

P.E.C.

SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE E LA SOCIETA' GHIAN srl

L'anno duemilaventituno addì ____ del mese di _____ in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in piazza Martiri della Libertà n. 4, avanti a me dott. _____ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza _____ dei _____ testimoni Signori _____ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ professione _____ in questo titolo nella sua qualità di _____ in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale numero _____ in data _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal _____ e divenuta esecutiva in data _____, deliberazione che con annessi:

- a. Schema di convenzione - variante 1;
- b. Relazione descrittiva intervento - variante 1;
- c. Norme tecniche di attuazione intervento - variante 1 ;
- d. Elaborati grafici comprendenti:
 - Tavola 1 di - "Estratti di mappa e P.R.G.C. - schemi e conteggi" variante 1;
 - Tavola 2 di 2 - " Verifiche grafiche e analitiche riguardo:
a) area verde privata; b) aree a parcheggio interna proprietà; c) area ecologica";

del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) Variante 1, rilasciati, in copia conforme, dal Segretario Generale del Comune di Settimo Torinese in data _____, dispensatane la lettura, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera "A" e la società GHIAN srl con sede in Chivasso (TO) piazza Beato Angelo Carletti n. 3/c

PREMESSO CHE

- il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale, al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/91 e s.m.i.;
- con DCC n. 50 del 06/03/1992 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai PEC e successivamente modificata con DCC n. 85 del 07/05/1993;
- il PRGC vigente prevede due interventi distinti di tipo residenziale, così individuati:

a) il primo relativo alla zona normativa denominata Et21 “aree da sottoporre a ristrutturazione edilizia” dal P.R.G. vigente, sita in via Torino realizzato con PdC n. 8779 del 11 agosto 2011, a seguito del quale residua una capacità edificatoria di mc. 783,78, pari a 260 mq. di SUL;

b) il secondo relativo alla zona normativa Fa73 “aree da completare” dal P.R.G. vigente, sita in via Rio San Gallo – via Milano, intervento da realizzarsi in grado di ricevere ulteriore capacità edificatoria;

- le NTA del PRG vigente prevedono all'art. 24 lett. D punto 5. “Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie è ammesso cumulare e ridistribuire le volumetrie edificabili di lotti ricadenti in zone normative di tipo “D”, “E” ed “F”, attraverso la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato”.
- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 175 del 3 dicembre 2013, ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, presentato dalla società PIPPO srl in qualità di proprietaria delle aree interessate, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli art. 44 e seguenti delle L.R. 56/77 e s.m.i. e che la suddetta deliberazione è diventata esecutiva in data 3 dicembre 2013.
- in data 19/05/2014 quanto sopra veniva formalizzato mediante stipula di convenzione edilizia con atto rogito Fochesato repertorio 64639/13746 tra il comune di Settimo Torinese e la società PIPPO srl;
- con la stipula della suddetta convenzione sono state dismesse aree per opere di urbanizzazione primaria individuate al CT al

foglio 27 n. 1889 e n. 1887 per una superficie catastalmente stimata complessiva di mq 155.95;

- la suddetta superficie di mq. 155,95, a seguito di frazionamento è risultata di 209,00 mq.;
- con atto rogito Fochesato del 23 dicembre 2019 rep. 72065/18890, la società Pippo srl con sede in Settimo Torinese piazza Campidoglio n. 11, ha venduto alla società GHIAN srl, gli appezzamenti di terreno oggetto del SUE n. 155;
- a seguito di revisione progettuale, è emersa da parte del soggetto attuatore la necessità di apportare una modifica alla superficie fondiaria estendendo la stessa. Tale modifica comporta la retrocessione delle aree dismesse a titolo di urbanizzazioni primarie e identificate al foglio 27 particelle n. 1919 (ex n. 1889) di mq 12.00, n. 1918 (ex n. 1889) di mq 77,00 e n. 1887 di mq 120.00, per complessivi mq 209,00 catastali;
- in data 12/02/2020 prot. n. 08512/VI/1 è stata presentata la variante di PEC;
- il progetto di variante n. 1 al PEC in oggetto, con il relativo schema di convenzione, è stato accolto con Decreto Sindacale n° del
- che il progetto di variante n. 1 al PEC in oggetto è stato depositato presso l'ufficio Urbanistica e pubblicato all'albo pretorio on-line del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi dal al e che nei 15 giorni successivi, dal al,
- in tale periodo sono/non sono pervenute n. osservazioni;
- la Giunta Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____, allegata sotto la lettera _____, ha controdedotto alle osservazioni pervenute e ha deciso l'approvazione della variante al PEC in oggetto e il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____;
- ai sensi dell'art. 43 e seguenti della richiamata L.R. 56/77, il Comune di Settimo Torinese, essendo dotato di Piano Regolatore Generale, può accogliere il progetto di cui trattasi;

- appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente variante al P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, le parti:

- il Comune di Settimo Torinese, nella persona del suo legale rappresentante sig. _____ che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
- la società GHIAN srl con sede in Chivasso (TO) piazza Beato Angelo Carletti n. 3/C, si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA`.

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2. - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione della Variante al Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti nel comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera "a" - "b" - "c" - "d", omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, come modificato dalla variante n. 1, è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- a. Schema di convenzione - variante 1;
- b. Relazione descrittiva intervento - variante 1;
- c. Norme tecniche di attuazione intervento - variante 1 ;
- d. Elaborati grafici comprendenti:
 - Tavola 1 di - “Estratti di mappa e P.R.G.C. - schemi e conteggi” variante 1;
 - Tavola 2 di 2 - “ Verifiche grafiche e analitiche riguardo: a) area verde privata; b) aree a parcheggio interna proprietà; c) area ecologica”.

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato, come modificato dalla variante n. 1, prevede la cessione e lo spostamento di 780 mc di capacità edificatoria (260 mq. di SUL) dalla zona normativa Et21 – via Torino - alla zona Fa73 - via Milano, via Rio San Gallo, come denominate dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 59-9372 del 07/10/91 e s.m.i.

In relazione a quanto sopra, con la stipula dell'atto notaio Fochesato rep. 64639/13746 in data 19/05/2014 gli immobili censiti a catasto terreni al foglio 31 particelle numero 231 (ex 230, 231 e 990), ricadenti nella zona normativa Et21, sita in via Torino civico 30, hanno ceduto, la capacità edificatoria pari a 780 mc (260 mq di SUL) a favore degli immobili censiti a catasto terreni al foglio 27 particelle nn. 1916 (ex 1888); 1917 (ex 1988); 1918 (ex 1889); 1919 (ex 1889); 1886 et 1887 ricadenti nella zona normativa di PRG vigente denominata Fa73.

L'utilizzazione urbanistica dell'area Fa73 viene attuata secondo le seguenti destinazioni e così come individuata sulle tavole di progetto allegate, che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, mq 1.695,09;

Le destinazioni d'uso anzidette di cui alla lettera A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine e solo dietro espresso consenso

del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata degli Uffici Comunali.

ART. 4. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL P.E.C.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 alla lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq 683,77 di SUL massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tavola allegata;
- la disposizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'area fondiaria di sua pertinenza è indicata alla tavola allegata.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità dell'area fondiaria e la sua superficie.

La sagoma dell'edificio ha carattere indicativo e potrà essere modificata in fase di richiesta del permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.

ART. 5. - RETROCESSIONE DELLE AREE DISMESSE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Con atto rogito Fochesato del 19 maggio 2014 rep. 64639/13746, la società PIPPO srl, in qualità di proprietaria, ha ceduto gratuitamente al comune, le aree ad oggi distinte al foglio 27 particelle n. 1919 (ex n.

1889), n. 1918 (ex 1889) e 1887 per una superficie complessiva catastale di mq 209,00, finalizzate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Dato atto che le opere di urbanizzazione primaria previste nel PEC non risultano realizzate.

Considerato che l'area d'intervento è inserita in un ambito già del tutto urbanizzato e la presente variante apporta una modifica progettuale che non prevede più la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria originariamente previste.

Dato atto che venendo meno la necessità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il Comune intende retrocedere le aree dismesse a tale scopo con il citato atto Fochesato del 2014.

Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune retrocede alla società GHIAN srl, ora proprietaria delle aree di intervento, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento nell'area Fa73, che accetta le aree che in seguito al frazionamento n. 2020/49108 del 05/03/2020, sono identificate come segue al foglio 27 particella 1919 (ex 1889) di mq 12.00; particella n. 1918 (ex 1889) di mq 77; particella 1887 di mq 120.00 per complessi mq 209.00 catastali a fronte della superficie fondiaria di mq 155,95.

ART. 6. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Considerato il principio sancito dalla Legge n. 10 del 28.01.1977 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 15 del 4/03/2021 vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria con il seguente conteggio:

$\text{€/mc } 27,79 \times (\text{mq } 683,77 \times 3) = \text{€ } 57.005,91.$

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla deliberazione in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il soggetto attuatore non avrà il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione dell'edificio concessori. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 14 del 4/03/2021 il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire e nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 7.- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10 e s.m.i. e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. C.C. n. 15 del 4/03/2021 si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata secondo il seguente conteggio

$$\text{€/mq } 34,85 \times (\text{mc } 683,77 \times 3) = \text{€ } 71.488,1527$$

L'importo complessivo del contributo è di € 71.488,15 e verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri fissati dalla deliberazione in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa, non avranno il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

ART. 8.- MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN ECCEDEXA AGLI STANDARDS DI LEGGE.

Contestualmente alla stipula del PEC con atto notaio Fochesato del 19 maggio 2014 rep. 64639/13746 è stato effettuato il versamento relativo alla monetizzazione di aree a standard non dismesse.

La presente variante non determina ulteriore fabbisogno di aree a standard.

Il soggetto attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto versato qualora rinunciasse in tutto od in parte alla realizzazione del P.E.C.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 9.- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 3 e 6 della legge 28.01.77 n. 10 e s.m.i., si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 10.- ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C., come modificato dalla variante n. 1 alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, etc.

ART. 11.- OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere. Il permesso di costruire dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C., come modificato dalla variante n. 1, e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10 e s.m.i., del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e legge n. 94 del 25.3.82 art. 9 e s.m.i.

ART. 12.- ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C., come modificato dalla variante n. 1, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

ART. 13.- FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed essere allegato alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere

riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C., come modificato dalla variante n. 1, con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

ART. 14.- PICCOLE MODIFICHE.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C., come modificato dalla variante n. 1, che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 15.- SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e s.m.i. e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i., dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77 e s.m.i.):

- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano state preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 e s.m.i. e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano state preventivamente approvate dal Comune:

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, comma 1 punto 4 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e s.m.i.e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

ART. 16.- TRASCRIZIONE.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17.- SPESE D'UFFICIO.

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, etc.).

ART. 18.- ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i., n.10/77 e s.m.i., al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.
