

Comune di Pianezza

Città Metropolitana di Torino



OGGETTO :

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PEC CO 3.22 - Via Nino Costa 9 - 10044 PIANEZZA (TO)

RICHIEDENTE :

BRACCIA MICHELE

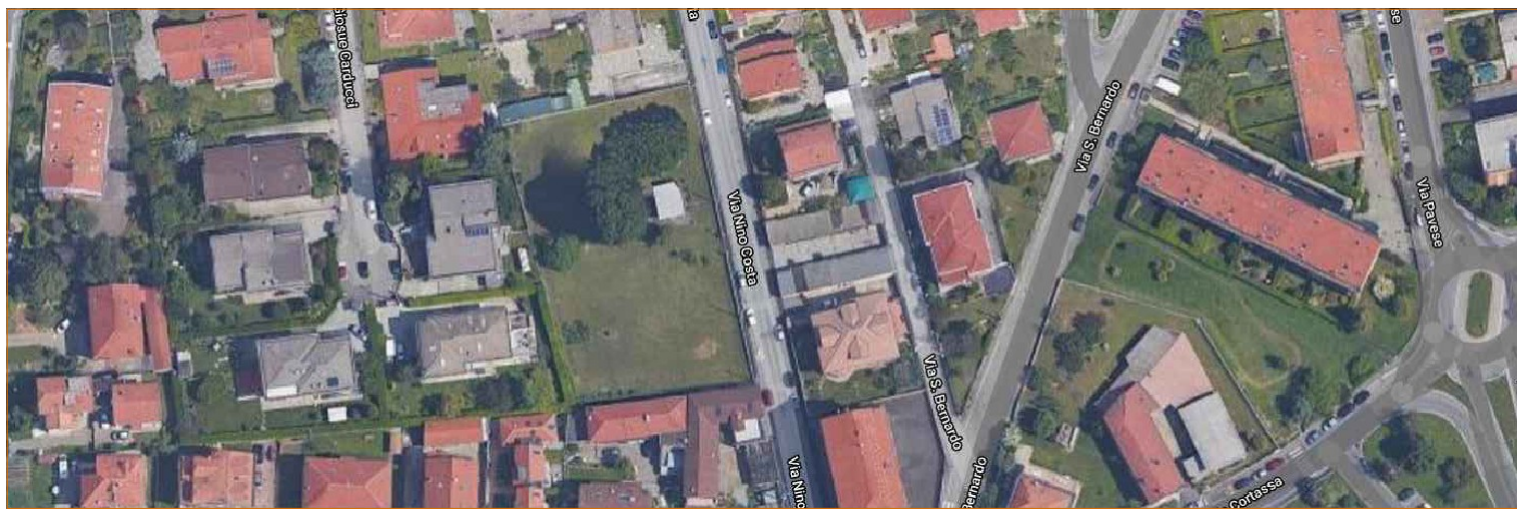
COD.FISC. : BRC MHL 75M07 L219B

RESID. : Viale Aldo Moro n°11 - 10044 Pianezza (TO)

BRACCIA MATTEO

COD. FISC. : BRC MTT 77A23 L219J

RESID. : Viale Aldo Moro n°11 - 10044 Pianezza (TO)



Disegno n° :

810

Revisione :

1

All.

07

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data :

12/04/2022

Scala :

VARIE



Geom. TAURIELLO Christian

Viale Aldo Moro 7/a
10044 Pianezza (TO)

Tel / fax : 011/9661001

e-mail : ch.tauriello@hotmail.it

PEC. : christian.tauriello@geopec.it

P.IVA: 07936550016

C.F.: TRL CRS 73E22 L219H

PREMESSO

- che i signori:

BRACCIA MICHELE, nato a Torino (TO) il 07/08/1975, residente in Pianezza (TO),

via ALDO MORO n.11 - C.F.: BRCMHL75M07L219B

e

BRACCIA MATTEO, nato a Torino (TO) il 23/01/1977, residente in Pianezza (TO), via ALDO MORO n.11 - C.F.: BRCMTT77A23L219J,

sono nudi proprietari, in ragione di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, del terreno indicato nella Tav. 01 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi 3100 m² compresi in AREA CO 3.22 del P.R.G.C. del Comune di Pianezza in forza di atto divisionale del rogito dal notaio, registrato a il.....;

a) appezzamento di terreno di mq catastali 1335 (milletiecentotrentacinque), censito al Catasto terreni del Comune di Pianezza al foglio 16, mappale 1251, ente urbano, privo di redditi, confinante con i mappali 348, 394, 1221, 560 e 347, con entrostante fabbricato in pessimo stato di conservazione, inagibile e pericolante, nonché privo di impianti, elevato a due piani terra, così composto:

- al piano primo, sopra piano pilotis, quattro vani e servizi.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di PIANEZZA (TO), al F. 16 n. 1251 sub. 1 via Nino Costa n.9, piano 1 categ. A/4 classe 1 vani 2,5 superficie catastale totale mq. 34, totale escluse aree scoperte mq. 30, R.C. Euro 116,20;

b) area urbana dell'estensione di mq 1306 (milletrecentosei), censita al catasto fabbricati del Comune di Pianezza al foglio 16, mappale 1251, subalterno 2, via Nino Costa n.9, piano T, categoria area urbana, consistenza mq. 1306, priva di redditi, confinante con mappali 348, 394, 1221, 560 e 347 e via Nino Costa;

c) terreno di pertinenza del fabbricato sopra descritto alla lettera a), dell'estensione complessiva di mq catastali 2580 (duemilacinquecentoottanta) confinante con i mappali 1201, 399, 394, 1251 e via Nino Costa, così censito in Catasto Terreni:

- F. 16 n. 348, di prima classe, di are 19 e centiare 97, R.D. Euro 19,08 - R.A. Euro 17,53;

- F. 16 n. 1199, seminativo arborato di prima classe, di centiare 63, R.D. Euro 0,67 - R.A. Euro 0,49;
- F. 16 n. 1146, seminativo arborato di prima classe, di are 5 e centiare 20, R.D. Euro 5,51 - R.A. Euro 4,03
- che i suddetti terreni, per complessivi 3100 m² nel vigente P.R.G.C. del Comune di Pianezza risultano determinate Aree Residenziali normate dalla tav. 03 e dagli artt. 11 - 12 - 39 delle Norme di attuazione del P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 luglio 1997 n. 41/21259 e successive varianti;
- che il progetto di Permesso di Costruire convenzionato si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. - AREA CO 3.22;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Permesso di Costruire convenzionato a firma del Geometra TAURIELLO Christian 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 Permesso di Costruire convenzionato è composto dai seguenti elaborati, depositati presso la segreteria tecnica:

- Istanza a firma della proprietà richiedente;

Progetto architettonico:

- Tavola n. 1 Estratti, planimetrie, conteggi e verifiche;
- Tavola n. 2 Verifiche D.L. 28/2011, verifiche aeroilluminanti, superfici sottotetto e superfici box, piante in progetto;
- Tavola n. 3 Particolari costruttivi, sezioni e prospetti;
- Tavola n. 4 Render;
- Relazione tecnica;
- Valutazione e classificazione preventiva delle prestazioni acustiche;

- Relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico degli edifici, di cui al c. 1 dell'art. 8 del D.L.19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. (ex L. 10/91);
- Relazione tecnica illustrativa con valutazione arresto alla caduta, di cui al D.P.G.R. 23 maggio 2016, n. 6/R;
- Relazione geologico e geotecnica.

Progetto Opere di Urbanizzazione:

- Tavola n. 1 Inquadramento urbanistico, planimetrie generali, conteggio S.U.L., schemi dimostrativi;
- Tavola n. 2 Viabilità - planimetria, particolari costruttivi e sezione stradale in progetto;
- Tavola n. 3 Reti fognarie - planimetria, profili longitudinali e particolari costruttivi in progetto;
- Tavola n. 4 Acquedotto - schema allacciamenti;
- Tavola n. 5 Illuminazione pubblica - planimetria e particolari costruttivi in progetto;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica fognature;
- Relazione tecnica illuminazione pubblica;
- Computo Metrico Estimativo;
- Elenco prezzi;
- Quadro economico di spesa;
- Schema di Convenzione.
- che sul progetto di Permesso di Costruire convenzionato si è espressa favorevolmente la *Commissione Urbanistica Consiliare* nell'adunanza del

- che il Direttore del Settore in data decideva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'accoglimento del P.d.C. convenzionato e dello schema di convenzione.
- che con Deliberazione Consigliare n.....del, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la proposta di P.d.C. convenzionato.....con relativo schema di convenzione.
- che il progetto di P.d.C. convenzionato 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 e/o proposte scritte.
- che i Signori BRACCIA MICHELE e BRACCIA MATTEO si sono dichiarati in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
- Che qualora prima della sottoscrizione della presente convenzione per atto pubblico dovessero mutare le proprietà, chi subentra si assume tutte le disposizioni del presente schema di convenzione nessuna esclusa senza proporre condizioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nell'ufficio di Segreteria del Comune di Pianezza, tra

 nella sua qualità di del Comune di Pianezza, ed i Signori, nato/a a.....il, residente a, via n. - C.F.:;
 nel presente atto in seguito denominati "i proponenti"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo finora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti.

Art. 1) Le premesse formano parte integrante della presente convenzione

Art. 2) Attuazione del progetto di P.d.C. convenzionato

L'attuazione del progetto del Permesso di costruire Convenzionato, sul terreno sito in Comune di Pianezza descritto nelle tav. 01-02-03-04-05 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale avverrà in conformità alle Norme di cui agli art. 11, 12, 39 della N.T.A. del P.R.G.C. delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del P.d.C. convenzionato che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera "A", i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Permesso di costruire Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Pianezza descritto alle tav. 01 a Catasto al Foglio n. 16 mappale n. 1251-348-1146-1199 in testa a BRACCIA MICHELE e BRACCIA MATTEO, di superficie complessiva di 3100 m² secondo le modalità ricordate in premessa;

il progetto del Permesso di costruire Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle tavole progettuali.

A) aree fondiari di pertinenza di edifici a destinazione residenziale 2387.30 m²;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria 712.70 m²;

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% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie prevista nel Permesso di Costruire convenzionato di 310 m² di S.U.L. totali.

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) è prevista:

la realizzazione di n. 3 edifici oggetto del Permesso di costruire convenzionato già richiesto.

Le unità 1-2-3 sviluppano in progetto complessivi 271.20 m² di SUL e specificatamente:

- unità 1 con complessivi 90.40 m² di SUL destinati ad edilizia privata;
- unità 2 con complessivi 90.40 m² di SUL destinati ad edilizia privata;
- unità 3 con complessivi 90.40 m² di SUL destinati ad edilizia privata.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate sulle progettuali.

I progetti degli edifici, contenuti nella Tav. 01 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 convenzionato.

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 P.d.C. convenzionato 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) Cessione non onerosa delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77.

I proponenti, sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 n. 2 nonché del comma 5 dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere in forma non onerosa in dismissione al Comune di Pianezza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 01 di cui all'art. 51 n. 1, per un totale di 712.70 m².

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto senza indennizzo, di cui al frazionamento

È inteso che fino alla avvenuta urbanizzazione finale delle aree compreso il collaudo delle opere, resta a carico dei proponenti o degli aventi causa, la manutenzione delle aree in argomento.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area ceduta sono scomputabili e quantificate nell'allegato Computo Metrico Estimativo.

L'area di cui trattasi è dettagliatamente indicata nella Tavola 01.

Art. 5) Opere e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

I proponenti, per quanto disposto ai punti 3) e 4), si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi tutti gli oneri di realizzazione e attuazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, della L.R. 56/77 e precisamente:

- A. area a parcheggi e relativa viabilità di accesso;
- B. marciapiede;
- C. area a verde;
- D. reti fognarie;
- E. illuminazione pubblica.

Dette opere, verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente stesso ed ultimate nel termine stabilito al successivo articolo 8.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dai successivi articoli 9-11.

Il proponente inoltre provvederà a versare il contributo determinato in € (euro), per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, già decurtati dell'importo risultante dal Computo Metrico Estimativo allegato per la realizzazione degli interventi sopra elencati pari ad € 87'080.50 (euro ottantasettemilaotottanta/50) al netto di I.V.A.

Art. 5.1 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato 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;
- c) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non;
- d) attrezzature per il traffico e segnaletica stradale;
- e) reti e impianti della pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

Dette opere, quantificate dai proponenti con computo metrico estimativo in € 87'080.50 di cui oneri per la sicurezza pari a € 2'500.00, al netto di I.V.A., verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti stessi ed ultimate nel termine stabilito al successivo art. 6.

Art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione e tempi di attuazione

Per le opere di urbanizzazione primaria il Proponente, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli:

- i lavori inizieranno contestualmente all'inizio dei lavori del Permesso di Costruire e saranno terminati entro i termini di validità del Permesso stesso e comunque entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati.

Art. 7 - Contributo relativo al costo di costituzione

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 6 della Legge 28.10.1977 n. 10 al T.U. D.P.R. 380/01 modificato dal D.lgs. 301/02.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso di Costruire.

Art. 8 - Oneri a carico del proponente

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. 9 - Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione comprese quelle della sua iscrizione sui registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alle vigenti disposizioni, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 10 - Rinuncia all'ipoteca legale

Le parti autorizzano i Funzionari dell'Agenzia del Territorio a trascrivere il presente atto, con sollievo degli stessi Funzionari da ogni responsabilità al riguardo e rinunziano per quanto possa occorrere ad ogni diritto di ipoteca legale.

Art. 11 - 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 modificato dal D.lgs. 301/02, nonché D.lgs. 163/2006 e s.m.i. e Regolamento di attuazione.

Gli originali degli elaborati sono conservati presso il Comune di Pianezza che curerà la presa visione ed il rilascio di copie.

(firme)

.....

.....

In rappresentanza del Comune di Pianezza

.....

Pianezza, lì