

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

**COMUNE DI VIGNOLO**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER  
DEMOLIZIONE FABBRICATI E SUCCESSIVE  
COSTRUZIONI EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMIGLIARE  
ED EDIFICIO AD USO GARAGE CON SOPRASTANTE  
MAGAZZINO.

**BOZZA della**  
**CONVENZIONE EDILIZIA**

**COMMITTENTI**

Sig.ri GHIBAUDO Stefano e GHIBAUDO Ivana  
**TECNICO**

Ing. Perron Alessandro – Via Negrelli n°11 – 12100 - Cuneo

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**In area residenziale**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Da stipularsi ai sensi dell'art. 43 della legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., il giorno.....del mese di.....  
in.....nel mio studio in.....

Innanzi a me Dott.....Notaio in....., iscritto nel collegio notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

**quale Ente Programmatore del Territorio Comunale**

il **COMUNE DI VIGNOLO**, con sede in Vignolo (CN) via Roma n.6, (C.F. 00349960047)  
in persona dell'Arch. ALVARO Giorgia domiciliata per la carica presso la Casa Comunale nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, Area Edilizia e Urbanistica, tale nominato con Decreto Sindacale n. del ..... ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. in data ..... esecutiva ai sensi di legge e di determinazione n.....del...;

**quale soggetti privati proprietari e proponenti il PEC**

i Sigg.ri GHIBAUDO Stefano |  
e GHIBAUDO Ivana

**quale ente pubblico proprietario e partecipante al PEC**

il **COMUNE DI Vignolo**, con sede in Vignolo via Roma n.6  
i quali dichiarano di avere la piena proprietà dell'area oggetto di convenzione.

Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

## INDICE

<b>Art. 1</b>	<b>Oggetto della Convenzione</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Monetizzazione delle aree a standard</b>
<b>Art. 5</b>	<b>Oneri ed opere di urbanizzazione primaria</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Utilizzazione temporanea delle aree dismesse ad uso pubblico da parte dei proponenti</b>
<b>Art. 8</b>	<b>Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e presa in carico del comune</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Opere di urbanizzazione da dismettere</b>
<b>Art. 10</b>	<b>Rilascio del certificato o dell'attestazione di agibilità</b>
<b>Art. 11</b>	<b>Obblighi</b>
<b>Art. 12</b>	<b>Sanzioni in caso di inadempienze dei soggetti proprietari</b>
<b>Art. 13</b>	<b>Trasferimento degli obblighi</b>
<b>Art. 14</b>	<b>Trascrizione e spese</b>
<b>Art. 15</b>	<b>Rinuncia ad ipoteca legale</b>
<b>Art. 16</b>	<b>Controversie</b>

## PREMESSO CHE

- il Comune di Vignolo è dotato di P.R.G.C. entrato in vigore ai sensi della L.R. 56/77, approvato con delibera n.°12 del 20/03/2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale n.°14 del 03/04/2014 e successive varianti parziali;

- l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è classificata come zona urbanistica "R 2.4 – aree residenziali a capacità insediativa esaurita" al sopracitato P.R.G.C. con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall' art. 17 delle Norme d'Attuazione e relativa Scheda di Zona;

- i signori GHIBAUDO Stefano e GHIBAUDO Ivana sono soggetti privati proprietari dei terreni ed immobili indicati nella Tav.4 degli elaborati tecnici di progetto ed individuati al catasto terreni al Foglio 1 mappali 579 – 1172 -1171, come meglio precisati nel seguito compresi in zona "R 2.4" – aree residenziali a capacità insediativa esaurita" del vigente P.R.G.C. del Comune di Vignolo e precisamente sono proprietari dei sottodescritti beni in forza dei seguenti atti: Atto pubblico Voltura n.10875.5/1992 del 08/05/1992 Repertorio n.33347.

- Detti appezzamenti di terreno ricadono in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente definisce "aree residenziali a capacità insediativa esaurita" subordinandone l'utilizzazione a scopo edificatorio alla preventiva formazione ed approvazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;

- Per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, è stato predisposto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell'Ing PERRON Alessandro, con studio in Cuneo via Negrelli n.11, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

A - Verifica preventiva della necessità di sottoporre a V.A.S. il P.E.C.

B - Relazione Tecnico-illustrativa

C - Documentazione fotografica

D - Schema di convenzione edilizia

E - Relazione di clima acustico

F - Dichiarazione non sussistenza vincoli L.R. 45/89

G - Norme Tecniche di attuazione di zona

Tav. 1 – Estratti di Catasto e P.R.G.C.

Tav. 2 - Planimetria con lottizzazione

Tav. 3.1 – Planimetria intervento – Stato di fatto

Tav. 3.2 - Planimetria intervento – Progetto

Tav. 4 - Planimetria urbanizzazioni

Tav. 5 - Planimetria recinzioni

- Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 18/07/2019, prot.4088;

- il Comune con atto n.....del....., accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati all'Albo pretorio sul sito web istituzionale per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n.....del....., esecutiva il giorno.....si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;

- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Vignolo ed è conforme alla L.R. 56/1977;

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1) OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno descritto nelle premesse compreso urbanisticamente nel vigente P.R.G.C all'art. 17, nell'ambito dell'area individuata con la sigla R 2.4 – aree residenziali a capacità insediativa esaurita.

## **Art. 2) ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativamente al terreno sito nel Comune di Vignolo e descritto negli elaborati grafici di progetto, avverrà in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C), degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato , che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei progetti urbanistico-architettonici che saranno allegati ai titoli abilitativi.

Nel rispetto della L.R. 56/77 e s.m.i. la proposta di S.U.E. in argomento è stata oggetto di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'ultimazione dei fabbricati avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè **10 (dieci) anni** dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

Il primo permesso di costruire dovrà essere richiesto al Comune entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

Tutti i titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti al Comune di Vignolo nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proprietari e proponenti il PEC, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

## **Art. 3) UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Vignolo, individuato sotto il profilo catastale nelle premesse, nel rispetto dei parametri riportati nella Tabella di zona allegata alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e secondo le seguenti modalità:

- Demolizione totale dei fabbricati indicati nella tavola 3.1 come "A" distinto a Catasto Fabbricati come Foglio 1 Mappale 349 Subalterno 3, "B" distinto a Catasto Fabbricati come Foglio 1 Mappale 349 Subalterni 1 e 2 e "C" distinto a Catasto Fabbricati come Foglio 1 Mappale 579 per un volume totale di 1.266,04 m<sup>3</sup> di cui 511,64 m<sup>3</sup> residenziali e una superficie coperta di 290,78 m<sup>2</sup>;
- Suddivisione in 2 lotti come indicato in tavola 2;
- Costruzione:
  - o sul lotto 1 un'autorimessa con soprastante magazzino con struttura in cemento armato e tetto in legno per un volume totale di 513,90 m<sup>3</sup> e una superficie coperta di 106,49 m<sup>2</sup>;

- sul lotto 2 un fabbricato residenziale bifamigliare, su 2 piani e con un piano interrato ad uso garage e magazzino, con struttura in cemento armato e tetto in legno per un volume totale di 720,42 m<sup>3</sup> e una superficie coperta di 181,77 m<sup>2</sup>;

Pertanto il volume da realizzare di 1.234,35 m<sup>3</sup> è inferiore a quello esistente di 1.266,04 m<sup>3</sup>, mentre il volume residenziale da realizzare di 720,42 m<sup>3</sup> è superiore a quello esistente di 511,64 m<sup>3</sup> con una differenza di 208,78 m<sup>3</sup> da cambiare destinazione d'uso; la superficie coperta totale da realizzare di 288,26 m<sup>2</sup> è inferiore a quella esistente di 290,78 m<sup>2</sup>

Le destinazioni d'uso definite dal PEC non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune di Vignolo.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate negli allegati del P.E.C. hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai soggetti privati proprietari e partecipanti al PEC dopo l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, al momento della presentazione delle singole domande di permesso di costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dalla Scheda di Zona e dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C.

Gli standard urbanistici sono verificati secondo i parametri di cui all'art. 21 L.R. n. 56/77.

Ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire dovranno essere preventivamente richiesti ed ottenuti tutti i nulla osta relativi ad ogni eventuale tipo di vincolo esistente sull'area oggetto di P.E.C.

#### **Art. 4) MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD**

Il proponente o gli aventi titolo devono corrispondere al Comune, ad Integrazione del normale contributo degli oneri di urbanizzazione, la somma determinata in base alla superficie da cedere, moltiplicata per l'equivalente monetario della cessione di aree per attrezzature e pubblici servizi calcolato sulla base di € 35,00 al metro quadro dati da: volume soggetto a cambio di destinazione d'uso mc 208,78 / 90 x 25 = 57,99 mq x 35 €/mq = € 2.029,81.

Il pagamento è da effettuarsi in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della convenzione.

#### **Art. 5) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Con deliberazione della Giunta Comunale n.41 del 28/07/2015, in conformità alle disposizioni regionali, prendono atto, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, dell'entità degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere al Comune di Vignolo che sono pari a **Euro 684,80** (seicentottantaquattro/80) dati da: volume soggetto a cambio di destinazione d'uso mc 208,78 \* 3,28 = 684,80 che verranno versati integralmente per l'assenza di opere di urbanizzazione primaria.

Il pagamento è da effettuarsi in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della convenzione.

#### **Art. 6) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Con deliberazione della Giunta Comunale n.41 del 28/07/2015, in conformità alle disposizioni regionali, prendono atto, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, dell'entità degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere al Comune di Vignolo che sono pari a **Euro 505,25** (cinquecentocinque/25) dati da: volume soggetto a cambio di destinazione d'uso mc 208,78 \* 2,42 = 505,25 che verranno versati integralmente per l'assenza di opere di urbanizzazione primaria.

Il pagamento è da effettuarsi in un'unica soluzione all'atto della sottoscrizione della convenzione.

#### **Art. 7) UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE DISMESSE AD USO PUBBLICO DA PARTE DEI PROPONENTI**

Non sono previste aree da dismettere ad uso pubblico.

#### **Art. 8) OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PRESA IN CARICO DEL COMUNE**

Non sono previsti opere od impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 9) OPERE DI URBANIZZAZIONE DA DISMETTERE**

Non sono previste opere di urbanizzazione da dismettere.

#### **Art. 10) RILASCIO DEL CERTIFICATO O DELL'ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ**

L'attestazione di agibilità sarà rilasciata ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/2001 in modo disgiunto per i due lotti.

#### **Art. 11) OBBLIGHI**

Per esigenze di miglioramento viario e sicurezza l'area destinata a corte distinta al catasto terreni al Foglio 1 Mappale 1171 e 1172 e l'area sulla quale insiste l'attuale fabbricato da demolire distinto al catasto fabbricati al Foglio 1 Mappale 349 Sub.3 non può essere chiusa da recinzione o simili e viene lasciata libera come indicato nella Tavola 5 planimetria e recinzioni

#### **Art. 12) SANZIONI IN CASO DI INADEMPIENZE DEI SOGGETTI PROPRIETARI**

In caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi obbligazione derivante dalla presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, sarà revocato il provvedimento di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno del proponente, la risoluzione della presente convenzione nei seguenti altri casi:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- c) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- d) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

### **Art. 13) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.**

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal PEC, o di parte di esse, i soggetti privati e partecipanti al PEC saranno obbligati a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo posta elettronica certificata, di ogni trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i soggetti privati e partecipanti al PEC saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/1000 (un millesimo) del valore dell'immobile trasferito.

Nel caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C., i proponenti, o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile

I nuovi proprietari delle aree e degli immobili, o loro aventi causa, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

### **Art. 14) TRASCRIZIONE E SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione ( di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Vignolo- settore edilizia e urbanistica), comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei soggetti privati partecipanti al PEC. All'uopo viene chiesta l'applicazione di benefici fiscali più favorevoli.



#### **Art. 15) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

#### **Art. 16) CONTROVERSIE**

Per quanto non convenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statale e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al T.U. n.°380/2001, alla Legge urbanistica 18/08/1943 n.1150, alla Legge 28/01/1977 n.10 ed alla Legge Regionale 05/12/1977 n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte dal Foro di Cuneo.