

Proposta di deliberazione per la Giunta comunale

Oggetto: **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI AD AREA RESIDENZIALE R3.10 IN VIGNOLO VIA MASSIMO D'AZEGLIO SOGGETTA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO. APPROVAZIONE CONVENZIONE.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Vignolo è dotato di P.R.G. formato ai sensi del titolo III della L.R. 56/77, approvato con D.G.R. nr 6-24581 del 18/05/1998., successiva prima variante strutturale approvata con D.G.R.11-6360 del 09/07/2007 e successive varianti parziali.

- Lo strumento urbanistico generale prevede all'art. 3 delle Norme di attuazione che le aree residenziali di completamento identificate con sigla "R.n" possano essere attuate con permessi di costruire convenzionati. Le caratteristiche edificatorie della scheda di zona prevedono l'applicazione dell'indice di densità edilizia fondiaria al fine di disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

- la tav.5/a.7 di Piano Regolatore individua un ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato comprendente un'area residenziale di completamento individuata con la sigla **R3.10**.

In data 03/10/2006 veniva stipulata dal comune di Vignolo con i danti causa della ditta Edil B.M. s.a.s ed il sig. Gianluca Bianco rogito notaio convenzione edilizia ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977 per consentire la trasformazione edilizia ed urbanistica del succitato ambito individuato con la sigla R3.10 ECO 2.

-Nell'anno 2007 la ditta Edil B.M. provvedeva alla richiesta del permesso di costruire per la realizzazione delle opere previste nella convenzione ed alla realizzazione delle stesse per quanto concerneva la sua quota di spettanza.

Alla data odierna, a seguito della crisi che in questi anni ha interessato il settore edilizio, le opere non sono state completate ed è intenzione dell' Impresa procedere alla realizzazione di nuove unità immobiliari.

Ai sensi dell'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. la succitata Ditta si è dichiarata disponibile alla realizzazione per sub-comparto dell'area autonomamente funzionale individuata con la sigla R3.10 ECO 2 come individuato nella planimetria allegata.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale.

- La Ditta Edil B.M. in data 06/12/2017 al n. 06151 di protocollo ha presentato istanza di permesso di costruire villette a schiera.

- L'area interessata dall'intervento, sita in Comune di Vignolo, è censita al Catasto Terreni Comune di Vignolo al Foglio 2 Particelle 1626,1628,1630,1632,1634,1636,1536 ed è compresa nelle aree urbanistiche che il Piano Regolatore identifica con sigla "**R3.10**" soggetta a permesso di costruire convenzionato;

Le disposizioni del vigente PRGC, contenute nelle schede di zona allegate alle norme di attuazione, prevedono tra le caratteristiche dell'area il rilascio di permesso di costruire subordinatamente alla stipula di convenzione finalizzata a disporre la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico dei relativi servizi.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio viene pertanto subordinato alla stipula della presente convenzione.

Trattandosi di interventi che richiedono il coordinamento tra operatori pubblici e privati per il completamento di opere di urbanizzazione e la dismissione di aree il Comune ha richiesto una convenzione

condivisa utile a disciplinare modalità requisiti e tempi di realizzazione degli interventi; il tutto ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977 come di recente modificata con L.R. 25.3.2013 n. 3;

Delle principali disposizioni negoziali contenute nella convenzione si evidenziano le seguenti.

La Ditta EDIL B.M. s.a.s. per l'intera e piena proprietà, in adempimento a quanto previsto dalle norme urbanistiche e dalle norme di Piano Regolatore propone di cedere gratuitamente al Comune di Vignolo l'area in via Massimo D'Azeglio di superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 505 censita al Catasto Terreni del Comune di Vignolo al **Foglio 2 particella 1627**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 9 RD Euro 0.08, RA Euro 0.05 **particella 1629**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 13 RD Euro 0.11, RA Euro 0.07 **particella 1631**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 13 RD Euro 0.15, RA Euro 0.09 **particella 1633**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 14 RD Euro 0.12, RA Euro 0.07 **particella 1635**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 22 RD Euro 0.19, RA Euro 0.11 **particella 1637**, Sem. Irr. classe 1[^] di mq 430 RD Euro 3.33, RA Euro 1.89 formanti unico corpo. Le succitate particelle derivano dal Tipo di Frazionamento di cui all'Attestato di Approvazione dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di CUNEO, protocollo 2018/CN 0032613 del 02/03/2018).

La ditta Proponente si impegna a completare l'urbanizzazione delle aree funzionali ai lotti di intervento mediante la realizzazione di bitumatura del nuovo tratto di strada e delle aree parallele alla via M. D'Azeglio, pavimentazione del marciapiede ed illuminazione pubblica entro 5 anni decorrenti dalla data di esecutività della presente deliberazione.

Tale intervento di sistemazione avverrà a totale cura e spese del privato proponente di intesa con il settore competente dell'ufficio tecnico comunale e con lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione primaria.

La cessione al Comune dell'area a completamento della viabilità è condizione essenziale ai fini del rilascio dei permessi edilizi citati in premessa e per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità dei futuri fabbricati ai sensi di legge.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento delle aree oggetto del presente contratto è sottoposto a termine iniziale. Si intendono devolute alla parte cessionaria per tutti gli effetti utili ed onerosi a far tempo dalla data di accettazione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione a seguito di atto di approvazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori.

La parte cedente ed i suoi aventi causa si impegnano ad assumersi l'onere permanente della manutenzione ordinaria dello sgombero neve fino alla completa attuazione di tutta la viabilità prevista nell'ambito ECO.

A fronte dell'urbanizzazione dell'area e dei succitati impegni, la Proponente chiede all'Amministrazione comunale di Vignolo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che, applicando le vigenti tariffe, rispetto alla volumetria ancora disponibile ammontano a € 5.656,36 .

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà comunque preceduta dall'istanza e successivo rilascio del permesso di costruire. Decorsi anni 10 dalla firma della convenzione il rilascio dei titoli abilitativi le costruzioni private sarà subordinato al versamento anche degli oneri di urbanizzazione primaria indipendentemente dall'avvenuta loro realizzazione.

--Il Comune di Vignolo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al soggetto privato o avente causa l'utilizzazione temporanea dell'area oggetto di cessione con il presente atto, anche ai fini dell'impianto di cantiere dell'intervento previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

-L'accettazione delle succitate disposizioni negoziali ulteriormente dettagliate nella bozza di convenzione unita alla presente devono essere condivise ed accettate dalla Amministrazione comunale;

AGGIUNTO che il proponente ha trasmesso il progetto esecutivo dell'intervento, redatto dal geom. Tortalla D. ai sensi dell'art. 23 comma 8 del D.Lgs 50/2016;

ESAMINATI gli elaborati progettuali e la bozza di convenzione costituenti la suddetta proposta;

EVIDENZIATO l'interesse pubblico che caratterizza l'intervento in questione, dovuto al completamento infrastrutturale la cui realizzazione permetterà di migliorare la viabilità e dotare l'area di adeguati parcheggi pubblici in tempi brevi senza spese a vantaggio degli insediamenti residenziali limitrofi.

EVIDENZIATO l'interesse pubblico che caratterizza l'intervento in questione, dovuto al completamento infrastrutturale la cui realizzazione permetterà di migliorare la viabilità e dotare l'area di adeguati parcheggi pubblici in tempi brevi senza spese a vantaggio degli insediamenti residenziali limitrofi.

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 23 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 è possibile, in considerazione della tipologia di opera, omettere lo studio di fattibilità tecnico economica e il progetto definitivo, in quanto il progetto esecutivo redatto contiene tutti gli elementi previsti salvaguardando la qualità della progettazione;

VISTO il nulla osta espresso dal Responsabile dell'Area tecnica –Settore Lavori Pubblici- in data 19.03.2018;

PRESO ATTO che nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 39 comma 2 del D.lgs 14.3.2013 n. 33 la proposta in argomento è stata pubblicata nel sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "pianificazione e gestione del territorio";

RITENUTO con le suddette motivazione di accogliere la proposta e di conseguenza approvare l'unita bozza di convenzione edilizia ai sensi dell' articolo 49 della L.R. 56/1977;

RITENUTO altresì di approvare il progetto esecutivo depositato agli atti dell'ufficio tecnico comunale;

VISTO l'art. 12 del D. L. 06/07/2011 n. 98 e dato atto che l'acquisizione della predetta area viene effettuata a titolo del tutto gratuito e nell'ambito di procedura di convenzione urbanistica;

VISTI gli artt. 1 comma 2 lettera e) e 36 commi 3 e 4 del D.Lgs. 50/2016;

VISTO altresì l'art. 20 del D.Lgs.50/2016;

ACQUISITI i pareri tecnici e contabili favorevoli, per quanto di rispettiva competenza, espressi dal Responsabile del Servizio Tecnico - area edilizia privata - e dal Responsabile del Servizio di Ragioneria ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. L. vo 267 del 18.8.2000;

VISTO il D.Lgs. 267 del 18.8.2000;

VISTA la L.R. 05/12/1977 n. 56, ed in particolare l'art. 49 comma 4 in merito alla competenza a deliberare di questo consesso;

VISTO lo Statuto Comunale

DELIBERA

DI RICHIAMARE la sopra esposta premessa a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI ACCOGLIERE in quanto di interesse pubblico, la proposta della Ditta Edil B.M. s.a.s. con sede in Boves, di intervento urbanizzativo consistente nella realizzazione della viabilità funzionale all'area residenziale di completamento "R3.10" soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977.

DI DARE ATTO che la suddetta proposta prevede:

-l'annullamento e la sostituzione della precedente convenzione edilizia ROGITO notaio Carlo Alberto Parola in data 3.10.2006 n. 68593 di rep e n. 29526 di racc.

-La cessione gratuita al Comune di Vignolo dell'area situata in via Massimo D'Azeglio di superficie catastale complessiva pari a metri quadrati 505 censita al Catasto Terreni del Comune di Vignolo al **Foglio 2 particelle 1627, 1629, 1631, 1633, 1635, 1637**; le succitate particelle derivano dal Tipo di Frazionamento di cui all'Attestato di Approvazione dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di CUNEO, protocollo 2018/CN 0032613 del 02/03/2018.

-l'esecuzione di opere urbanizzative di importo stimato in € 14.631,66 circa a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione primaria quantificati con le vigenti tariffe in € 5.656,36 (mc. 4.210,5- mc.2.486 già utilizzato= mc. 1724,5 x €/mc. 3,28)

-altri accordi negoziali a favore del privato meglio descritte nell'allegata bozza di convenzione.

DI APPROVARE l'allegata bozza di convenzione a regolamentazione, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977, della predetta proposta di intervento, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

DI APPROVARE altresì il progetto esecutivo redatto ai sensi dell'art. 23 comma 8 D.Lgs 50/2016 e in conformità al comma 4 dell' stesso articolo depositato agli atti dell'ufficio Tecnico Comunale;

DI DARE atto che tutte le spese conseguenti all'attuazione del presente provvedimento (di frazionamenti ed iscrizioni catastali, di rogito, di imposte, di registro, ecc.) sono a totale carico del privato proponente.

DI INCARICARE il Responsabile dell'area edilizia ed urbanistica, geom. Pellegrino Bruno, di dare pronta esecuzione al presente provvedimento.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

**Presenti n. assessori votanti n. assessori.
con n. voti favorevoli, n. voti contrari e n. voti di astensione espressi in forma palese
per alzata di mano**

DELIBERA

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. nr. 267 in data 18.8.2000.