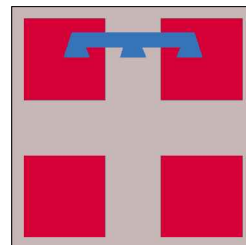


# COMUNE DI PIANEZZA

PROVINCIA DI TORINO



## PROPRIETA' :

**Soc. Dimensione Edile S.r.l.**

p.iva: 07104240010

Via Juvarra, 10 - 10044 PIANEZZA (TO)

**R.F. Italiana S.p.a.**

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

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

**All. 03:** Schema di convenzione

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

DISEGNO N° :

750

REVISIONE N° :

1

DATA:

18/09/2017

IL RICHIEDENTE



Ing. TAURIELLO Francesco

Via Piave n. 5

10044 Pianezza (TO)

Tel / fax : 011/9661001

e-mail : studiotauriello@gmail.com

P.IVA: 06282670014

C.F.: TRLFNC65S17H831L

## **PREMESSO**

- che i signori :

**PAUTASSI VITTORIO**, nato a Cavallermaggiore (CN) il 18.11.1945, residente in Genola (CN), in via Ugo Foscolo – C.F.: PTS VTR 45S18 C376H, in qualità di amministratore unico della R.F. ITALIANA S.p.a. con sede in Fossano (CN) in Via Torino n.89 - PIVA: 00978110047 e

**SCAFIDI ROSARIO**, nata a Torino (TO) il 26/05/1962, residente in Pianezza (TO), in via San Giovanni Bosco,18 – C.F.: SCR RSR 62E26 L219Y, in qualità di legale rappresentante della DIMENSIONE EDILE S.r.l., con sede in Pianezza (TO) in Via Juvarra n.10 – P.IVA: 07104240010

sono proprietari dei terreni indicati nella Tav. 01 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito di complessivi, mq. 1.707,00 per l'area di Via Don Cafasso e Via Fratelli Cervi e mq.1.395,00 per l'area di Via Cassagna, compresi in AREA PEC BR 1b.4 del P.R.G.C. del Comune di Pianezza in forza di atto divisionale del ..... rogito dal notaio ....., registrato a ..... il .....

- che i suddetti terreni, per complessivi mq. 1.707,00 e mq. 1.395,00 nel vigente P.R.G.C. del Comune di Pianezza risultano determinate 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 si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. – AREA BR 1b.4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 12/05/2017 e protocollata al n. 1 del vigente PRGC 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 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;
- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la *Commissione Urbanistica Consiliare* nell'adunanza del .....
- che il Responsabile 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 progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione.
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ....., 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 .....al ..... e che nei 15 giorni successivi e cioè entro il ..... non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte.
- che il Piano esecutivo *di libera iniziativa* consiste nella realizzazione di una superficie con destinazione residenziale in Via Don Cafasso ed in Via Cervi e di una superficie a destinazione commerciale da realizzarsi in Via Cassagna
- che i Signori Pautassi Vittorio e Scafidi Rosario 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 della presente bozza 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 Piano Esecutivo**

L'attuazione del progetto di Piano esecutivo, sul terreno sito in Comune di Pianezza descritto nelle tavv. 01-02-03-04-05-06-07 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale ..... 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 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 piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree site nel Comune di Pianezza descritte alla tav. 01:

- A) al Catasto al Foglio n. 14 mappale n. 153-1094-1095-1097-1099 in testa alla Soc. Dimensione Edile S.r.l., di superficie misurata di mq. 1.707,00 secondo le modalità ricordate in premessa;
  - B) al Catasto al Foglio n. 16 mappale n. 584 in testa alla Soc. R.F. Italiana S.p.a., di superficie misurata di mq. 1.395,00 secondo le modalità ricordate in premessa;
- il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella tav.02.
- 1a) aree fondiarie di pertinenza di edifici a destinazione residenziale di mq. 1.707,00;
  - 1b) aree destinate a parcheggio e area di manovra private in assoggettamento ad uso pubblico di mq. 166,00
  - 2) aree fondiarie di pertinenza di edifici a destinazione commerciale di mq.1.395,00.

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 fondiarie 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 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 n. 2 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 terreno con accesso principale dalla Via Fratelli Cervi, di superficie fondiaria pari a 345,000 mq con complessivi mq. 66,50 di SUL destinati ad edilizia privata;

- **Lotto 2** di terreno con accesso principale dalla Via Don Cafasso, di superficie fondiaria pari a 1.196,00 mq con complessivi mq. 406,50 di SUL destinati ad edilizia privata dei quali mq. 226,50 esistenti.

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

la ristrutturazione del fabbricato commerciale esistente utilizzando mq. 210,00 di SUL in progetto, specificatamente:

- **Lotto 3** di superficie fondiaria pari a 1.395,00 mq con complessivi mq. 1.003,03 di SUL destinati ad edilizia privata dei quali mq. 590,12 destinati a terziario esistenti, mq. 202,91 destinati a residenziale esistenti e mq. 210,00 destinati a terziario in progetto.

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

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.6) 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. Tale area censita al Catasto al foglio n.14 mappale n. \_\_\_\_\_.

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.

#### **Art.7) 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 €. 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 € 11.025,95;
- B) pari a €. 41,82/mq per l'area commerciale in Via Cassagna, per cui in relazione alla SUL edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di € 8.782,20;

#### **Art. 8) 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 €. 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 di € 15.795,72;

- B) pari a €. 52,49/mq per l'area commerciale in Via Cassagna, per cui in relazione alla SUL edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di € 11.022,90;

### **Art. 9) 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 ecc.
- 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:

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

$$KT0 = 0,00 \text{ euro}$$

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

KT1:

$$CC = 150.000,00 \text{ euro}$$

$$CI = 0,00 \text{ euro}$$

$$OU \text{ primaria} = 8.782,20 \text{ euro}$$

$$OU \text{ secondaria} = 11.022,90 \text{ euro}$$

OU costo costruzione = 10.194,90 euro  
OU totale = 8.782,20 + 11.022,90 + 10.194,90 = 30.000,00  
CP = 8% di 150.000,00 = 12.000,00 euro  
OC = 20% di 150.000,00 = 30.000,00 euro

Sviluppando la formula si ottiene il valore di CSU

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

Viene quindi a determinarsi un importo forfettario da versare al Comune, con le medesime modalità degli oneri di urbanizzazione, pari a 9.225,00 euro.

#### **Art. 10) 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 134,00 mq.

Nell'area di Via Cassagna è stata determinata una superficie a parcheggio pubblico oggetto di monetizzazione pari a 168,00 mq.

Le quote verranno calcolate e versate in fase di richiesta dei permessi edificatori.

#### **Art. 11) Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.10.1977 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. 12) 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. 13) 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 sopradetti, i proponenti o i loro successori aventi causa, restano solidamente 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. 14) 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. 15) 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. 16) 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, né registri immobiliari.

### **Art. 17) 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 163/2006 e s.m.i. e Regolamento di attuazione.

(firme) .....

In rappresentanza del Comune di Pianezza

.....

Pianezza, lì .....