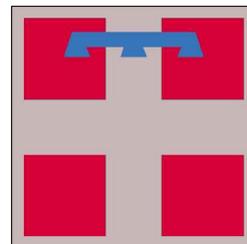


COMUNE DI PIANEZZA

PROVINCIA DI TORINO



PROPRIETA' :

Soc. Dimensione Edile S.r.l.

p.iva: 07104240010

Via Juvarra, 10 - 10044 PIANEZZA (TO)

R.F. Italiana S.r.l.

p.iva: 00978110047

Via Torino, 89 - 12045 FOSSANO (CN)

OGGETTO :

AREA BR 1b.4

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI
FABBRICATI DI CIVILE ABITAZIONE E LA RISTRUTTURAZIONE DEI
FABBRICATI ESISTENTI - MODIFICA N. 1

Via Don Cafasso - Via Cervi - Via Cassagna - 10044 PIANEZZA (TO)

AII. 03MOD1: Schema di convenzione in
variante

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

DISEGNO N° :

750

REVISIONE N° :

1

DATA:

26/04/2019

IL RICHIEDENTE



Ing. TAURIELLO Francesco

Via Don Cafasso n. 25

10044 Pianezza (TO)

Tel / fax : 011/9661001

e-mail : studiotauriello@gmail.com

P.IVA: 06282670014

C.F.: TRLFNC65S17H831L

Repertorio n°

Raccolta n°

Bozza Convenzione edilizia
REPUBBLICA ITALIANA

_____._____.2019. Il _____ duemiladiciannove in Pianezza, via

_____.
Avanti a me dottor _____, notaio in _____, iscritto nel ruolo dei notai dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, sono presenti i signori:

- MANGINO Antonella, nata a Torino l'11 aprile 1968, domiciliata per la carica in Pianezza presso la casa comunale, che interviene al presente atto non in proprio ma quale responsabile dei settori "Territorio" ed "Ambiente" ed in rappresentanza del "**COMUNE DI PIANEZZA**", con sede in Pianezza, piazza Leumann n. 1, codice fiscale 01299070019, tale nominata con decreto del sindaco del Comune suddetto n. 14 in data 23 dicembre 2016, autorizzata alla stipula di atti e contratti, ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e del vigente statuto comunale, ed in esecuzione della delibera della giunta comunale n. 255 del 21 novembre 2017, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**A**";

- SCAFIDI Rosario, nato a Torino il 26 maggio 1962; e

- SCAFIDI Fortunato, nato a Pianezza il 3 novembre 1965,

domiciliati per la carica ove appresso, che intervengono al presente atto non in proprio ma nelle rispettive qualità di presidente del consiglio di amministrazione e consigliere, come tali legali rappresentanti della società "**DIMENSIONE EDILE S.R.L.**", con sede in Torino, via Monte Rosa n. 178E, capitale euro 10.400,00, versato, codice fiscale ed iscrizione nel registro delle imprese di Torino n. 07104240010, R.E.A. n. TO-843236, muniti dei poteri per quanto infra in virtù del vigente statuto sociale;

- PAUTASSI Vittorio, nato Cavallermaggiore il 18 novembre 1945, domiciliato per la carica ove appresso, che interviene al presente atto non in proprio ma quale amministratore unico e come tale legale rappresentante della società "**RF ITALIANA S.R.L.**", con sede in Fossano, via Torino n. 89, capitale euro 500.000,00, versato, codice fiscale ed iscrizione nel registro delle imprese di Cuneo n. 00978110047, R.E.A. n. CN-125892, munito dei poteri per quanto infra in virtù del vigente statuto sociale;

società entrambe denominate di seguito quali "proponenti".

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale si

premette:

-- che con atto a mio rogito in data 30 ottobre 2008, repertorio numero 67541/12516, registrato a Torino 2° il 6 novembre 2008 al numero 19850/1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 7 novembre 2008 ai numeri 51943-4/33216-7 la società "DIMENSIONE EDILE S.R.L." acquistava nel Comune di Pianezza, via don Cafasso n. 3, già via Parucco n. 7, gli immobili censiti in catasto fabbricati al foglio 14 numero 192 subalterni 1, 3 e 4, numero 157 subalterno 15, e nel catasto terreni al foglio 14 numeri 153, 1094, 1095, 1097, 1099, aventi una superficie fondiaria di metri quadrati 1707,00 (millesettecentosette virgola zero zero) ed una SUL di metri quadrati 473,00 (quattrocentosettantatré virgola zero zero), attualmente censiti nel catasto terreni del medesimo Comune come segue:

= foglio 14 numeri:

153 - ente urbano di are 7 (sette) e centiare 20 (venti) - privo di redditi;

1094 - corte di are 2 (due) e centiare 27 (ventisette) - priva di redditi;

1095 - ente urbano di are 2 (due) e centiare 41 (quarantuno) - privo di redditi;
1097- ente urbano di are 1 (uno) e centiare 48 (quarantotto) - privo di redditi;
1268 - seminativo arborato di classe 1 - are 1 (una) e centiare 66 (sessantasei) - reddito dominicale euro 1,76 - reddito agrario euro 1,29;

1269 - seminativo arborato di classe 1 - are 2 (due) e centiare 55 (cinquantacinque) - reddito dominicale euro 2,70 - reddito agrario euro 1,98;

questi ultimi due derivati dal frazionamento n. 391705.1/2017 presentato all'U.T.E. di Torino in data 27 novembre 2017 (protocollo n. TO0391705) per frazionamento del mappale 1099, ora soppresso;

- che con atto a rogito notaio Francesca Cilluffo di Torino in data 29 dicembre 2009, repertorio numero 26451/13096, registrato a Torino il 14 gennaio 2010 al numero 1007/1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data 15 gennaio 2010 ai numeri 1816/1180, la società "RF ITALIANA S.R.L." con la ragione sociale di "R.F. ITALIANA DI PAUTASSI VITTORIO E C. S.N.C.", acquistava nel Comune di Pianezza, strada Cassagna n. 1, già via Druento, una porzione di fabbricato censita in catasto fabbricati al foglio 16 numero 584 subalterni 6, 9, 12, 2, 7 e 8, avente una superficie fondiaria di metri quadrati 1395,10 (milletrecentonovantacinque virgola dieci) ed una SUL di metri quadrati 793,03 (settecentonovantatré virgola zero tre), implementata con atto da me notaio ricevuto in data odierna, repertorio numero 88057/24375, in corso di registrazione e trascrizione perché nei termini, attualmente censita nel catasto fabbricati al **foglio 16 numero 584 subalterni:**

13 - via Druento n. 1 - piano T - categoria A/3 - classe 2 - vani 3 - superficie catastale totale mq. 70 - rendita euro 263,39;

14 - via Druento n. 1 - piani S1-T-1 - categoria A/3 - classe 2 - vani 6 - superficie catastale totale mq. 186 - rendita euro 526,79;

15 - via Cassagna n. 1 - piano T - categoria D/8 - rendita euro 3.446,00;

16 - via Cassagna n. 1 - piano T - categoria C/7 - classe 1 - metri quadrati 152 - superficie catastale totale mq. 162 - rendita euro 266,90;

17 - via Cassagna n. 1 - piano T - bene comune non censibile;

18 - via Cassagna n. 1 - piano 1 - categoria D/8 - rendita euro 3.784,00;

- che con atto a rogito notaio Francesca Cilluffo di Torino in data 06 Aprile 2018, repertorio numero _____, registrato a Torino il _____ al numero _____, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Torino II in data _____ ai numeri _____, la società "RF ITALIANA S.R.L." con la ragione sociale di "R.F. ITALIANA DI PAUTASSI VITTORIO E C. S.N.C.", acquistava nel Comune di Pianezza i locali facenti parte del complesso immobiliare, denominato "Cascina Gili, sito in Comune di Pianezza, Via Cassagna n.1, entrostante a terreno distinto in catasto terreni sul foglio 16 della mappa con la particella numero 584 confinante con i mappali 981,963,960,982,583 e 980 attualmente censita nel catasto fabbricati al foglio 16 numero 584 subalterni:

4 - Via Druento n.1 - piano T - categoria C/2 - classe unica - metri quadrati 82 - superficie catastale totale metri quadrati 101 - rendita euro 283,74 (il deposito);

10 - Via Cassagna n.1 - piano T - categoria C/7 - classe 2 - metri quadrati 55 - superficie catastale totale metri quadrati 55 - rendita euro 95,03 (la tettoia aperta);

11 - Via Cassagna n.1 - piano S1-T-1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 5,5 - superficie catastale totale metri quadrati 185 totale escluse aree scoperte metri quadrati 156, rendita euro 426,08 (l'alloggio, il deposito e la cantina);

- che i suddetti immobili contano una superficie fondiaria di mq 726,90, una SUL di metri quadri 114,79

- che detti immobili, meglio indicati nella Tav. 01 degli elaborati

tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito di complessivi, mq. 1.707,00 (millesettecentosette virgola zero zero) per l'area di via Don Cafasso e via Fratelli Cervi e mq. ~~1.395,10 (milletrecentonovantacinque virgola dieci)~~ **mq. 2.122,00 (milletrecentonovantacinque virgola dieci)** per l'area di via Cassagna, compresi in AREA PEC BR 1b.4 del P.R.G.C. del Comune di Pianezza;

- che i suddetti immobili, per complessivi mq. 1.707,00 (millesettecentosette virgola zero zero), ~~mq. 1.395,10 (milletrecentonovantacinque virgola dieci)~~ **mq. 2.122,00 (duemilacentoveitidue virgola zero zero)**, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Pianezza risultano in zona determinata Aree Residenziali e Commerciali normate dalla tav. 03 e dagli artt. 12 - 24 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. approvato con deliberazione della giunta regionale del 14 marzo 2016 n. 27/3044 pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24 marzo 2016;
- che il progetto di Piano Esecutivo **convenzionato in variante** dell'area "BR 1b.4" si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C., come da **variante urbanistica** dello stesso, approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 32 del 28 settembre 2018 ~~ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77~~ e s.m.i. **e della successiva variante parziale n.3 al Vigente P.R.G.C. approvata con deliberazione di consiglio comunale n.17 del 18 Aprile 2019 entrambe ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e s.m.i.;**
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo **convenzionato in variante** a firma di ing. Francesco Tauriello, è stato disposto in osservanza degli artt. di cui sopra e la prescritta bozza di convenzione rispecchia i disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77.

Il progetto di PEC è costituito dai seguenti elaborati:

All. 01 - Relazione Illustrativa;
All. 02 - Norme Tecniche di Attuazione;
All. 03 - Schema di Convenzione;
All. 04 - Documentazione fotografica;
All.05 - Relazione geologica d'inquadramento generale;

Tavole progettuali:

Tav. 01- Inquadramento urbanistico;
Tav. 02- Indicazione dei lotti e conteggi planimetrici;
Tav. 02/b - Verifica S.U.L. esistente Lotto n.2;
Tav. 03- Planimetria stato di fatto ed in progetto - Lotti n.1-2;
Tav. 04- Planimetria stato di fatto ed in progetto - Lotto n.3;
Tav. 05 - Piani quotati - Lotti n.1-2;
Tav. 06 - Tipologie edilizie indicative;
Tav. 07 - Planimetrie schemi allacciamenti fognature e acquedotto;

Il progetto di variante del PEC è costituito dai seguenti elaborati:

All. 01 - Relazione Illustrativa Variante;

All. 02 - Schema di convenzione in variante

Tavole progettuali:

Tav. 01MOD1- Inquadramento urbanistico;
Tav. 02MOD1- Indicazione dei lotti come da Pec approvato ed in variante;
Tav. 04MOD1 - Planimetria come da Pec approvato ed in variante, conteggi planimetrici in variante- Lotto n.3

Tav. 07MOD1 - Planimetrie schemi allacciamenti fognature e acquedotto;

- che il responsabile del settore "Territorio" ed "Ambiente" in data . 18 ottobre 2017 decideva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 21 novembre 2017, esecutiva

ai sensi di legge, è stata approvata la proposta di P.E.C. con relativo schema di convenzione;

- che il progetto di P.E.C. è stato pubblicato all'albo pretorio e depositato nella segreteria del Comune per 15 giorni consecutivi dal 19 ottobre 2017 al 2 novembre 2017 e che nei 15 giorni successivi e cioè entro il 17 novembre 2017 non sono pervenute osservazioni o proposte scritte;

- che il responsabile del settore "Territorio" ed "Ambiente" in data _____ decideva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'accoglimento del progetto di piano esecutivo di variante e dello schema di convenzione in variante;

- che il progetto di P.E.C. in variante è stato pubblicato all'albo pretorio e depositato nella segreteria del Comune per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____ e che nei 15 giorni successivi e cioè entro il _____ non sono pervenute osservazioni o proposte scritte;

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la proposta di P.E.C. di variante con relativo schema di convenzione;

- che il piano esecutivo di variante di libera iniziativa consiste nella realizzazione di una superficie con destinazione commerciale a seguito della demolizione dell'adiacente edificio di destinazione residenziale da realizzarsi in Via Cassagna;

- che le società "DIMENSIONE EDILE S.R.L." e "RF ITALIANA S.R.L." si sono dichiarate in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

tutto ciò premesso e considerato, convengono quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda i "proponenti".

Art. 1) Premesse.

Le premesse, la relazione tecnica e gli elaborati grafici formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La relazione tecnica e gli elaborati grafici, **compresi quelli di variante al PEC**, in quanto parte integrante della delibera

n. 255 della giunta comunale in data 21 novembre 2017 **e successiva variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____** che ha approvato lo strumento urbanistico, hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne viene quindi omessa l'allegazione.

Gli elaborati e la relativa relazione tecnica sono in originale depositati nell'archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Art. 2) Attuazione del progetto di piano esecutivo

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sull'area in Comune di Pianezza descritta nelle tavole 01-02-03-04-05-06-07 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 21 novembre 2017 **e successiva variante approvata con delibera di Giunta Comunale n. _____ del _____** avverrà in conformità alle norme di cui agli art. 12, 24 delle N.T.A. del P.R.G.C. delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del piano esecutivo che

costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili siti nel Comune di Pianezza descritti alla tav. 01 MOD1, e precisamente:

A) gli immobili censiti nel catasto terreni al foglio n. 14 mappali n. 153 - 1094 - 1095 - 1097 - 1268 e 1269 di proprietà della società "DIMENSIONE EDILE S.R.L.", di superficie misurata di mq. 1.707,00 secondo le modalità ricordate in premessa;

B) gli immobili censiti nel catasto fabbricati al foglio 16 numero 584 subalterni **4, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17 e 18** di proprietà della società "RF ITALIANA S.R.L.", insistenti su area di superficie misurata di ~~mq. 1.395,00~~ **mq. 2.122,00** secondo le modalità ricordate in premessa.

Il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuati nella tav.02 **MOD1**.

1a) aree fondiari di pertinenza di edifici a destinazione residenziale di mq. 1.707,00 (millesettecentosette virgola zero zero) **in Via Fratelli Cervi/Via Don Cafasso;**

1b) aree destinate a parcheggio e area di manovra private in assoggettamento ad uso pubblico di mq. 166,00 (centosessantasei virgola zero zero) **in Via Fratelli Cervi;**

2) aree fondiari di pertinenza di edifici a destinazione commerciale di ~~mq. 1.395,10 (milletrecentonovantacinque virgola dieci)~~ **di mq.2.122,00 (deumilacentoventidue virgola dieci);**

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni delle destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi causa, pari al doppio valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del permesso di costruire.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiari e la loro superficie.

~~Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate tra lotto e lotto per un massimo del 10% (dieci per cento) in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie prevista nel PEC.~~

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) del presente articolo è prevista:

= la realizzazione di due edifici di nuova costruzione e la ristrutturazione del fabbricato esistente per complessivi mq. 246,50 (180,00 + 66,50) di SUL in progetto e mq. 226,50 di SUL esistente, specificatamente:

- **Lotto 1** - di proprietà della società "DIMENSIONE EDILE S.R.L.", terreno con accesso principale dalla via Fratelli Cervi, di superficie fondiaria pari a mq. 345,000 (trecentoquarantacinque virgola zero zero zero) con complessivi mq. 66,50 (sessantasei virgola cinquanta) di SUL destinati ad edilizia privata;

- **Lotto 2** - di proprietà della società "DIMENSIONE EDILE S.R.L.", terreno con accesso principale dalla via Don Cafasso, di superficie fondiaria pari a mq. 1.196,00 (millecentonovantasei virgola zero zero) con complessivi mq. 406,50

(quattrocentosei virgola cinquanta) di SUL destinati ad edilizia privata dei quali mq. 226,50 (duecentoventisei virgola cinquanta) esistenti.

Nelle aree di cui alla lettera B) del presente articolo è prevista:

la ristrutturazione del fabbricato commerciale esistente utilizzando mq. 210,00 (duecentodieci virgola zero zero) di SUL in progetto **oltre alla trasformazione di mq. 114,79 di SUL residenziale esistente in SUL commerciale in progetto**, specificatamente:

- **Lotto 3** - di proprietà della società "RF ITALIANA S.R.L." di superficie fondiaria pari a ~~mq. 1.395,10 (milletrecentonovantacinque virgola dieci)~~ **mq. 2.122,00 (deumilacentoventidue virgola zero zero)** con complessivi ~~mq.1.003,03 (milletrè virgola zero tre)~~ **mq. 1.117,82 (millecentodiciassette virgola ottantadue)** di SUL destinati ad

edilizia privata dei quali mq. 590,12 (cinquecentonovanta virgola dodici) destinati a terziario

esistenti, mq. 202,91 (duecentodue virgola novantuno) destinati a residenziale esistenti e mq. 210,00 (duecentodieci virgola zero zero) destinati a terziario in progetto e mq. 114,79 (centoquattordici virgola settantanove) derivanti dalla demolizione dell'adiacente edificio residenziale destinati a terziario.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle Tavv. 03 – 04 04MOD1.

I progetti degli edifici, contenuti nella Tav. 06 hanno titolo documentario e di indirizzo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici allegati alla richiesta di permesso di costruire.

Le modalità di utilizzazione delle aree sono definite nei successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

N.B.: Tutti gli atti progettuali del PEC in trattazione dovranno essere consegnati all'Ufficio Tecnico Comunale sia in forma cartacea che digitalizzata (informatica) compatibile con il programma di gestione del territorio, in uso presso il Servizio Urbanistica.

Art. 4) Aree in assoggettamento ad uso pubblico

Nell'area di via F.lli Cervi/via Don Cafasso è prevista la realizzazione di un'area in assoggettamento ad uso pubblico per una superficie di mq. 166,00 (centosessantasei virgola zero zero).

Gli oneri derivanti dalla completa sistemazione e futura manutenzione della suddetta area, destinata ad area di manovra ed a parcheggio così come indicato nella Tav. 02 di progetto, saranno a totale carico della Soc. Dimensione Edile così come la manutenzione della stessa che sarà a carico del proponente e dei propri aventi causa.

In attuazione di quanto sopra, la società "DIMENSIONE EDILE S.R.L.", come sopra rappresentata, vincola ad uso pubblico la porzione di area di sua proprietà sita nel Comune di Pianezza, via F.lli Cervi/via Don Cafasso, della superficie di metri quadrati 166,00 (centosessantasei virgola zero zero), censita nel catasto terreni del Comune di Pianezza al **folio 14 numero 1268 (ex 1099/a)** - seminativo arborato di classe 1 - are 1 (una) e centiare 66 (sessantasei) - reddito dominicale euro 1,76 - reddito agrario euro 1,29.

La società "DIMENSIONE EDILE S.R.L." si obbliga, inoltre, nel caso di trasferimento della proprietà dell'area suddetta, a riportare nel relativo atto il vincolo risultante dal presente.

La società "DIMENSIONE EDILE S.R.L." autorizza espressamente la trascrizione del presente vincolo a favore del Comune di Pianezza, nel pubblico interesse edilizio, obbligandosi a non revocare o modificare il presente impegno senza l'espresso consenso del Comune medesimo, con esonero da ogni responsabilità al riguardo per il dirigente dell'ufficio del territorio competente.

Il presente vincolo non ha valore patrimoniale e non comporta trasferimento a favore di persone determinate.

Nell'area di Via Cassagna la superficie a parcheggio pubblico, è verificata come dimostrato all'interno della TAV. 04MOD1 degli elaborati grafici in variante, ed i mq. 916,63, costituenti lo standard minimo richiesto, sono verificati con i mq. 1060,00 già ceduti al Comune di Pianezza in fase di attuazione del PEC C11 approvato con D.C.C. n.26 del 10 Aprile 2013.

Art. 5) Oneri di urbanizzazione primaria

I proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, provvedendo a costruire, secondo i progetti approvati dal Comune, le eventuali opere richieste da esso di cui alla L.R. 56/77 ed a versare il contributo determinato al seguente comma.

I proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi tutti gli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, n. 1, L.R. 56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione è:

a) pari a euro 14,91/mc per l'area residenziale tra via Don Cafasso e via Fratelli Cervi, per cui in relazione alla cubatura edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di euro 11.025,95 (undicimilaventicinque virgola novantacinque);

b) pari a euro. 41,82/mq per l'area commerciale in via Cassagna, per cui in relazione alla SUL edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di euro ~~8.782,20~~ (ottomilasettecentottantadue virgola venti) _____
(_____).

Art. 6) Oneri di urbanizzazione secondaria

I proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, provvedendo a costruire, secondo i progetti approvati dal Comune, le eventuali opere richieste da esso di cui alla L.R. 56/77 ed a versare il contributo determinato al seguente comma.

Si conviene di determinare il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, nel modo seguente:

- determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria mediante il prodotto dell'onere unitario per il volume dell'edificio, come risulta nell'atto del permesso di costruire.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione, è:

A) pari a euro 21,36/mc per l'area residenziale tra via Don Cafasso e via Fratelli Cervi, per cui in relazione alla cubatura edificabile viene a determinarsi un importo forfettario

B) di euro 15.795,72 (quindicimilasettecentonovantacinque virgola settantadue);

C) pari a euro 52,49/mq per l'area commerciale in via Cassagna, per cui in relazione alla SUL edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di euro ~~11.022,90~~ (undicimilaventidue virgola novanta) _____
(_____).

Art. 7) Contributi straordinari di urbanizzazione (CSU)

I proponenti, relativamente all'area di via Cassagna distinta come Lotto n. 3, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri derivanti dal contributo straordinario per maggior valore generato da varianti urbanistiche o deroghe al piano regolatore secondo quanto disposto dall'art. 16 comma 4 lettera d-ter, del D.P.R.6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Tale contributo verrà calcolato in fase di rilascio dei titoli autorizzativi, per la realizzazione dell'intervento edilizio, secondo la formula "CSU = 50% (VT1 - VT0)", vale a dire "CSU = 50% [(VM1 - KT1) - (VM0 - KT0)]" dove:

VM1 è il valore di mercato al mq del prodotto edilizio dopo la trasformazione; VM0 è il valore di mercato al mq del fabbricato prima della trasformazione;

KT1 è il costo di trasformazione costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per

realizzare la trasformazione che comprendono:

- a) il costo di costruzione del fabbricato (CC);
- b) il costo per rendere idonea l'area (CI), comprende tutte le opere di bonifica dell'area e dell'edificio, le opere di demolizione, di cantierizzazione, gli allacciamenti e simili.;
- c) il costo relativo ai contributi (OU) degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione;
- d) il costo delle specifiche tecniche (CP) è fissato nella misura dell' 8% del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (progettazione urbanistica e architettonica, strutturale, impiantistica, direzione lavori, oneri per la sicurezza, collaudi ecc.);
- e) l'onere complessivo (OC) che comprende l'utile d'impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili, è fissato nella misura del 20% del valore di mercato del prodotto edilizio (VM).

~~Si calcola quindi il CSU e si ottiene il seguente importo, tenendo in considerazione una superficie in ampliamento pari a 210,00 mq:~~

$$\text{VM0} = 210,00 \text{ mq} \times 380,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 79.800,00$$

~~(settantanovemilaottocento virgola zero zero);~~

$$\text{KT0} = \text{euro } 0,00 \text{ (zero virgola zero zero);}$$

$$\text{VM1} = 210,00 \text{ mq} \times 1.525,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 320.250,00$$

~~(trecentoventimiladuecentocinquanta virgola zero zero);~~

~~KT1:~~

$$\text{CC} = \text{euro } 150.000,00 \text{ (centocinquantamila virgola zero zero);}$$

$$\text{CI} = \text{euro } 0,00 \text{ (zero virgola zero zero);}$$

$$\text{OU primaria} = \text{euro } 8.782,20 \text{ (ottomilasettecentottantadue virgola venti);}$$

$$\text{OU secondaria} = \text{euro } 11.022,90 \text{ (undicimilaventidue virgola novanta);}$$

$$\text{OU costo costruzione} = \text{euro } 10.194,90 \text{ (diecimilacentonovantaquattro virgola novanta);}$$

$$\text{OU totale} = 8.782,20 + 11.022,90 + 10.194,90 = \text{euro } 30.000,00 \text{ (trentamila virgola zero zero)}$$

$$\text{CP} = 8\% \text{ di } 150.000,00 = \text{euro } 12.000,00 \text{ (dodicimila virgola zero zero);}$$

$$\text{OC} = 20\% \text{ di } 150.000,00 = \text{euro } 30.000,00 \text{ (trentamila virgola zero zero);}$$

~~Sviluppando la formula si ottiene il valore di CSU:~~

$$\text{CSU} = 50\%[(320.250,00 - 150.000,00 - 0,00 - 30.000,00 - 12.000,00 - 30.000,00) - (79.800,00 - 0,00)] = \text{euro } 9.225,00 \text{ (novemiladuecentoventicinque virgola zero zero);}$$

~~Viene quindi a determinarsi un importo forfettario da versare al Comune, con le medesime modalità degli oneri di urbanizzazione, pari a euro 9.225,00 (novemiladuecentoventicinque virgola zero zero);~~

Si calcola quindi il CSU e si ottiene il seguente importo, tenendo in considerazione una

superficie in ampliamento pari a 114,79 mq:

$$\text{VM0} = 114,79 \text{ mq} \times 380,00 \text{ euro/mq} = \text{euro } 43.620,20 \text{ (quarantatremilaseicentoventi virgola venti);}$$

$$\text{KT0} = \text{euro } 0,00 \text{ (zero virgola zero zero);}$$

$$\text{VM1} = 114,79 \text{ mq} \times 1.525,00 \text{ euro/mq}$$

$$\text{euro } 175.054,75 \text{ (centosettantacinquemilacinquantaquattro virgola settantacinque);}$$

KT1:

$$\text{CC} = \text{euro } 120.000,00 \text{ (centoventimila virgola zero zero);}$$

$$\text{CI} = \text{euro } 220.000,00 \text{ (duecentoventimila virgola zero zero);}$$

$$\text{OU primaria} = \text{euro } 4.800,52 \text{ (quattromilaottocento virgola cinquantadue);}$$

$$\text{OU secondaria} = \text{euro } 6.025,32 \text{ (seimilaventicinque virgola trentadue);}$$

$$\text{OU costo costruzione} = \text{euro } 5.572,73 \text{ (cinquemilacinquecentosettantadue virgola settantatre);}$$

$$\text{OU totale} = 4.800,52 + 6.025,32 + 5.572,73 = \text{euro } 16.398,57$$

(sedici milatrecentonovantotto virgola cinquantasette)

CP = 8% di 120.000,00 = euro 9.600,00 (novemilaseicento virgola zero zero);

OC = 20% di 120.000,00 = euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero);

Sviluppando la formula si ottiene il valore di CSU:

CSU = 50%[(175.054,75-120.000,00-220.000,00-16.398,57-9.600,00-24.000,00)-(43.620,00-0,00)] = euro - 129.281,91 (meno centoventinovemiladuecentottantuno virgola novantuno).

Si determina quindi che non dovrà essere versato al comune alcun contributo straordinario di urbanizzazione.

Art. 8) Monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e servizi

I proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare la quota parte degli oneri derivanti dalla monetizzazione delle aree che non soddisfino gli standard urbanistici relativi a parcheggi pubblici e servizi.

Nell'area di via F.lli Cervi/via Don Cafasso è stata determinata una superficie oggetto di monetizzazione pari a mq.134,00 (centotrentaquattro virgola zero zero).

Nell'area di via Cassagna è stata determinata una superficie a parcheggio pubblico oggetto di monetizzazione pari a mq. 168,00 (centosessantotto virgola zero zero).

stata monetizzata la superficie pari a mq 168,00 in fase di attuazione del PEC.

All'interno della Tav. 04MOD1 sono indicate le verifiche destinate a parcheggio pubblico in variante. Le quote verranno calcolate e versate in fase di richiesta dei permessi edificatori.

Art. 9) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 ottobre 1977 n. 10 al T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i. .

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente della concessione edilizia, per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso di costruire.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Pianezza adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 10) Oneri a carico dei proponenti

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della proprietà proponente e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Art. 11) Trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate, dovranno, salvo diverse disposizioni, trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra detti, i proponenti o i loro successori aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti ai proprietari degli immobili. I proprietari delle aree e i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere od impianti, dovranno dettare le norme dettate dal presente disciplinare.

Art. 12) Durata della Convenzione

La presente convenzione ha durata di validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 13) Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione sui registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento

fiscale di cui alle vigenti disposizioni, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 14) Rinuncia ad ipoteca legale

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni effetto di iscrizione legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza dalla presente convenzione nei registri immobiliari.

Art. 15) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, legge del 28 gennaio 1977 n. 10, legge regionale n. 56/77 e s.m.i., D.P.R. 380/01 e s.m.i., nonché D.Lgs. n. 50/2016.

Art. 16) Trascrizione della convenzione e varie

1. Le parti autorizzano espressamente la trascrizione del presente atto presso la competente conservatoria.

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e a spese dei proponenti.

2. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive proroghe e modifiche, il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni riguardanti l'appezzamento di terreno ceduto, rilasciato dal Comune di Pianezza in data 30 novembre 2017, in copia conforme all'originale viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

La parte cedente mi dichiara al riguardo che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tale appezzamento di terreno, garantisce che alla data odierna non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del dirigente competente accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva e che il terreno in oggetto non ricade in aree percorse dal fuoco ai sensi della legge 21 novembre 2000 numero 353.

I comparenti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Le parti si dichiarano edotte del trattamento, conservazione e comunicazione dei dati risultanti dall'atto ai sensi della normativa sulla riservatezza e dell'antiriciclaggio.

Richiesto di questo atto, io notaio ne ho data lettura ai comparenti, che lo approvano e sottoscrivono alle ore _____.

L'atto si compone di _____ fogli, scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio sulle prime diciotto intere pagine e quanto di questa.

In originale firmato: Antonella Mangino - Scafidi Rosario - Scafidi Fortunato - Pautassi Vittorio - _____ notaio.

CHIAVE DI LETTURA

Integrazioni di testo
Cancellazioni di testo

carattere rosso
carattere ~~nero~~ ~~barrato~~