

Bozza di convenzione tipo dei SUE

Aggiornamento febbraio 2020

P.E.C.

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

La Sig.ra Annafranca Converso

L'anno duemilatredici 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 ----- 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; aggiornamento Febbraio 2020
- Relazione geologica e di caratterizzazione-geotecnica dei terreni a supporto del Piano di Recupero unità 8-9 in Vicolo Galvani; DGC 187/2015
- Studio preliminare previsionale del clima acustico; DGC 187/2015
- Tavola A – Relazione illustrativa; aggiornamento Febbraio 2020
- Tavola B – Norme tecniche di attuazione; DGC 187/2015
- Tavola 01 – Estratti PRGC e catastale; DGC 187/2015
- Tavola 02 – Planimetria generale; DGC 187/2015
- Tavola 03 – Elenchi catastali; DGC 187/2015
- Tavola 04 – Rilievo dello stato di fatto, piante, prospetti, sezioni conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 05 – Sovrapposizioni stato di fatto –Progetto; DGC 187/2015
- Tavola 06 – Progetto – Piante p. interrato; p. terra; p. primo; DGC 187/2015
- Tavola 07 – Progetto Prospetti e sezioni; DGC 187/2015
- Tavola 08 – Progetto conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 09 – Particolare; DGC 187/2015

e la Sig.ra **Annafranca Converso**nata a Settimo Torinese (To) il 22/06/1947 e residente ad Imola (Bo), in Via Cavour 118, C.F. CNV NFR47H62I703R;

PREMESSO:

- il Comune di Settimo T.se è dotato di Piano Regolatore approvato con DGR n. 59-9372 del 07/10/1991 e successive varianti;

- in data 16.07.2013 la sig.ra Annafranca Converso, in qualità di proprietaria degli immobili in oggetto, ha presentato richiesta di approvazione del presente Piano di Recupero di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 e richiamati della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, per l'utilizzazione degli immobili censiti al Catasto Terreni al foglio n. 29 mappali nn. 52-53-54-55-56-57-59-123, ricadenti nell'Ambito 20, unità di suolo 8 e 9 parte, individuate nella Tav. 5 "Centro Storico e Cascine" del PRG vigente e siti in Vicolo Galvani, con destinazione residenziale;
- con DGC n. 100 del 20/05/2014 è stato adottato il progetto del Piano di Recupero in oggetto dando atto che ai sensi dell'art. 5 lett. g) della Legge 12 luglio 2011, n. 106, trattandosi di uno strumento attuativo di un piano urbanistico già sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS), risulta escluso dalla procedura di VAS da effettuarsi ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;

Dato atto che:

- il progetto è stato pubblicato ai sensi di legge dal 26/05/2014 al 25/06/2014 e che nel successivo periodo dal 26/06/2014 al 25/07/2014 non sono pervenute osservazioni;
- in data 23/05/2014 il Comune ha provveduto ad inviare il progetto alla Commissione Regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario, al fine di acquisire il parere obbligatorio ai sensi dell'art. 91bis della LR 56/77 e s.m.i.;
- in data 05/11/2014 la suddetta Commissione regionale ha comunicato che *"prima di pronunciarsi riteneva indispensabile promuovere un incontro al fine di consentire un'ideale presentazione del progetto e favorire un adeguato confronto circa le scelte progettuali ideate"*;
- a seguito delle audizioni svoltesi e delle richieste avanzate dalla suddetta commissione regionale, in data 28/05/2015 i proponenti hanno ripresentato il progetto;
- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 109 del 08/07/2015, ha preso atto della nuova proposta progettuale contenente le modifiche richieste;
- in data 13/07/2015 prot.n. 29060/VI/2 sono stati inviati i nuovi elaborati alla Commissione Regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico o documentario per l'ottenimento del definitivo parere obbligatorio;
- in data 09/10/2015 prot. n. 42972/VI/2 la suddetta Commissione ha trasmesso il proprio parere esprimendosi Favorevolmente in subordine alle seguenti condizioni e prescrizioni: *"Venga modificato il fronte dell'edificio lungo il vicolo Galvani, nella posizione d'angolo, dove la figura edilizia riguardante il sottotetto presenta un disegno complesso ed artificioso e richiede conseguentemente un'adeguata semplificazione nel suo aspetto architettonico. Nel merito, si prescrive l'eliminazione dell'accesso esterno con balconcino e l'adeguamento della raffigurazione della relativa falda di copertura, al fine di conseguire uno schema costruttivo più sobrio, secondo lo stile costruttivo semplice e tradizionale dell'edificio preesistente. Si valutino eventuali ipotesi per possibili ulteriori rilasci in altezza, per quanto indicato in premessa e in base alle specifiche normative vigenti in materia."*
- in data 04/11/2015 la proprietà ha presentato gli elaborati del Piano di Recupero contenenti le modifiche richieste dalla Commissione regionale per gli insediamenti di interesse storico-artistico, paesaggistico sopra riportate;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 187 del 11-11-2015, ha approvato il P.d.R. ed il relativo schema di convenzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i. mai sottoscritto;
- che la suddetta deliberazione è stata pubblicata nel BUR n. 47 del 26-4-2015;
- che alla luce delle modificazioni introdotte all'art 52 della L.R. 56/77, così come previsto dalla L.R. n.16 del 04.10.2018, la quale prevede che le spese di urbanizzazione siano dovute solo nel caso in cui l'intervento determini aumento del carico urbanistico e, in tal caso, siano commisurate solo all'entità del maggior carico urbanistico prodotto, in data 27.03.2019 è stata presentata una richiesta di variante alla Convenzione approvata;
- che con D.G.C. n.del.....è stata approvata la Variante al PdR in oggetto

- che 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 P.d.R.. 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,

e la Sig.ra Annafranca Converso

Si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Piano di Recupero

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 di Recupero 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 DGC n. 87 del 11.11.2015 e modificata dalla DGC n..... del.....,

Detto progetto di Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- Schema di convenzione; aggiornamento Febbraio 2020
- Relazione geologica e di caratterizzazione-geotecnica dei terreni a supporto del Piano di Recupero unità 8-9 in Vicolo Galvani; DGC 187/2015
- Studio preliminare previsionale del clima acustico; DGC 187/2015
- Tavola A – Relazione illustrativa; aggiornamento Febbraio 2020
- Tavola B – Norme tecniche di attuazione; DGC 187/2015
- Tavola 01 – Estratti PRGC e catastale; DGC 187/2015
- Tavola 02 – Planimetria generale; DGC 187/2015
- Tavola 03 – Elenchi catastali; DGC 187/2015
- Tavola 04 – Rilievo dello stato di fatto, piante, prospetti, sezioni conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 05 – Sovrapposizioni stato di fatto –Progetto; DGC 187/2015
- Tavola 06 – Progetto – Piante p. interrato; p. terra; p. primo; DGC 187/2015
- Tavola 07 – Progetto Prospetti e sezioni; DGC 187/2015
- Tavola 08 – Progetto conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 09 – Particolare; DGC 187/2015

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il P.d.R. prevede la utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessivamente di mq 722,03 e catastale di mq 727,00, che ricadono nell'area residenziale denominata Ambito 20, Unità di suolo 8-9 dal P.R.G. vigente;

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

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, mq 722,03;

La destinazione d'uso anzidetta di cui alla lettera A) non può essere modificata 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

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.

L'attuazione dell'intervento prevede la demolizione di fabbricato a due e tre piani fuori terra, relativa tettoia e bassi fabbricati con ricostruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato con destinazione d'uso residenziale di SUL 1147,86 mq. (millecentoquarantesette/86) complessive e volumetria di 3391,10 (tremilatrecennoventuno/10), nonché, un nuovo un piano interrato con destinazione d'uso di autorimessa pertinenziale e locali tecnici e cantine.

La cubatura totale in progetto, pari a 3391,10 mc, tutta a destinazione d'uso residenziale, risulta derivante dalla cubatura esistente sulle unità di suolo 8-9 pari a mc 3240,01 e di mc 151,09 ammessi dal PRGC e derivanti dall'intervento in via Alfieri e oggetto di PDR (SUE 141).

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 2.

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 di Permesso di Costruire.

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

Il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta del permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini.

Con il presente P.d.R. si prevede la possibilità di realizzare un collegamento tra il piano interrato in progetto e quello già realizzato nell'ambito dell'intervento sull'adiacente area disciplinata dal P.d.R. (SUE 141) – L'ingresso al piano autorimessa avverrà esclusivamente dal Vicolo Galvani. Sarà inoltre conservato il collegamento tra i due interventi ai piani superiori attraverso ingressi comuni.

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

- LOTTO 1 piano interrato collegamento box
- LOTTO 2 fabbricato a tre piani fuori terra oltre ad un piano mansardato

TITOLO II

URBANIZZAZIONI

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

Il presente P.d.R. non prevede la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria.

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

In riferimento all'art. 15 della legge regionale n. 16 del 4.10.2018 e s.m.i., l'aumento del carico urbanistico è calcolato in mc 1.242.43 come meglio specificato nella relazione illustrativa allegata alla presente convenzione

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e dal D.P.R. 380/2001 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. 99 del 19/12/2019 vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria con il seguente conteggio:

O.O.U.U. Primaria € 21.991,56

O.O.U.U. Secondaria € 33.096,94

I soggetti attuatori non avranno il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera DCC N. 99 del 19.12.2019, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

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

La quantificazione definitiva degli oneri da versare e la modalità del loro versamento avverrà secondo criteri vigenti al momento del rilascio del P.D.C.

ART. 7.- MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON DISMESSE

In riferimento all'art. 15 della legge regionale n. 16 del 4.10.2018 e s.m.i., il fabbisogno di maggiori dotazioni di standard è dovuto per l'entità del maggior carico urbanistico generato dall'intervento che, ai sensi delle NTA del PRG Vigente, è stabilito nel valore virtuale di 2.29 abitanti insediabili per ciascuna nuova unità abitativa, pertanto, come meglio specificato nella Relazione Illustrativa allegata alla presente convenzione, il valore della monetizzazione ammonta a € 17.175,00

L'ammontare della monetizzazione, determinato in € 60,00 determinato secondo i criteri fissati dalla DCC N.101 del 19/12/2019 risulta di complessivi € 17.175,00 sarà versato in unica soluzione alla stipula della presente convenzione.

Resta inteso che l'eventuale variazione del numero delle unità abitative comporterà la corresponsione di ulteriore versamento di importi per la monetizzazione.

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

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 8.- 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 degli artt. 3 e 6 della legge 28.01.77 n. 10, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

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

ART. 9.- 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 ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.d.R. alle 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, ect.

ART. 10.- OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere, da realizzare nell'ambito del P.d.R. I permessi di costruire dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.d.R., e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 380/2001 e legge n. 94 del 25.3.82 art. 9.

I permessi di costruire potranno prevedere 2 diverse fasi:

- **Fase 1** comprende la demolizione dei fabbricati e la costruzione del solo piano interrato (Lotto1) con destinazione d'uso autorimessa per permettere, come già descritto nell'art. 4, un collegamento tra il piano interrato in progetto e quello già realizzato nell'ambito SUE 141 che sarebbe così' dotato della rampa di accesso dal Vicolo Galvani e avrebbe le caratteristiche per essere agibile.

- **Fase 2** prevede la ricostruzione del fabbricato a tre piani fuori terra oltre al piano mansardato con destinazione d'uso residenziale. (Lotto2)

La richiesta del primo permesso di costruire dovrà essere presentata entro 12 mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 11.- ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.d.R.

Qualora il soggetto attuatore proceda alla alienazione delle aree oggetto del P.d.R. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti 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 del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.d.R. 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. 13.- SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28.01.1977 n. 10, dal D.P.R. 380/2001 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):

- 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 del D.P.R. 380/2001;

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 successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001.

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 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. 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, n.10/77, al D.P.R. 380/2001 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.