

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER PEC RESIDENZIALE

COMUNE DI NICHELINO

Via Solferino n° 7

Foglio 3 Particella 139

La Proprietà

(Paganini s.r.l.)

I Progettisti

(Geom. Sisinni Giovanni)

(timbro)

(Arch. Vione Luigi)

(timbro)

PREMESSO

- che la PAGANINI s.r.l. Partita IVA 11299920014 con sede in Torino, Corso Trapani n° 59 nella persona del suo Legale Rappresentante PALUMBO Michele nato a Torino il 20.02.1973 residente in Moncalieri (TO), Strada Barauda n° 57bis c.f. PLMMHL73B20L219D, è proprietaria e quindi ha titolo a presentare progetto di P.E.C. ai sensi dell'art. 50 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente dell'area sita in Nichelino (TO), Via Solferino n° 7, distinta in Catasto Terreni al Fg 3 particella 139 della superficie di mq. 1290;

- che detta area risulta urbanisticamente così destinata:

distretto DR1 – zona BP3 (1,2 mc/mq) e area 57 in base al P.R.G.C. vigente e viabilità esistente, approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.7.1993, e come meglio evidenziato nell' allegato certificato urbanistico.

- che in attuazione delle prescrizioni urbanistiche su richiamate venne predisposto un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, ai sensi dell' art. 43 L.R. 56/77, che risulta costituito, oltre che dal presente schema di Convenzione, da:

- 1) Relazione e norme specifiche di attuazione
- 2) Verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica)

Tavole:

- 3) tavola unica

- che il Sindaco ai sensi dell'art. 43, terzo comma della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., sentiti i competenti organismi tecnici comunali, ha deciso l'accoglimento del P.E.C.;

- che gli elaborati formanti il P.E.C. sono stati, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, pubblicati all'Albo Pretorio e depositati presso la Segreteria del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a decorrere dal e fino a tutto il

- che nei 15 (quindici) giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute osservazioni o proposte

- che il C.C. con delibera n in data, divenuta esecutiva a decorrere dal, ha approvato il P.E.C. costituito da tutti i suoi elaborati unitamente al presente schema di Convenzione.

- che appare necessario disciplinare i rapporti tra il Comune e la proprietà sopra generalizzata in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni del P.E.C. secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - DURATA E GENERALITÀ

La Società sopra generalizzata, in seguito denominata anche proponente o concessionaria, si obbliga, per se'

o aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico-edilizia delle aree riguardanti l'intervento secondo quanto indicato dagli elaborati costituenti il seguente P.E.C. e le prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nonché a rispettare le norme del P.R.G. vigente e le norme dei Regolamenti comunali.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando le prescrizioni previste nelle Norme Specifiche di Attuazione del S.U.E. e degli altri elaborati costituenti il P.E.C..

L'approvazione dei relativi permessi di costruire costituisce atto disgiunto della presente Convenzione e soggiace alle procedure e norme vigenti.

La prima domanda di permesso di costruire degli edifici di cui alla presente convenzione, con tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla firma della presente.

La stipula della convenzione dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del S.U.E. pena, la revoca del P.E.C..

Il Comune potrà concedere ulteriori 180 (centottanta) giorni di tempo al concessionario a fronte di motivata e giustificata richiesta.

Il presente Piano Esecutivo avrà validità decennale a decorrere dalla firma della presente Convenzione.

I termini per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni sono quelli di legge.

I proponenti dovranno dare comunicazione di inizio lavori. Il mancato rispetto dei termini provoca, egualmente, gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e dell'art. 49 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56. e s.m.i.

Non costituisce variante al P.E.C. la quantità dei servizi privati, verde e parcheggio, all'interno dell'area in modo diverso rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C., purché vengano rispettate le norme vigenti.

Sono inoltre ammesse in sede esecutiva modifiche planivolumetriche degli edifici, all'interno della sagoma di massimo ingombro definita dal P.E.C., che non alterino l'impostazione complessiva dello strumento esecutivo e nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie.

Nessuna variante può essere apportata alla dimensione, forma ed ubicazione delle aree destinate e dismesse per spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al P.E.C.

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL P.E.C.

L'area interessata dal presente P.E.C. è catastalmente così individuata:

- Fg 3 particella 139 da mq. 1290 di cui mq 969,75 di superficie territoriale urbanisticamente inserita nella zona BP3 area a destinazione residenziale del P.R.G.C. vigente;

Per tali aree l'indice volumetrico territoriale e' pari a 1,2 mc./mq. e ne deriva una volumetria consentita di mc. 1163,70.

Il P.E.C. prevede una volumetria massima di mc. 1163,70 e risulta contenuta entro i limiti del dato volumetrico prescritto oltre le volumetrie in deroga dei sottotetti.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune per pubblici servizi, stabiliti nella misura di 33 mq/abitante e che importano una superficie complessiva di 384,02 mq., il presente PEC (nel rispetto delle norme del P.R.G.C. vigente) non prevede la dismissione della predetta superficie ma prevede la totale monetizza come definito all'art. 4.

ARTICOLO 3 - CESSIONE DI AREE PER PUBBLICI SERVIZI

Come successivamente definito, il PEC prevede la sua monetizzazione delle aree a servizi ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77.

ARTICOLO 4 - MONETIZZAZIONE DI AREE

Per il soddisfacimento degli standard pubblici afferenti la volumetria di progetto di una nuova edificazione prevista nel P.E.C. in mc max 1163,70 si ricorre, secondo quanto illustrato nelle tavole del PEC stesso ad una totale monetizzazione.

A fronte di 384,02 mq (stabiliti nella misura di 33 mq/abitante) di aree per pubblici servizi, definiti all'art.3, si ricorre alla monetizzazione totale, come previsto dall'art. 7 delle N.T.A.

Sulla base di quanto previsto dalla deliberazione C.C. n. 126 del 20.12.2001 l'importo unitario per la monetizzazione di aree in zona BP3 e' quantificato in €/mq. 18,59.

Deriva pertanto che l'importo da corrispondere al Comune assomma a € 7.138,93 (mq. 384,02 x 18,59 €/mq).

Tale importo verrà versato in un'unica soluzione all'atto della stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 5 - CESSIONE DI AREE PER PUBBLICA VIABILITÀ

I proponenti cedono, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, gratuitamente al Comune di Nichelino, con la firma del presente atto di Convenzione, le aree previste dal P.R.G. vigente a pubblica viabilità.

Nello specifico le aree sono così individuate:

Fg. 3 particella n. 139 di mq. totali 1290 di cui da dimettere mq. 156,00 su via Pastrengo e mq. 158,00 su via Solferino.

Le aree suddette sono individuate nella tavola di progetto allegata alla presente e catastalmente nel tipo di frazionamento da presentare presso l' U.T.E. di Torino.

I terreni vengono ceduti liberi da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Sono da intendersi a carico dei proponenti, a seguito della realizzazione dell'intervento, le relative pratiche catastali da presentarsi al Catasto Fabbricati atte a modificare le attuali schede catastali a seguito della demolizione dei fabbricati presenti sulle aree cedute.

Trattandosi di aree dismesse per viabilità pubblica e non per pubblici servizi costituenti standard, le superfici suddette potranno subire non sostanziali variazioni in sede di stesura del tipo di frazionamento senza costituire per questo necessità di modifica della presente convenzione in corrispondenza di cui al secondo comma di questo articolo.

ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e' determinato in base alle previsioni della delibera n. 11 del Consiglio Comunale in data 17.03.2015 ossia :

- per ogni mc residenziale e' prevista la corresponsione di €. 27,86 per oneri di urbanizzazione primaria;
- per ogni mc residenziale e' prevista la corresponsione di €. 43,41 per oneri di urbanizzazione secondaria e così per complessive €. 71,27al mc.

L'importo degli oneri dovuti sulla base degli importi unitari al momento vigente ammonta :

| | |
|--|----------------------|
| Metri cubi realizzati a destinazione residenziale | 1163,70 |
| Euro /metro cubo | 71,27 |
| Oneri Totali | €. 82.936,90 |
| Metri cubi realizzati a destinazione residenziale (sottotetti in deroga) | 971,10 |
| Euro /metro cubo al 50% | 35,64 |
| Oneri Totali | €. 34.610,00 |
| TOTALE | €. 117.546,90 |

Il versamento dei predetti oneri, verrà suddiviso in n° 4 rate di cui la prima necessaria al rilascio del Permesso di Costruire e le successive con cadenza semestrale una dall'altra. Per gli importi della seconda e terza rata, i concessionari presenteranno al Comune, al ritiro del Permesso di Costruire, una o più polizze fideiussorie assicurative e/o bancarie pari all'importo aumentato del 20%.

L'effettivo importo degli oneri unitari sarà verificato in sede della prima richiesta di permesso di costruire e la sua eventuale variazione non comporta, pertanto, modifica alla presente convenzione.

Qualora negli edifici di cui sopra fossero previste dai progetti esecutivi destinazioni di uso diverse dalla residenza, ma comunque compatibili con le norme urbanistiche vigenti, che importassero un incremento del contributo per oneri di urbanizzazioni rispetto a quanto sopra previsto, tale incremento di contributo sarà determinato di volta in volta e corrisposto all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire, fatto comunque salvo il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nonché dell'art. 7 N.T.A. del P.R.G.C., da reperirsi ove necessario tramite variante al presente P.E.C.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità di cui all'art. 48 comma 1 lett. a della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, la cui entità non sia superiore a mc. 700 (settecento) calcolata sull'intero edificio.

ARTICOLO 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all' art. 16 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. resta inteso che il contributo e' a carico dei richiedenti il permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in base alle disposizioni vigenti all'atto del ritiro del permesso stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli even-

tuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale. L'importo derivante dall'intervento di nuova costruzione sarà corrisposto dai proponenti al Comune con le seguenti modalità:

- 20% entro 10 giorni dall'inizio dei lavori del fabbricato;
- 40% entro un anno dall'inizio dei lavori;
- 40% entro due anni dall'inizio dei lavori e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori dell'edificio.

Degli importi di cui sopra saranno prestate apposite fidejussioni assicurative e/o bancarie aumentate del 20%, secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. 81 del 07/04/2000.

ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI

Il PEC non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo.

ARTICOLO 9 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI

Il P.E.C. non prevede la realizzazione diretta, mediante lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, di opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 10 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti, gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione; ovvero rimanere essi stessi obbligati verso il Comune, e dovranno, in ogni caso, dare notizia scritta al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I concessionari ed i loro successori, od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

ARTICOLO 11 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti e a spese dei medesimi, rivalendosi con le garanzie di cui all'art. 12 comma 1 , quando essi non vi abbiano provveduto secondo quanto previsto nel cronoprogramma delle opere ed il Comune li abbia messi in mora per un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento.

ARTICOLO 12 - RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità dei locali a norma del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. verrà rilasciato quando, i singoli proponenti o chi per essi, abbiano adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente Convenzione.

Nel caso in cui l'intervento preveda più permessi di costruire le condizioni per il rilascio dell'agibilità dei locali sono subordinate al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione pertinenti che verranno individuate dal progettista nella fase progettuale allegata alla presente convenzione.

ARTICOLO 13 - SANZIONI

In relazione agli obblighi assunti con la presente Convenzione, i proponenti si dichiarano perfettamente edotti delle sanzioni previste dall'art 36 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

ARTICOLO 14 - SANZIONE CONVENZIONALE

Eventuali modificazioni di destinazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19/99 non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima degli uffici comunali.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui al primo comma dell'art. 14 della presente convenzione, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca e garanzia del pagamento predetto.

ARTICOLO 15 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale.

Dichiarano altresì che alla data odierna non sussistono ipoteche.

ARTICOLO 16 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non convenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150, al Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. ed alla legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente convenzione si intende modificata alla luce di qualsivoglia norma nazionale, regionale e comunale. In tale evenienza, in attesa della formale modificazione della presente convenzione, si applicano le norme e/o provvedimenti sopravvenuti.

ARTICOLO 17 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione e/o eventuali modificazioni, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

Nichelino, lì 19.12.2016