

PREMESSO

- che la sig.ra BERSANO Silvana, amministratore unico della IRM IMMOBILIARE S.R.L., con sede in via Torino, 19 , 10044, Pianezza (To), P.IVA 09838660018, è proprietaria del terreno indicato nella Tav. 02 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 15610 compresi in AREA PEC 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. 4.150,00 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 Piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. – AREA TD DP.34;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo a firma di, 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:

- Relazione generale
- Legge 10
- Relazione igienica edilizia
- Autocertificazione di conformità igienico –sanitaria ai sensi dell'art.20 comma 1 D.P.R.N. 380/2001
- Relazione di predimensionamento strutturale
- Valutazione preventiva delle prestazioni acustiche
- Valutazione su progetto requisiti acustici passivi degli edifici ec D.P.C.M. 5/12/97
- Schede e indicazioni di posa dei materiali
- Computo metrico

Tavole progettuali:

- TAV.001 – Estratto del PRG e rispetto delle prescrizioni
- TAV.002 – Inquadramento generale
- TAV.003 – Stato di fatto
- TAV.004 – Progetto
- TAV.005 – Verifica superamento barriere architettoniche e destinazione d'uso dei nuovi locali
- TAV.006 – Sovrapposizioni
- TAV.007 – Fotografie stato di fatto e fotoinserimento
- TAV.008 – Superficie utile lorda e superficie coperta
- TAV.009 – Aree destinate a parcheggio (sostituita da tav. P01)
- TAV.010 – Allacciamento ai sottoservizi, distanze, accessi

- TAV.P01 – Progetto nuovo parcheggio IRM da assoggettare ad uso pubblico - area p DP 34

- che con Deliberazione di Giunta n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Permesso di Costruire convenzionato con relativo schema di convenzione.
- che i Signori 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 Permesso di Costruire convenzionato, sul terreno sito in Comune di Pianezza descritto nelle tavv. 001-002-003-004-005-006-007-008-010-P01 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale avverrà in conformità alle Norme di cui agli artt. 25, 26, 107 e 107.1 della N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Permesso di Costruire 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 ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Pianezza descritto alla tav. 02 a Catasto al Foglio n. 27 mappale n. 43 in testa alla IRM IMMOBILIARE S.R.L., di superficie misurata di mq. 15610 secondo le modalità ricordate in premessa;

il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

- A) aree fondiarie di pertinenza di edifici a destinazione terziaria mq. 6966,90;
- B) aree destinate a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico mq. 1654,75;
- C) aree adibite a verde privato mq 4984,98

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.

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

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

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista:

l'ampliamento dell'edificio terziario esistente mediante sopraelevazione di un piano, per complessivi mq. 1401,97 di SUL e specificatamente:

- realizzazione di secondo piano, come indicato nelle tavole 4-5-6-7

Le modalità di utilizzazione delle aree sono definite nei successivi articoli.

N.B.: Tutti gli atti progettuali del Permesso di Costruire 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) Assoggettamento all'uso pubblico dell'area da adibire a parcheggio

I proponenti, sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 n. 2, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, all'assoggettamento all'uso pubblico a favore del Comune di Pianezza dell'area necessaria per il parcheggio indicata nella Tav. P01 di cui all'art. 51 n. 1, per un totale di mq. 1654,75.

L'assoggettamento dell'area suddetta avverrà contestualmente alla firma del presente atto senza indennizzo.

È inteso che la manutenzione dell'area in argomento resta a carico dei proponenti o degli aventi causa.

Art. 5) Assoggettamento di Aree - Riepilogo

I proponenti, per quanto disposto ai punti 4) e 5), si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assoggettare gratuitamente all'uso pubblico a favore del Comune di Pianezza, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, l'area di cui ai punti precedenti:

- area da adibire a parcheggio: = mq. 1654,75
distinta in mappa al F. n. (parte)

nell'apposito tipo di frazionamento catastale, allegato sotto la lettera B, al presente atto, che ne determina l'immediato assoggettamento all'uso pubblico a favore del Comune.

Art.6) Oneri di urbanizzazione primaria

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

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

- determinazione dell'onere di urbanizzazione primaria mediante il prodotto dell'onere unitario per la Superficie Utile Lorda dell'edificio, come risulta nell'atto del Permesso di Costruire.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione è pari a €. 89,64 per cui in relazione alla Superficie Utile Lorda realizzata in edilizia libera a destinazione terziaria viene a determinarsi un importo forfetario di € 125672,59.

Art. 7) 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 punto 7.2.

Art. 7.2) Contributo per opere di urbanizzazione secondaria

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 la Superficie Utile Lorda, come risulta nell'atto del Permesso di Costruire.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione è pari a €. 21,36 per cui in alla Superficie Utile Lorda realizzata in edilizia libera a destinazione terziaria viene a determinarsi un importo forfetario di € 29946,08.

Art. 8) Progetti di opere di urbanizzazione

Il progetto dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale contestualmente all'approvazione del Permesso di costruire convenzionato, prima del rilascio del Permesso di costruire e comunque prima dell'inizio dei lavori.

I lavori dovranno essere iniziati secondo quanto stabilito dal successivo art. 9.

Art. 9) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e tempi di attuazione

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire secondo un dettagliato cronoprogramma delle lavorazioni e dei tempi di attuazione tra una lavorazione e l'altra.

Tale cronoprogramma, dovrà essere presentato a corredo della documentazione relativa alla presentazione del Permesso di costruire convenzionato.

L'ultimazione complessiva dei lavori di urbanizzazione, dovrà essere precedente alla fine lavori del Permesso di Costruire e dovrà essere accertata con denuncia di fine lavori.

Resta inteso che il parcheggio del Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere attuato e posto a collaudo entro 10 anni dalla data in precedenza stabilita per il suo inizio.

Art. 10) Certificazioni di Agibilità

Nessuna agibilità verrà rilasciata se non in presenza del parcheggio verificato realizzato, denunciato con dichiarazione di fine lavori totale o parziale e relativo certificato di collaudo provvisorio complessivo, quest'ultimo se valutato dagli uffici preposti al controllo, idoneo a garantire che l'opera realizzata serva in sicurezza l'edificio ad esse collegato. Per il rilascio del certificato di agibilità sulla base di un collaudo in corso d'opera, si intende che devono essere attuate e funzionanti le seguenti opere: rete fognaria, impianto di illuminazione, collegamenti sottoutenze, manto stradale asfaltato (escluso il tappetino di usura), marciapiedi e opere a verde qualora la stagione lo consenta.

Il richiedente il Permesso di costruire e gli acquirenti restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare

all'obbligo di non poter abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità.

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 modificato dal D.Lgs 301/02.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente della concessione edilizia, 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.

Per quanto riguarda interventi su edifici a destinazione commerciale, turistico ricettiva e direzionale, l'importo commisurato al costo di costruzione viene determinato mediante l'applicazione all'importo del costo di costruzione, determinato sulla base di computo metrico estimativo, dell'aliquota pari al 7%.

Art.12) Contributi relativi alla monetizzazione dell'area a parcheggio

Gli standard urbanistici dovuti sono calcolati sulla SUL esistente (2477,74 mq) e su quella in progetto (1401,97 mq), per un totale di 3879,71 mq.

L'area a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico, da PRG, dovrà avere una superficie minima di 1600 mq (ossia circa il 40% della SUL massima realizzabile, pari a 4058 mq). Sarà pertanto realizzato un parcheggio di superficie pari a 1654,75 mq.

L'area rimanente, di 2224,96 mq, andrà monetizzata, considerando un costo unitario di 60,00€/mq. Il relativo importo sarà pari a 133497,60 €.

Art.13) Oneri per variante urbanistica

Gli oneri aggiuntivi dovuti per la variante urbanistica (come da Deliberazione di Giunta Regionale n. 22-2974 del 29.02.2016, in attuazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) sono calcolati forfettariamente in 10.000 €

Art.14) 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.15) Regolamentazione dell'area assoggettata all'uso pubblico

1. La proprietà si impegna a mantenere a proprio carico l'area assoggettata a parcheggio pubblico poiché tale area resterà all'interno della recinzione privata
2. La proprietà sarà vincolata a mantenere aperto il cancello di ingresso oltre che durante i giorni feriali ogni volta che il Comune ne farà richiesta per i periodi di festività e per le eventuali ricorrenze in cui sarà necessario avere aree tale area a disposizione.
3. La proprietà sarà libera di decidere successivamente di lasciare una copia delle chiavi del cancello al fine di consentire una gestione diretta dell'area al Comune
4. La proprietà potrebbe, in futuro, decidere di spostare la recinzione al fine di lasciare un accesso diretto al pubblico, continuando a rispondere della manutenzione all'esterno dell'area recintata.

Art. 16) 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. 17) 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. 18) 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. 19) 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. 20) 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.

(firme)

In rappresentanza del Comune di Pianezza

.....

Pianezza, lì