

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA (art.43 LR 56/77 e smi)
Aree denominata PN1, sita a SAN PONSO (TO)

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno _____ il _____ in San Ponso, nel _____ al _____° piano del Palazzo Comunale in via _____ n. _____, avanti a me dottor _____ Notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di _____, senza l'assistenza dei testimoni per concorde ed espressa rinuncia dei comparenti aventi i requisiti di legge e con il mio consenso, sono comparsi i signori:

- _____ nato a _____ () il _____, domiciliato per la carica e residente in _____, il quale dichiara di intervenire a quest'atto nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di San Ponso, codice fiscale dichiarato: 00000000000000; in attuazione del decreto sindacale in data _____ numero _____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera _____, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti con il mio consenso:

- **Gecco Luca**, nato a Ivrea (TO) il 28/07/1983, residente in via Villa n.8, Prascorsano (TO), c.f. GCC LCU 83L28 E379O, legale rappresentante di : Gecco Costruzioni s.r.l. con sede in C.so Grosseto 301/c - 10151 Torino (TO), P.IVA 10047910012

nel presente atto denominati in seguito "proponente", comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO

il Comune di San Ponso è dotato del Piano Regolatore vigente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 30-13397 del 15/11/2004 e successive varianti;

i Sigg. **Peradotto Francesco Mario, Bianchetta Luigina Maria, Corgiat Mecio Fabella, Corgiat Mecio Mariuccia Gabriella, Corgiat Mecio Vera, Falletti Lorenzo Francesco, Peradotto Marilena, Domenico** in allegato all'apposita istanza, pervenuta al protocollo Generale del Comune in data 0000000000 n. 000000 e rubricata quale pratica edilizia n. 00000000, hanno presentato la richiesta per approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), ai sensi dell'art. 43 L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

Il proponente è proprietario dei seguenti immobili distinti in Catasto Terreni, Comune di San Ponso :

-Foglio 02 n. 65, mq. 3.478 seminativo R.D. €24,25 R.A. €25,15

-Foglio 02 n. 623, mq. 3.650 seminativo R.D. €24,45 R.A. €26,39

le suddette particelle, per complessivi metri quadrati 3.804 , risultano classificate come area a destinazione produttiva di nuovo impianto, denominata PN1 secondo le indicazioni del Piano Regolatore vigente e successive varianti;

per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di P.E.C e' stato predisposto a firma dell'arch. **Luca GECCO** di Prascorsano secondo i disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i. ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1	Relazione tecnica ed allegati.
TAVOLA 2	Estratto di mappa, estratto variante PRGC, piano quotato e sezioni.
TAVOLA 3a	Viabilità, distacchi, lotti.
TAVOLA 3b	Planimetria dei vincoli
TAVOLA 4	Urbanizzazioni
TAVOLA 5	Planovolumetrico
TAVOLA 6	Elenchi catastali delle proprietà.
TAVOLA 7	Norme specifiche di attuazione.
TAVOLA 8	PEC su estratto di mappa ed estratto PRGC.

dato atto che il **progetto preliminare** delle opere di urbanizzazione risulta compreso nelle tavole n.1, (relazione tecnica con quadro economico ed allegati), e n.4, (urbanizzazioni) e che dal medesimo risulta che non sono scomutate le somme relative alla progettazione del medesimo progetto preliminare;

che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la **Commissione Edilizia**, come da parere emesso nell'adunanza del 00/00/0000;

che il **progetto preliminare** delle opere di urbanizzazione, allegato al presente P.E.C., è stato validato con il provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico in data _____;

che il P.E.C. in oggetto è stato **accolto** con provvedimento del Responsabile del Servizio Tecnico n. _____ del _____;

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 giorni e precisamente dal 00/00/0000 al 00/00/0000, all'Albo Pretorio del Comune e sul B.U.R. n. ____ in data _____, con la possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazione e proposte nei successivi 15 giorni, ossia dal 00/00/0000 al 00/00/0000;

che in proposito sono / non sono pervenute n. ____ osservazioni e che sulle medesime si è espressa la Giunta Comunale con le controdeduzioni approvate con deliberazione n. _____ in data _____, recependole in tutto / in parte ;

che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. _____ del _____, allegata sotto la lettera _____, debitamente esecutiva, ha **approvato** il Piano Esecutivo Convenzionato, come sopra formato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e seguenti della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

che la deliberazione di approvazione di cui sopra **non prevede** la possibilità di attuazione del PEC attraverso il ricorso alla denuncia di inizio attività (art.22, comma 3, lett. c del D.P.R. 380/2001);

Cheil proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO,

tra il Comune di San Ponso, nella persona del suo legale rappresentante Sig. _____ che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, ed il proponente o loro aventi o danti causa, si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "proponenti", si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – GENERALITA'.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sul terreno sito nel Comune di San Ponso, descritto negli elaborati del progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato medesimo che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati alla suddetta deliberazione, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del vigente strumento urbanistico generale.

ARTICOLO 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto la utilizzazione urbanistica ed edilizia degli

immobili siti nel Comune di San Ponso, descritti alla tavola n. 2 degli elaborati di progetto, censiti a Catasto Terreni al foglio n. 2, mappali n. 65 / 623 per un totale di mq. 5.434, secondo le modalità ricordate nelle premesse.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la utilizzazione dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni come individuato nelle tavole n. 3-4-5:

A) Aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva ed assimilata	: mq.	3.804,00
B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria	: mq.	959,00
di cui:		
– per strada pubblica arredata	: mq.	0,00
– per parcheggio pubblico	: mq.	959,00
C) Aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria	: mq.	0,00
di cui:		
– per spazi pubblici	: mq.	0,00
– per opere indotte	: mq.	0,00

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, 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 dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 1 lotto di fabbricati a destinazione produttiva od assimilata, per complessivi mq. 1.900,00 totali di superficie.

Nel rispetto delle norme si precisa che non comporta ulteriore variante al presente P.E.C. la diversa distribuzione planimetrica degli edifici e dei servizi privati (verde e parcheggio) posti all'interno della sagoma limite, l'aumento o la riduzione del numero delle unità immobiliari, nonché la diversa posizione degli accessi pedonali e/o carrai tali da non modificare la funzionalità delle aree dismesse al Comune, e/o con traslazioni di superficie contenute nei limiti del $\pm 30\%$ rispetto alle quantità previste per i singoli lotti. Si considerano piccole modifiche, da approvarsi nel rispetto degli artt. 5 e 18 delle Norme Specifiche, quelle che non alterino il contenuto ed i parametri globali del p.e.c. e che comprendano le traslazioni di superficie coperta e/o di volume eccedenti i limiti prefissati, le modifiche di sagoma limite, la riduzione o l'aumento del numero dei lotti, la riduzione o l'aumento dei numeri dei piani.

I progetti degli edifici hanno titolo documentale solo indicativo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vorrà conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande dei singoli Permessi di Costruire nonché Segnalazioni Certificate di Inizio Attività. Per quanto riguarda la verifica del parcheggio privato si rimanda alle disposizioni previste nelle N.T.A. del P.R.G.C. .

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B) sono definite ai successivi articoli n. 4-5-6, ed alle tavole n. 3-4.

ART. 4 - ASSOGGETTAMENTO GRATUITO DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, primo comma, punto 1 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., si obbligano, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare gratuitamente al Comune di San Ponso le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nelle tavole n. 3-4 e, così ripartite:

aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria:

– per strada pubblica arredata	: mq.	0,00
--------------------------------	-------	-------------

- per parcheggio pubblico	: mq.	959,00
Totale	: mq.	959,00

Le aree di cui al presente articolo vengono assoggettate gratuitamente ad uso pubblico con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione.

L'assoggettamento delle aree avviene contestualmente alla firma della presente convenzione.

Le aree di urbanizzazione primaria di cui trattasi sono dettagliatamente indicate nelle tavole n. 3-4, riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale redatto dal _____, ed approvato dall'Agenzia del Territorio di Torino in data _____ tipo n. _____. Le medesime risultano individuate come segue :

Comune di San Ponso, Foglio 2, particella n. 000, superficie mq. 0000, R.D. 0000, R.A. 0000

Comune di San Ponso, Foglio 2, particella n. 000, superficie mq. 0000, R.D. 0000, R.A. 0000

La manutenzione è a carico del proponente per anni 10.

ART. 5 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Non sono individuate o previste aree per urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - CESSIONE AREE RIEPILOGO.

Non sono individuate o previste aree da cedere.

ART. 7 - REALIZZAZIONE OPERE IN AREE ESTERNE

Non sono previste nuove opere in aree esterne.

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE NON CEDUTE

Considerato che le aree per l'urbanizzazione di mq.959 saranno assoggettate ad uso pubblico non si darà luogo ad alcuna monetizzazione.

ART. 9 - PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

PROGETTAZIONE

L'Amministrazione rilascerà il permesso di costruire del primo edificio solamente dopo l'approvazione da parte degli organi competenti dei progetti definitivi ed esecutivi.

Nel caso in cui occorra procedere con una variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, resta inteso che gli atti della variante dovranno essere validati ad approvati dagli organi competenti comunali.

DIREZIONE LAVORI

I lavori verranno eseguiti anche sotto la vigilanza degli organi tecnici comunali i quali potranno intervenire o accedere in cantiere in qualsiasi momento ed a ciò, con il presente atto, vengono autorizzati.

COLLAUDO

Il Comune di San Ponso nominerà un collaudatore con spese a carico del proponente.

Fino alla data di approvazione degli atti di collaudo da parte degli organi comunali competenti rimangono in vigore le garanzie prestate dal privato all'esatto adempimento della realizzazione delle opere.

Il Comune di San Ponso, al fine di perseguire un disegno unitario di arredo urbano ispirato a criteri di uniformità e razionalità, si riserva la facoltà di richiedere la collocazione in opera dei lampioni stradali per illuminazione pubblica previsti in progetto che risultino conformi alle tipologie già utilizzate per analoghi interventi ovvero coerenti con impianti già collocati.

ART. 10 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, TEMPI ED ESECUZIONE IN VIA DIRETTA DELLE OPERE.

La valutazione sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria, computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta Comunale n. 000 del 00 / 00 / 0000 , ammonta a:

mq 1.900,00 x 3 = € 5.700,00

Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, anno 2018, come risulta dal quadro economico allegato.

Sulla base del quadro economico allegato alla presente, l'onere relativo all'infrastrutturazione ammonta ad € 53.325,79 (Euro cinquantatremilatrecentoventicinque/79), escluso di I.V.A.

Pertanto in virtù di quanto sopra riportato si conviene che i proponenti, **assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale degli oneri dovuti.**
I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno definiti dal Permesso di Costruire.

ART. 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

I proponenti, in relazione al disposto del primo comma, punto 2 dell'art. 45 L.R. n. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto, a versare gli oneri di urbanizzazione secondaria forfettariamente determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione della G.C. n. 000 del 00.00.0000, così calcolati:

$$\text{mq.} \quad 1.900,00 \quad \times \quad 1 \quad = \quad \text{€} \quad 1.900,00$$

Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, anno 2018, come risulta dal quadro economico allegato.

Sulla base del quadro economico allegato alla presente, l'onere relativo all'infrastrutturazione ammonta ad € 53.325,79 (Euro cinquantatremilatrecentoventicinque/79), escluso di I.V.A.

Pertanto in virtù di quanto sopra riportato si conviene che i proponenti, **assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale degli oneri dovuti.**
I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno definiti dal Permesso di Costruire.

ART. 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA.

Il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a versare gli oneri di urbanizzazione indotta forfettariamente determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione della G.C. n. 000 del 00.00.0000, così calcolati:

$$(\text{€ } 5.700,00 + \text{€ } 1.900,00) \times 0,50 = \text{€ } 3.800,00$$

ART. 13 - TERMINI DI ESECUZIONE DEI FABBRICATI

Tra il Comune ed i proponenti si conviene che le richieste dei permessi di costruire dovranno essere presentati entro 10 anni dalla stipula della presente.

ART. 14 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

I proponenti, si obbligano per sé e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di San Ponso ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente progetto alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico dei proponenti tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce - gas - telefono – ecc.

ART. 15 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE.

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. 7 ed 8 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune anche in modo graduale, dietro Sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esigenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e comunque quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

ART. 16 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora i proponenti procedano all'alienazione delle aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; i proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento entro 30 (trenta) giorni dall'atto di trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 (undecimo) 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 aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I nuovi proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere, dovranno osservare le norme dettate con il presente atto.

ART. 17 - RILASCIO AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA'.

La Segnalazione Certificata di Agibilità non potrà essere presentata se non saranno ultimate e collaudate dai proponenti le opere nelle aree da assoggettare ad uso pubblico.

ART. 18 - SANZIONI.

Per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano Esecutivo Convenzionato la sanzione prevista viene commisurata ad una somma pari a quanto stabilito al precedente art.17.

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, 1° comma, punto 4, all'art. 69 punto b) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

ART. 19 - SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 20 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

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

ART. 21 - DURATA DELLA CONVENZIONE.

Il presente convenzionamento urbanistico avrà una durata di anni 10 (dieci) dalla data della stipula ed entro tale termine dovranno essere assolti i vari impegni contratti con la presente atto.

ART. 22 - RINVIO A NORME DI LEGGE.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti in vigore L.R. 05.12.1977, n. 56/77 e s.m.i. ed al D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. .