



REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

VARIANTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
n.420 del 29/03/2004

Strada Montalenghe 29 - San Giorgio Canavese

ELABORATO

BOZZA DI CONVENZIONE

PROGETTISTI **ELLENA Arch. Maria Luisa** via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 32165 - mariarch@libero.it

BAUDINO Ing. Marco vicolo Barbacana, 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 333 4647746 - marcobaudo@libero.it

COMMITTENZA

REINERIO Mauro

c.f.RNRMRA66M07H890L

Via Meinardi 37 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

REINERIO Guido

c.f.RNRGDU73P25C133I

Piazza Resistenza 3 - 10082, Cuorgnè (TO)

Nuova Agraria s.n.c di Reinerio Mauro & C.

P.IVA 06559010019

strada Montalenghe 23 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

PROFESSIONISTI

SCALA Varie

DATA GEN 2019

ELABORATO

BC

BOZZA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di San Giorgio Canavese e i signori REINERIO Mauro e REINERIO Guido

L'anno 2019 il giorno --- del mese di --- nella residenza comunale di San Giorgio Canavese, avanti a me, dott. -----, Segretario comunale del Comune di San Giorgio Canavese, senza assistenza di testimoni, per espressa rinuncia fattane dai comparenti concordemente tra loro e con il mio consenso, sono presente i Signori:

1. PERINO Marco nato a Castellamonte il 23.09.1972 e domiciliato per il presente atto presso la sede comunale di San Giorgio Canavese, Via Dante 25, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Giorgio Canavese, (Cod Fisc. 02143040018) per espressa delega dell'Ente;
2. REINERIO Mauro (RNRMRA66M07H890L), nato a San Giorgio Canavese il 07 agosto 1966, residente in San Giorgio Canavese, Via Meinardi 17,
e
3. REINERIO Guido (RNRGDU73P25C133I), nato a San Giorgio Canavese il 25 settembre 1973, residente in Cuornè, Piazza Resistenza 3,
in seguito i soggetti individuati ai numeri 2 e 3 per brevità denominati "privati stipulanti", comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Segretario Comunale sono personalmente certo

PREMESSO:

- che l'intervento proposto nella variante di P.E.C. interessa i mappali ubicati in zona AC3 e nelle aree esterne al P.E.C., di seguito elencate, di proprietà dei seguenti soggetti:
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido: F.4 nn. 646, 660, 672 porzione, compresi nel perimetro di PEC per un totale di 12.236 m²;
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido : F.4 nn. 649, 652, 653, 656, 658, 664 (assoggettati a servitù pubblica oggetto di richiesta di annullamento e compresi nel perimetro di PEC per un totale di 3.054 m²);
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido: F.4 nn. 654 (assoggettati a servitù pubblica per un totale di 73 m²);
- proprietà NUOVA AGRARIA snc di Reierio Mauro & C. nella persona del suo legale rappresentante REINERIO Mauro: F. 4 nn. 295a e 295 b, 296a e 296b, 560a e 560 b (da inserire nel PEC come area esterna in cui individuare le aree a servizio pubblico a verde e parcheggio da assoggettare ad uso pubblico);
- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 647, 655, 668, 671 (dismessi dai proponenti il PEC come area a parcheggio pubblico già compresi nel perimetro di PEC AC3);

- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 640, 642, 644 (dismessi dai proponenti il PEC come area a servizio pubblico non compresi nell'abito di PEC AC3 ma individuati come area esterna al PEC)

da cui si ricava una superficie territoriale coinvolta complessivamente dalla variante di P.E.C. pari a 16.366 m² e una superficie pari a 6.636 m² individuati in aree esterne al P.E.C.;

- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. e della variante generale approvata con DGR n. 6-1842 del 28-12-2000, varianti parziali D.C.C. n. 26 del 15/05/2001, D.C.C. n. 30 del 27/09/2007, D.C.C. n. 24 del 09/07/2012;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio, detto progetto di P.E.C., è stato predisposto a firma dell'Arch. Maria Luisa ELLENA e dell'Ing. Marco BAUDINO di San Giorgio C.se secondo i disposti della L.R. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - TAVOLA UNICA composta da: inserimento territoriale, estratto di PRGC vigente, estratto di mappa con indicazione delle proprietà, PEC in attuazione planimetria generale, conteggio delle superfici PEC in attuazione, PEC in variante planimetria generale, conteggio superfici PEC in variante, parametri urbanistici, planimetria destinazione aree PEC in attuazione, planimetria destinazione aree PEC in variante, planimetria opere di urbanizzazione PEC in attuazione, planimetria schema opere di urbanizzazione PEC in variante;
 - Relazione tecnica illustrativa
 - Relazione finanziaria
 - Bozza di convenzione
- sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del -----;
- a seguito delle procedure suddette il Responsabile del Servizio decideva l'accoglimento del Piano che veniva consegnato alla Segreteria del Comune e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15 consecutivi;
- che nei 15 giorni successivi (non) sono pervenute osservazioni o proposte che (non) sono state recepite in tutto o in parte nell'approvazione del Piano;
-
- che la Giunta Comunale con Deliberazione n. --- del ---- ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del PEC;
- i signori REINERIO Mauro e REINERIO Giudo, in qualità di proprietari di parte dei terreni e il signor

REINEIRO Mauro in qualità di legale rappresentante della NUOVA AGRARIA snc di Reinerio Mauro & C. con sede legale in San Giorgio Canavese, Strada Montalenghe 29 in qualità di proprietaria dei terreni esterni al PEC, dichiara di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, tra le parti come generalizzate in epigrafe SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma fin d'ora definitivamente per quanto riguarda i proponenti:

1. Conferma di premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2. Contenuti del Piano Esecutivo Convenzionato

L'attuazione del PEC negli immobili siti nel Comune di San Giorgio Canavese descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con delibera di Giunta Comunale n. ----- del ----- in conformità del P.R.G.C. sarà conforme alle norme della presente convenzione.

3. Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il PEC ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica e edilizia dei terreni siti nel Comune di SAN GIORGIO CANAVESE descritti alla tavola unica, distinti dalle particelle:

- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido: F.4 nn. 646, 660, 672 porzione, compresi nel perimetro di PEC per un totale di 12.236 m²;
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido : F.4 nn. 649, 652, 653, 656, 658, 664 (assoggettati a servitù pubblica oggetto di richiesta di annullamento e compresi nel perimetro di PEC per un totale di 3.054 m²);
- proprietà Reinerio Mauro e Reinerio Guido: F.4 nn. 654 (assoggettati a servitù pubblica per un totale di 73 m²);
- proprietà NUOVA AGRARIA snc di Reinerio Mauro & C. nella persona del suo legale rappresentante REINERIO Mauro: F. 4 nn. 295a e 295 b, 296a e 296b, 560a e 560 b (da inserire nel PEC come area esterna in cui individuare le aree a servizio pubblico a verde e parcheggio da assoggettare ad uso pubblico);
- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 647, 655, 668, 671 (dismessi dai proponenti il PEC come area a parcheggio pubblico già compresi nel perimetro di PEC AC3);
- proprietà Comune di San Giorgio Canavese: F. 4 nn. 640, 642, 644 (dismessi dai proponenti il

PEC come area a servizio pubblico non compresi nell'abito di PEC AC3 ma individuati come area esterna al PEC)

da cui si ricava una superficie territoriale coinvolta complessivamente dalla variante di P.E.C. pari a 16.366 m² e una superficie pari a 6.636 m² individuati in aree esterne al P.E.C.;

Il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni sopradetti secondo le seguenti destinazioni, come individuate alla tavola destinazione aree:

A. **Aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale (Superficie Territoriale) in area AC3** come da art. 38bis delle NTA del PRGC:

..... 16.366 m²

B. **Superfici individuate in aree esterne al PEC AC3 per individuazione di aree a servizi pubblici:**

..... 6.636 m²

C. **Aree richieste a servizi da NTA e PRGC:**

..... 7.622 m² (minimo)

D. **Aree destinate a servizi già dismesse al Comune di San Giorgio Canavese**

..... 2.253 m²

E. **Aree destinate a servizi da assoggettare a servitù pubblica ai sensi di legge al Comune di San Giorgio Canavese**

..... 5.397 m² (minimo)

Le destinazioni d'uso non potranno essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e solo qualora le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

Eventuali modificazioni di destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli eventuali aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo il valore che compare nella relazione finanziaria.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, affinché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

Nelle aree libere da fabbricati e di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale di cui alla lettera A è possibile la realizzazione e la parziale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di una serie di fabbricati ad uso commerciale o pertinenziale con servizi adeguati per complessivi

9.527 m² di superficie utile.

La disposizione planimetrica e le caratteristiche tipologiche dei fabbricati contenuti nelle tavole di progetto hanno titolo indicativo del progetto urbanistico - edilizio da conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire.

Pertanto saranno possibili, in sede di rilascio di permesso di costruire, modifiche dei profili regolatori, della configurazione, della localizzazione planimetrica, della tipologia e del numero dei fabbricati, della Superficie Coperta e della Superficie Utile indicate nel presente PEC purché nel rispetto dei parametri urbanistici previsti; tutto ciò senza comportare la necessità di redazione di varianti del PEC, salvo l'esatta valutazione degli oneri di cui alla L. 10/77.

Le modalità di utilizzo delle diverse aree sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto dai competenti organi comunali, saranno precisati in successivi progetti esecutivi.

4. Cessione gratuita aree di urbanizzazione primaria e secondaria e assoggettamento a servitù di uso pubblico

I proponenti in relazione al disposto dell' art. 45 della L.R. 56/77 e sue modifiche e integrazioni si sono impegnati per sé e loro aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di S. Giorgio Canavese le aree necessarie per i servizi di uso pubblico e le aree da assoggettare a servitù pubblica come indicato nelle tavole di progetto e nelle tabelle allegate:

- Area individuata a parcheggio pubblico interno all'area di PEC AC3 e già dismessa:
..... 913 m²
- Area individuata a servizi pubblici esterna all'area di PEC AC3 e già dismessa:
..... 1.340 m²

Per una superficie già dismessa e invariata pari a **di 2.253 m²**

- Aree destinate a servizi pubblici da assoggettare a servitù pubblica per parcheggi, aree di manovra ed aree verdi:
- Ad uso parcheggio e manovra
..... 1.545 m²
- Ad uso area verde
..... 3.852 m²

5. Opere di urbanizzazione

I proponenti in relazione al disposto dell'art. 45 c.1.2 della L.R. 56/77 si obbligano per sé ed aventi causa ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di cui qui di seguito:

- realizzazione area di manovra e parcheggio completamente pavimentata ed illuminata;
- realizzazione aree verdi.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti e ultimate nel termine di anni tre dalla stipula della presente convenzione.

Il Comune non procederà al rilascio delle licenze di agibilità totale se non saranno ultimate le opere sopradette nei termini stabiliti almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesto il permesso di costruzione.

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, alla rete elettrica e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

L'importo degli oneri di realizzazione delle opere anzidette, quantificate in un valore presunto totale di € 130.000 verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria perché realizzati direttamente dai proponenti.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato (eventualmente apportando alcune modifiche alla disposizione delle aree destinate a servizi, ai materiali e alle tecniche da impiegare) e dagli specifici progetti redatti secondo i criteri che saranno impartiti dall'Ufficio tecnico comunale.

6. Contributo per oneri di urbanizzazione di cui al n. 2 e al 3 art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i.

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria e indotta relative al tipo di edilizia da realizzarsi applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla delibera comunale vigente all'atto di ogni singolo permesso di costruire alla superficie dell'edificio come risulta nell'atto di permesso di costruire stesso.

7. Progetti di opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei proponenti e da questi direttamente eseguite, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti ai sensi della normativa vigente, firmati da tecnici incaricati per l'esame ed approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; i progetti dovranno essere presentati entro anni uno dalla stipula della presente convenzione.

I progetti delle opere di urbanizzazione predisposti a cura degli attuatori dovranno sviluppare gli schemi di massima contenuti nel PEC, eventualmente apportando alcune modifiche alla

disposizione delle aree a servizi, ai materiali e alle tecniche da impiegare.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza degli organi succitati e la presa in carico dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese la delimitazione dei parcheggi, delle aree di manovra e delle aree verdi e quanto altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione con la apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo con gli opportuni riferimenti.

8. Rilascio di permessi edilizi e autorizzazioni di agibilità

Le domande di permessi di costruire per la realizzazione degli edifici dovranno essere presentate entro un termine massimo di anni nove dalla stipula della presente convenzione.

Nel caso di inottemperanza dei termini suddetti la predetta convenzione dovrà essere ridefinita e riapprovata.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità totale dei fabbricati a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., se non quando dal proponente si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree relative, onorato agli oneri relativi e alla costruzione delle urbanizzazioni, che potranno essere poste in essere anche per singoli lotti, purché la funzionalità sia adeguata al servizio delle singole parti edificate.

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, alla rete elettrica e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

9. Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e tutti i servizi passeranno gratuitamente di proprietà del comune con apposito rogito notarile da stipularsi entro sei anni dalla presente stipula e comunque prima del rilascio dell'agibilità della totalità dei fabbricati e quando sia comunque accertato la loro esecuzione alla regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune l'onere di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria nei seguenti termini:

- L'area a servizio della strada degli Autini
- L'area a parcheggio dismessa con relativa illuminazione.

Per tutte le altre opere di urbanizzazione, compresi i parcheggi debitamente illuminati durante l'uso, l'onere di gestione resta a carico dei proponenti

Come indicato nella convenzione rep. 420 del 29/03/2004 gli impianti e i servizi che sono stati

oggetto dell'atto di adempimento urbanistico a favore del Comune di San Giorgio Canavese in data 10/07/2006 rep n. 83755, rogante Notaio Antonio Forni con studio in Caluso Via Martiri d'Italia, sono i seguenti:

AREE DISMESSE:

- area a servizio della strada degli Autini di cui al F. 4 nn. 640, 642, 644
- area a parcheggio di cui al F. 4 nn. 647, 655, 668, 671

AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO PER PARCHEGGIO E VERDE D'ARREDO

- area a parcheggio e a verde di cui al F. 4 nn. 654, 653, 656, 652, 658, 649, 664

Come specificato nel sopracitato atto di adempimento urbanistico, nell'ipotesi di approvazione di variante al PEC il Comune potrà acconsentire alla rinuncia della servitù in oggetto.

Quindi nella presente variante di PEC il Comune di San Giorgio Canavese rinuncia "all'assoggettamento ad uso pubblico" per parcheggio e verde d'arredo ex art. 21 L.R. 56/77 dei terreni di cui a NCEU al Foglio 4 particelle nn. 654, 653, 656, 652, 658, 649, 664.

Le aree a servizio pubblico a parcheggio e manovra e area a verde individuati nella presente variante di PEC che saranno assoggettate ad uso pubblico per parcheggio e verde d'arredo ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. sono quelli individuati nelle tavole grafiche allegate alla presente variante di PEC e individuate a NCEU al F. 4 nn. 654, 295a, 295b, 296a, 296b, 560a, 560b e riguardano:

- Area ad uso parcheggio 1.545 m²
- Area ad uso area verde 3.852 m²

10. Trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti procedano alla alienazione delle aree convenzionate potranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre mesi dall'atto di trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti al pagamento di una cifra pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni 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 proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

11. Spese

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

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666 e s.m.i., oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

12. Polizza fideiussoria a garanzia

I proponenti, a garanzia della corretta esecuzione nei termini di tempo predetti delle opere di cui a convenzione n. 420 del 29 marzo 2019 avevano presentato in sede di stipula della convenzione urbanistica una polizza fideiussoria di netti € 99.000 € a favore del Comune di San Giorgio Canavese.

In seguito alla variante di PEC, i proponenti a garanzia della corretta esecuzione nei termini di tempo delle opere di urbanizzazione specificate nella presente variante di PEC, allegano una nuova polizza fideiussoria di netti 130.000 a favore del Comune di San Giorgio Canavese.

La polizza potrà essere ridotta semestralmente a seguito di richiesta dei proponenti e previa delibera di G.C. di approvazione della presa in carico delle opere di urbanizzazione proposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di mancata realizzazione, anche solo parziale, nei termini previsti delle opere di urbanizzazione l'Amministrazione Comunale, previa semplice comunicazione notificata agli interessati, richiederà il versamento della somma garantita per l'esecuzione diretta delle opere stesse.

13. Rinuncia ad ipoteca legale

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione nei registri immobiliari.

14. Rinvio a norma 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 28 gennaio 1977 n. 10 e L. R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La presente convenzione sarà registrata nei registri immobiliari a cura e spese della parte proponente.