CITTA' DI SETTIMO TORINESE

PROVINCIA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

AREE Ea75 - Da4 di P.R.G.C.
REDISTRIBUZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA

ai sensi dell'art. 24 lettera d) punto 5 delle N.T.A. di P.R.G.C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

I RICHIEDENTI

UNICOSTRUZIONI S.r.l.
Legale rappresentante Piotto Maurizio

UniCostruzioni S.r.l.

ROSSO PIERA

IL PROGETTISTA

PLUTINO ANNUNZIATA DEBORA ARCHITETTO

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TORINO
PIANIFICATORE TERRITORIALE
Annunziata Debora
PLUTINO n.6878

DATA	8 GENNAIO 2021
REVISIONE	4
PRATICA STUDIO	09-20
REDATTO DA	S.C.
FILE - LAYOUT	EASYSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2020/09-20/09-20 ELABORATO 16	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

P.E.C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

LA SOCIETA' UNICOSTRUZIONI S.R.L.

LA SIG.RA PIERA ROSSO

L'anno duemilaventuno 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 Sigg. _____(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:
  - Schema di convenzione;
  - Relazione tecnico-illustrativa del P.E.C.;
  - Norme di attuazione del P.E.C.;
  - Tavola Unica;

  rilasciata, 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 "_____":
- la società UNICOSTRUZIONI S.r.l., con sede legale in Settimo Torinese via Regina Pacis 2, C.F. 09085880012;
- la Sig.ra ROSSO Piera, residente in Settimo Torinese via Pavia 17 C.F. RSSPRI53H69D933H;

PREMESSO:

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/1991, e successive varianti;
- che nel P.R.G.C. vigente sono individuate due aree a destinazione residenziale, denominate "Da4", ed "Ea75";
- che la società UNICOSTRUZIONI S.r.l. era già interamente, ed ora parzialmente, proprietaria dell'area "Ea75" di P.R.G.C., sita in via Galileo Ferraris angolo via Petrarca, all'interno della quale è consentita la realizzazione di un intervento residenziale (l'edificio 1 già realizzato e con unità immobiliari parzialmente alienate, l'edificio 2 da realizzarsi di proprietà interamente di Unicostruzioni S.r.l.). La scheda normativa d'area n. 23 di P.R.G.C. consente la realizzazione di una S.U.L. massima di 3.100 mq.
- che la Sig.ra ROSSO Piera è proprietaria dell'area "Da4" di P.R.G.C., sita in via Pavia 17, all'interno della quale è consentita la realizzazione di un intervento residenziale ai sensi dell'art. 24 punto 6 lettera b) con un limite di i.f. =

1 mc x mq e di R.C.= 40%. Pertanto la superficie catastale, pari a 1212 mq, genera una volumetria massima realizzabile pari a mc 1212, ovvero 404 mq di S.U.L. e sarà ceduta all'area "Ea75" per la realizzazione dell'edificio 2 di proprietà interamente di Unicostruzioni S.r.l.;

- che all'art. 24 lettera d) punto 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente è riportato quanto segue:
  "Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle risorse edificatorie è ammesso cumulare e ridistribuire le volumetrie edificabili di lotti ricadenti in distinte zone normative di tipo "D", "E" ed "F". [...] Laddove [...] il lotto/i anche di proprietà diverse, non siano contiguo/i, [...], l'accorpamento della volumetria edificabile richiede il trasferimento della stessa, previo ricorso a SUE della LR 56/77 e a condizione che sul lotto cedente la volumetria venga costituito vincolo edilizio di inutilizzabilità per la quota di volumetria ceduta.";
- che con atto Notaio Ganelli del 7 agosto 2017, rep. n. 37370/25055 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa all'area "Ea75" per la realizzazione di due corpi di fabbrica a destinazione residenziale, per complessivi 3.100 mq di S.U.L.
- che in data 28 settembre 2017 è stato rilasciato, dal competente ufficio tecnico del Comune di Settimo Torinese, il Permesso di Costruire n. 8787 convenzionato e successive varianti, per la realizzazione, sull'area urbanistica denominata "Ea75", del primo corpo di fabbrica a destinazione residenziale, che sviluppa una S.U.L. complessiva pari a mq 1.741,48;
- che la suddetta area "Ea75" di P.R.G.C. si presta a ricevere la capacità edificatoria derivante dalla zona normativa "Da4" di P.R.G.C., di complessivi mq 404 che andranno ad aggiungersi ai mq 3.100 propri dell'area attribuiti da P.R.G.C. vigente, per una quantità complessiva realizzabile pari a mq 3.504
- che la Sig.ra ROSSO Piera e la società UNICOSTRUZIONI S.r.l., in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco, pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 29 giugno 2020 n. 27127/VI/2 e rubricata quale pratica edilizia SUE 173, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 24 delle NTA del P.R.G.C. vigente, per il trasferimento di capacità edificatoria fra gli immobili siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni come segue:
  - area "Da4" foglio n. 23 mappale n. 579 (area cedente) di superficie catastale complessiva pari a 1212;
  - area "Ea75" Edificio 2 foglio 30 mappali nn. 2258 e 2302 (area ricevente) di superficie complessiva catastale pari a mq 1262;
- che con Decreto n. __ del ._____ è avvenuto l'accoglimento del progetto da parte del Sindaco;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal _____ al _____, all'Albo Pretorio del Comune, che alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazione e proposte nel periodo dal _____ al _____;
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;
- che nei termini previsti sono stati presentati n. _____osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. _____ del_____;

- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____, allegata sotto la lettera _____, ha deciso l'approvazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____;
- che ai sensi dell'art. 43 e seguenti della richiamata L.R. 56/1977, il Comune di Settimo Torinese, essendo dotato di Piano Regolatore Generale, può accogliere il progetto di cui trattasi;
- che appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con il richiedente in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente 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 UNICOSTRUZIONI S.r.l.
- e la Sig.ra ROSSO Piera

Convengono e stipulano 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 del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti in 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 _____, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/1977:

- Schema di convenzione;
- Relazione tecnico-illustrativa del P.E.C.;
- Norme di attuazione del P.E.C.;
- Tavola Unica.

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

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la cessione di capacità edificatoria pari a 1.212 mc di volumetria (404 mq di S.U.L.), generata dall'applicazione dell'indice fondiario pari a 1 mc/mq, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PRG vigente, sull'area "Da4" identificata al catasto terreni foglio 23 mappale 579, e trasferita sull'area "Ea75" sita in via

Galileo Ferraris, identificata al catasto terreni foglio 30 mappali nn. 2258 e 2302, finalizzata alla realizzazione dell'Edificio 2.

Si conviene che lo spostamento della capacità edificatoria è limitato alla Superficie Utile Lorda, mentre rimarrà in capo all'area cedente la quota di superficie coperta generata dal rapporto di copertura pari al 40% della superficie fondiaria ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 24 delle NTA del PRG vigente.

In relazione a quanto sopra, con la sottoscrizione del presente atto si definisce che l'immobile così censito a catasto terreni Foglio 23 mappale n. 579, ricadente in area "Da4" sita in via Pavia 17, cede e pertanto risulta privo della capacità edificatoria pari a mq 404 di S.U.L. divenendo così un'area inaedificandi.

Si stabilisce inoltre che l'area inaedificandi potrà concorrere alla verifica del soddisfacimento delle superfici a verde privato prevista dall'art. 21 delle NTA del PRG vigente e dall'art. 91.1 del REC.

La superficie coperta espressa dal mappale 579 del Fg 23 potrà essere utilizzata su altri immobili già edificabili della stessa proprietà.

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

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l. 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.

Nell'area "Ea75" è prevista la realizzazione di n. 2 edifici, di cui il primo già ultimato, con destinazione residenziale per complessivi mq 3.504 di S.U.L. massima realizzabile.

La sagoma del secondo edificio ed il numero delle unità immobiliari verranno definiti nell'ambito del permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini e delle NTA del P.E.C.

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

TITOLO II
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato che il progetto non prevede la realizzazione di opere per urbanizzazione primaria, l'importo degli oneri relativi alla capacita edificatoria oggetto di trasferimento viene calcolato in forma sintetica secondo i parametri stabiliti nella deliberazione di C.C. n. 99 del 19/12/2019, con il seguente conteggio:

- Volumetria da "autorizzare" con il presente P.E.C. = 1212 mc
- Oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere
  27,79 €/mc x 1212 mc = 33.681,48 €

L'importo degli oneri da corrispondere per l'edificazione dell'area "Ea75" sarà determinato in sede di permesso di costruire e commisurato all'effettiva capacità edificatoria da realizzare.

Prima del rilascio del Permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri dovuti, secondo i criteri fissati dalla deliberazione in vigore al momento del rilascio stesso.

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l. non avrà il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte all'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.

TITOLO III
URBANIZZAZIONI SECONDARIE

ART. 6.- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l., in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 28/1/1977 n. 10, art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 99 del 19/12/2019, 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:

34,85 €/mc x 1212 mc = 42.238,20 €

L'importo degli oneri da corrispondere per l'edificazione dell'area "Ea75" sarà determinato in sede di permesso di costruire e commisurato all'effettiva capacità edificatoria da realizzare.
Prima del rilascio del Permesso di costruire dovranno essere versati gli oneri dovuti, secondo i criteri fissati dalla deliberazione in vigore al momento del rilascio stesso.
La società UNICOSTRUZIONI S.r.l. non avrà il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte all'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. 7.- CESSIONE DELLE AREE A STANDARD.

Premesso che con atto Notaio Ganelli rep. 37370/25055 relativo all'intervento in zona normativa "Ea75" sono state cedute aree a standard, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e smi, in quota maggiore rispetto alla dotazione richiesta per legge, per una superficie pari a 2.926,39.
Considerato che con il trasferimento della capacità edificatoria di 1.212 mc. dalla zona normativa "Da4" alla zona normativa "Ea75", il fabbisogno complessivo di aree a standard relativo a quest'ultima, risulta pari a 2.500 mq, nella presente convenzione si dà atto che gli standard urbanistici dell'intera zona "Ea75" per una capacità complessiva di 3.504 mq di SUL risultano già assolti in forza delle aree già cedute con atto notaio Andrea Ganelli del 7 agosto 2017, rep. n. 37370/25055

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 8.- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l., successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 3 e 6 della legge 28/1/1977 n. 10 e art. 19 del D.P.R. n. 380/2001, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

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

ART. 9.- ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l., 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 alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico della medesima società tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce - gas - telefono – ect…

ART. 10.- OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

La società UNICOSTRUZIONI S.r.l. dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere da realizzare nell'ambito dell'area "Ea75" come disciplinate dal presente P.E.C..

ART. 11.- ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.

Qualora la società UNICOSTRUZIONI S.r.l. proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C. 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. 12.- PICCOLE MODIFICHE.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza della società UNICOSTRUZIONI S.r.l., nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 13 – SANZIONI

Le eventuali sanzioni sono quelle previste dalle norme vigenti in materia, con riferimento alle Leggi 47/85 e s.m.i., 10/77 e s.m.i., L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

ART. 14. – 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. 15. - SPESE D'UFFICIO.

Sono a totale carico della società UNICOSTRUZIONI S.r.l. le spese relative alla stipula, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (volture aree cedute, ect...).

ART. 16. - 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 n.10/1977 ed alla Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni e D.P.R. n. 380/2001.

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.