

# CITTA' DI CAVALLERMAGGIORE

Provincia Di Cuneo

## STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

---

Piano di Recupero di libera iniziativa  
(ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 56 del 05/12/1977 e s.m.i.)  
denominato "ALLOA CASALE"

## SCHEMA DI CONVENZIONE

COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE

(Provincia di Cuneo)

ORIGINALE DEPOSITATO AGLI ATTI

Adottato con D.G.C. n. 36 del 09.03.2015

Li, 9 marzo 2015

IL SEGRETARIO C.

(Fabrizio dr. SALVATICO)



Il Progettista



I Proprietari

Alloa Casale Giuseppe

Ubaldo Catterina

ALLEGATO 6

## INDICE

PREMESSE	pag. 4
Art. 1 – PRECISAZIONI	pag. 6
Art. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 6
Art. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	pag. 7
Art. 4 – AREE PRIVATE E COMUNI	pag. 8
Art. 5 – ALLACCIAMENTI ALL' URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 8
Art. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	pag. 8
Art. 7 – TERMINI DI ESECUZIONE	pag. 8
Art. 8 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	pag. 9
Art. 9 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI	pag. 9
Art. 10 – SPESE	pag. 9
Art. 11 – RINUNCIA DI IPOTECA LEGALE	pag. 9
Art. 12 – RINVIO A NORMA DI LEGGE	pag. 9

## SCHEMA DI CONVENZIONE

PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA AI SENSI DELL'ARTICOLO 43 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977 N. 56 E S.M.I., RELATIVO AD UN'AREA SITA IN FRAZIONE MADONNA DEL PILONE N.32 DEL COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE, DENOMINATO "ALLOA CASALE"

L'anno..... il giorno..... del mese di ....., presso lo Studio ..... sito a ..... in Via ..... n. ...., alle ore ....., sono comparsi:

**- l'Ente Pubblico:**

"COMUNE DI CAVALLERMAGGIORE", con sede in Cavallermaggiore, Via Roma n. 104, (codice fiscale dichiarato del Comune di Cavallermaggiore: 00330720046);

in persona del Signor ....., nato a ..... il ..... e residente a ..... in Via ..... n. ...., nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata-Urbanistica del Comune di Cavallermaggiore, e pertanto, in nome, per conto ed in rappresentanza del Comune medesimo, tale designato con Decreto del Sindaco in data ....., per l'attribuzione delle funzioni di responsabilità, debitamente pubblicato, a termine di legge, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 107 commi 2 e 3 T.U.E.L., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 numero 267, nonché in esecuzione di verbale di deliberazione della Giunta Comunale in data ..... numero ....., divenuto esecutivo in data ....., per la decorrenza dei termini di cui all'articolo 134 comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000 numero 267 e s.m.i. che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "..", in seguito denominato nel presente atto "COMUNE";

**- i Signori:**

ALLOA CASALE GIUSEPPE nato a Cavallermaggiore (CN) il 26/12/1951 C.F: LLC GPP 51T26 C376Q in qualità di nudo proprietario e la signora MILANESIO CATTERINA nata a Bra il 14/02/1929 C.F: MLN CTR 29B54 B111I in qualità di usufruttuaria generale, entrambi residenti a Cavallermaggiore in Frazione Madonna del Pilone n. 32

nella loro qualità di proponenti P.E.C. "ALLOA CASALE" di cui alla presente convenzione.

Detti comparenti, con il presente atto,



## PREMESSO

- che il Signor ALLOA CASALE GIUSEPPE è pieno proprietario e nudo proprietario degli immobili siti in Cavallermaggiore (CN), contraddistinti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n 59, mappali n. 322 e 1124 e la signora MILANESIO CATTERINA nata a Bra il 14/02/1929 C.F: MLN CTR 29B54 B111I è usufruttuaria generale dell'immobile sito in Cavallermaggiore (CN), contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 59, mappale n. 322;
- che in sopra richiamati Signori, in data 17 settembre 2013, hanno presentato all'Amministrazione Comunale un progetto di Piano di Recupero di libera iniziativa (ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i.) in Frazione Madonna del Pilone n. 32 (immobili censiti al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 59, mappali n. 322 e 1124), ricadente nel vigente P.R.G.C. all'interno di un'area classificata come "*Aziende agricole esistenti in zona impropria*" (articolo 25 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.) in zona "*R4MP-Aree di recente impianto*" (articolo 14 – paragrafo I – delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.);
- che i disposti normativi del sopra richiamato art. 25 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. prevedono in particolare che il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati ricadenti nelle "*Aziende agricole esistenti in zone improprie*" debba avvenire a mezzo di Strumento Urbanistico Esecutivo-S.U.E. esteso all'intera superficie del nucleo aziendale e che lo stesso potrà essere a favore delle destinazioni ammesse nella zona in cui ricade;
- che il suddetto progetto di Piano di Recupero di libera iniziativa è stato redatto, secondo le disposizioni della Legge Regionale Urbanistica n. 56/1977 e s.m.i., dal progettista Architetto Raffaella CARITA', iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1624, con studio in Via Roma 116 a Cavallermaggiore (CN) – Cod. Fisc.: CRTRFL75E60I470K e partita Iva: 03477550044 – ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - ALLEGATO 1 : Tavola 01 – Planimetrie;
  - ALLEGATO 2 : Tavola 02/A – Piante;
  - ALLEGATO 2 : Tavola 02/B – Sezioni e Prospetti;
  - ALLEGATO 3 : Tavola 03/A – Piante;
  - ALLEGATO 3 : Tavola 03/B – Sezioni e Prospetti;
  - ALLEGATO 4 : Documentazione fotografica;
  - ALLEGATO 5 : Relazione tecnico illustrativa;
  - ALLEGATO 6: Schema di Convenzione;
  - ALLEGATO 7: Norme tecniche di attuazione;
  - "Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS"



- “Valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico”
  - “Relazione geotecnica ai sensi del DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008, con cartografia riportante la situazione dello stato geologico e geo- ideologico dell’area di intervento”
  - che ad integrazione della documentazione progettuale è stato presentato a quest’Amministrazione Comunale, in data 11 aprile 2014 (prot. n. 3714), il documento preliminare denominato “Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS-Valutazione Ambientale Strategica”, predisposto ai sensi dei disposti dell’articolo 12 del DLgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dell’art. 3 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i., dall’Architetto CARITA’ Raffaella con studio a Cavallermaggiore;
  - che sono state espletate le relative previste procedure in materia, per la verifica di assoggettabilità alla VAS-Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Recupero;
  - che con nota datata 11.12.2014 il Responsabile dell’Organo Tecnico in materia ambientale, individuato dall’Amministrazione Comunale di Cavallermaggiore nel Responsabile dell’Organo Tecnico in materia del Comune di Savigliano l’Arch, Fabrizio Macagno, ha provveduto a trasmettere al Comune di Cavallermaggiore il proprio provvedimento conclusivo di verifica ambientale ai sensi dell’articolo 10 della L.R. n. 40/1998 e dell’articolo 12 del D.Lgs. n. 152 e s.m.i, escludendo il Progetto di Piano di Recupero dall’assoggettamento alla procedura di VAS-Valutazione Ambientale Strategica (provvedimento recepito e fatto proprio da parte dell’Amministrazione Comunale con determina del Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistica n. 2 del 08.01.2015;
  - che il Progetto di Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Consultiva Urbanistica con parere “favorevole condizionato” in data 25.11.2013;
  - che il Progetto di Piano di Recupero è stato esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale con parere “favorevole condizionato” in data 29.01.2014;
  - che la Giunta Comunale con la deliberazione n. \_\_\_\_ assunta in data \_\_\_\_\_ decideva l’adozione del Progetto di Piano di Recupero e del relativo schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all’Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi, dandone contemporanea notizia su \_\_\_\_\_;
  - che nei successivi 30 giorni, nei confronti della suddetta proposta di piano e nei previsti termini di legge, non sono/sono pervenute osservazioni;
- che la Giunta Comunale con la deliberazione n. \_\_\_\_ assunta in data \_\_\_\_\_ ha approvato in via definitiva il Progetto di Piano di Recupero e il relativo schema di convenzione facente parte dello stesso, redatto dall’Architetto CARITA’ Raffaella di Cavallermaggiore, che, come precisato nella delibera stessa, si costituisce dei seguenti elaborati esistenti agli atti:
- ALLEGATO 1 : Tavola 01 – Planimetrie;
  - ALLEGATO 2 : Tavola 02/A – Piante;



- ALLEGATO 2 : Tavola 02/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/A – Piante;
- ALLEGATO 3 : Tavola 03/B – Sezioni e Prospetti;
- ALLEGATO 4 : Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 5 : Relazione tecnico illustrativa;
- ALLEGATO 6: Schema di Convenzione;
- ALLEGATO 7: Norme tecniche di attuazione;
- “Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS”
- “Valutazione previsionale di impatto acustico e clima acustico”
- “Relazione geotecnica ai sensi del DM 11.03.1988 e DM 14.01.2008, con cartografia riportante la situazione dello stato geologico e geo- ideologico dell’area di intervento”
- che il Piano di Recupero assume efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione comunale di approvazione sopra citata;
- che i Signori ALLOA CASALE Giuseppe e MILANESIO Catterina dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO,  
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – PRECISAZIONI

La presente convenzione viene: - sottoscritta con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin da ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti; - stipulata al fine di soddisfare l’esigenza di una collaborazione negli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio, tramite il contributo e la partecipazione attiva del Comune e della proprietà privata. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L’attuazione del Piano di Recupero sul terreno sito nel Comune di Cavallermaggiore, Frazione Madonna del Pilone n. 32, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n....., in data....., avverrà in conformità alle previsioni del P.R.G.C. vigente nonché delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, delle norme della presente Convenzione e secondo gli elaborati del Piano di Recupero depositati agli atti del Comune. Gli elaborati grafici che costituiscono parte del Piano di Recupero hanno titolo documentario del Prodotto Urbanistico ed Edilizio che si vuole conseguire e pertanto in sede di progetto esecutivo, potranno essere ammesse lievi variazioni, che comunque non comportino aumenti di volumetria, senza che ciò costituisca variante di Piano di Recupero.



L'attuazione del Piano di Recupero potrà avvenire tramite richiesta di uno o più istanze a costruire finalizzate alla realizzazione delle opere previste.

### Art. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Cavallermaggiore e descritto nelle tavole allegate al Catasto al Foglio 59 mappali n. 322 e 1124 della superficie catastale complessiva di circa mq. 1612 (salvo migliore identificazione catastale).

Il Piano di Recupero prevede le destinazioni individuate nelle tavole allegate ed appresso descritte.

#### a) DESCRIZIONE DELLA SUPERFICIE DI PIANO

- Aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale.... mq. 1612

Le quantità anzi esposte potranno subire variazioni in più o in meno, a seguito della redazione dei tipi di frazionamento od a seguito dei progetti esecutivi delle opere previste.

#### b) PREVISIONI EDIFICATORIE

Il Piano di Recupero prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area a destinazione residenziale (il volume massimo edificatorio risulterà essere pari alla volumetria già costituita dai fabbricati esistenti, pari a mc. 3315.01 di cui:

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO A: mc 1789.99

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO B: mc 705.20

TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATO C: mc 819.82

**TOTALE VOLUMETRIA FABBRICATI ESISTENTI: mc 3315.01**

ciò in quanto superiore a quella derivante dai parametri edificatori stabiliti dall'articolo 14 – paragrafo I – delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.), così come definito dalle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e dagli elaborati costituenti il Piano di Recupero; ciò mediante interventi di Ristrutturazione edilizia e Sopraelevazione dei fabbricati esistenti.

Si rileva che il Signor ALLOA CASALE GIUSEPPE (proprietario proponente il Piano di Recupero) è soggetto che percepisce la pensione come coltivatore diretto ed è in tuttora in possesso di una Partita IVA utilizzata esclusivamente per la vendita dei raccolti derivanti dai propri terreni; le giornate lavorative di terreno in suo possesso risultano essere inferiori alla soglia stabilita per i requisiti aziendali, pari a 20 giornate piemontesi, per cui esso potrà continuare la su citata attività vendendo esclusivamente i prodotti derivati ma senza esercizio di alcuna attività agricola nell'area interessata dal presente Piano di Recupero ed oggetto di cambio di destinazione d'uso a destinazione residenziale (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: attività di essiccazioni cereali, macinatura prodotti, allevamento bestiame, ecc.).

Il sottoscritto ALLOA CASALE GIUSEPPE (proprietario proponente il Piano di Recupero), con la stipula della presente convenzione, si impegna pertanto a non più svolgere alcuna attività agricola e/o similare all'interno dell'area e negli immobili oggetto del presente Piano di Recupero.



### c) MODALITA' DI EDIFICAZIONE

La realizzazione degli interventi edilizi avverrà secondo quanto più specificatamente indicato nelle previsioni del P.R.G.C. vigente nonché delle Norme Tecniche di Attuazione e nella Relazione Tecnico Illustrativa del Piano di Recupero, nelle norme della presente Convenzione e secondo gli elaborati del Piano di Recupero depositati agli atti del Comune.

Le destinazioni d'uso delle aree stabilite dal Piano di Recupero non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione.

Comunque, anche oltre tale termine, ciò sarà possibile solo dietro espresso consenso del Comune e ivi le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche e siano compatibili con le indicazioni del P.R.G.C.

### Art. 4 – AREE PRIVATE E COMUNI

I proponenti si impegnano, anche per i suoi aventi diritto, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di pertinenza degli edifici di proprietà esclusiva o comune, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

### Art. 5 – ALLACCIAMENTI ALL'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli allacciamenti alle reti di distribuzione elettrica, telefonica, di distribuzione idrica, distribuzione gas propano liquido, smaltimento rifiuti liquidi e solidi, sono a carico completo dei proponenti e/o loro successori ed aventi causa e saranno da loro effettuati secondo le modalità tecniche esecutive fornite rispettivamente dall'E.N.E.L., dalla TELECOM, dalla società ALPI ACQUE e dalla società BRAGAS.

### Art. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti si impegnano a versare al Comune di Cavallermaggiore il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per il Titolo abilitativo (Permesso di Costruire, D.I.A., ecc.) di ogni autonomo intervento edilizio.

Pertanto ogni determinazione a riguardo sarà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto dell'istanza del Titolo abilitativo stesso.

### Art. 7 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i..

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Titolo abilitativo (Permesso di Costruire, D.I.A., ecc.) per ogni autonomo intervento edilizio.

Pertanto ogni determinazione a riguardo sarà intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto dell'istanza del Titolo abilitativo stesso.



Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

#### Art. 8 – TERMINI DI ESECUZIONE

Per gli interventi edificatori si conviene che siano stabilite le seguenti scadenze:

- 1 anno della stipula della Convenzione per la presentazione del primo progetto
- 1 anno dal rilascio dei permessi di costruire per l'inizio dei lavori dei singoli permessi di costruire
- 3 anni per l'ultimazione dei lavori relativi ai singoli permessi di costruire dal loro inizio
- 7 anni dalla Convenzione per la presentazione di tutti i progetti o di eventuale variante riduttiva
- 10 anni dalla stipula della presente convenzione per l'ultimazione dell'edificazione

#### Art. 9 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano ad alienazione, in tutto od in parte, dell'area/immobile in oggetto dovranno trasferire agli acquirenti gli obblighi e gli oneri previsti rispettivamente dallo "Schema di convenzione" o dalla "Convenzione", a seconda che l'alienazione sia avvenuta prima o dopo la stipula della convenzione stessa; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

#### Art. 10 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei registri immobiliari, saranno a totale carico dei proponenti e/o loro aventi diritto.

Si intendono anche comprese le spese relative ai trasferimenti di proprietà.

#### Art. 11 – RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione ad ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione.

#### Art. 12 – RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed i regolamenti in vigore, in particolare alla Legge Urbanistica 17

agosto 1942 n. 1150, Legge 28 gennaio 1977 n. 10, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Cavallermaggiore, lì 24/02/2015