

CITTA' DI ORBASSANO

Città Metropolitana di Torino

PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA

Fabbricati di civile abitazione in Via Cavour n. 23
Censiti al C.T. Foglio 22 n. 262, 264, 655, 656, 657, 658, 893
Area di PRGC 8.14.2 – Categoria C2

SCHEMA di CONVENZIONE EDILIZIA

PROPRIETA' USSEGLIO GAUDI Odette
BUSSONE Fedele
BUSSONE Piergiorgio
BUSSONE Brian
BUSSONE Elisa

PROGETTISTI POGNANTE Geom. Carlo
Via 3° Reggimento Alpini 9 - Orbassano
Tel. 011 9031908
carlo.pognante@geopec.ot

GUIDONI Ing. ALESSANDRO
Via Angrognà 11 - Torino
Tel. 335 475381
alessandro.guidoni@ingpec.eu

Firmato digitalmente da
ALESSANDRO GUIDONI

CN = GUIDONI ALESSANDRO
Titolo = Ingegnere
Organizzazione = non presente
C = IT

GIUGNO 2017

SCHEMA DI CONVENZIONE

per l'esecuzione del Piano di Recupero di Libera Iniziativa, fabbricati di civile abitazione siti in Orbassano, Via Cavour n. 23. Area di PRGC 8.14.2, - Categoria C2.

L'anno duemila, il giorno... .. del mese di in Orbassano (TO), Via Circonvallazione Interna n. 5, innanzi a me Dottor _____ notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

SONO COMParsi I SIGNORI:

- Paolo CARANTONI, nato a Torino il 9 dicembre 1969, domiciliato per la carica in Orbassano (TO), Piazza Umberto I n. 5, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del IV Settore Urbanistica - Sviluppo Economico del Comune di Orbassano con sede in Orbassano (TO), Piazza Umberto I n. 5, partita IVA e Codice Fiscale 01384600019; al presente atto autorizzato dal vigente Statuto Comunale, tale nominato con Decreto Sindacale numero 20 del 24 ottobre 2016 così come dispone l'articolo 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, numero 267 - Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto nonché in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale numero ___ del __/__/____, esecutiva ai sensi di legge; ed i soggetti proponenti il Piano di Recupero come in appresso identificati:

- USSEGLIO GAUDI ODETTE, nata il 7.4.1925 in Francia, C.F. SSGDTT25D47Z110Q, residente in

- BUSSONE FEDELE, nato il 30.01.1948, ad Orbassano, BSSFDL48A30G087D, residente in.....

- BUSSONE PIERGIORGIO, nato il 30.09.1956, ad Orbassano, BSSPGR56P30G087F, residente in.....

- BUSSONE BRIAN, nato il 28.03.1973, a Giaveno, BSSBRN73C28E020C, residente in che interviene in proprio nome e per delega di BUSSONE ELISA, nata il 18.04.1996, a La Spezia, BSSLSE96D58E463L, residente in.....
in appresso denominati "soggetti attuatori".

I suddetti Signori, delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO

- Che il PRGC vigente del Comune di ORBASSANO (Variante di Adeguamento al PRGC 84), adottato con deliberazione consiliare n. 518 del 19/12/1989, e successivamente modificato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 100-20045 in data 16/11/1992 e successive varianti ed integrazioni, individua l'area oggetto del presente intervento con la sigla 8.14.2 definendola di categoria C2, aree con edificazione consolidata di vecchio impianto di tipo civile o rurale, prevalentemente situate ai bordi delle principali vie di penetrazione; inserite in contesto ambientale dotato di un carattere degno di salvaguardia, ubicate nel Vecchio Nucleo. Obiettivo del PRGC è favorire il recupero degli immobili per un uso residenziale e terziario migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, anche modificando il disegno dei lotti ma salvaguardando e valorizzando il carattere urbanistico-storico degli spazi pubblici nel rispetto degli elementi e dei caratteri architettonici degli affacci sulle vie. In particolare per l'area in questione, a seguito della variante di adeguamento del PRGC n. 19 ai sensi del comma 12 lettera A ed F della L.R. 56/77 e smi, approvata con delibera C.C. n. 70 del 28.11.2016, sono previsti i seguenti interventi:

- La cartografia di cui all'art. 21ter delle Norme di Attuazione edificio di tipo B viene variata a categoria di tipo C.

- Il tipo di intervento previsto (Risanamento conservativo – colore marrone) viene modificato ed articolato in Ristrutturazione edilizia di tipo B (colore arancione) e Ristrutturazione edilizia tipo V con ampliamento e/o sopraelevazione (tratteggio arancione).

- Si introduce la perimetrazione che individua le aree sottoposte a Piano Esecutivo ai sensi dell'art. 27 comma 8 delle Nda ("gli interventi di sostituzione edilizia (D/NC), ampliamento e sopraelevazione (AS)

indicati sulla tavola di piano P4 sono subordinati alla predisposizione di un PdR di iniziativa pubblica o privata.”)

- Si limita il fronte di interesse ambientale al solo edificio soggetto a Ristrutturazione edilizia di tipo B.
- Che i soggetti proponenti, in data hanno presentato tramite Geoportale Città di Orbassano, apposita istanza per la realizzazione di Piano di Recupero, rubricata quale Pratica Edilizia n. protocollo n. del....., ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Orbassano ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 22 mappali n. Censiti al C.T. Foglio 22 n. 262, 264, 655, 656, 657, 658, 893 , inclusi in zona residenziale denominata “C2”.
- che il Piano di Recupero è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data
- che il Dirigente del IV Settore Urbanistica, con proprio provvedimento n. del, allegato sotto la lettera, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano di Recupero ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.;
- 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, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal al.....;
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;
- 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 Piano di Recupero ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;
- che la Commissione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici prevista dall'art. 91 bis nella seduta del ha espresso parere.....
- che la verifica di assoggettamento del Progetto di Piano di Recupero alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), si è conclusa con esito di non assoggettamento, come risulta dalle note degli enti competenti:
- nota prot. del il Servizio Valutazione Impatto Ambientale della Provincia di Torino ha ritenuto che non debba essere assoggettato alla successiva fase di valutazione ambientale,
- nota prot. del la Struttura Semplice Attività di Produzione dell'ARPA Piemonte ha ritenuto che possa essere escluso dalla fase di valutazione della procedura di V.A.S.;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. del è stato approvato il presente Piano di Recupero;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il Comune di Orbassano, nella persona del Sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
e i Sigg.: USSEGLIO GAUDI ODETTE, BUSSONE FEDELE, BUSSONE PIERGIORGIO, BUSSONE BRIAN e BUSSONE ELISA,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ART. 1 - GENERALITÀ

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del Piano di Recupero da realizzare sugli immobili siti in Comune di Orbassano, 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 di Recupero, unitamente alla presente Convenzione, è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Relazione Valutazione Ambientale Strategica (non assoggettabilità)
- Relazione geologica
- Relazione previsionale di clima acustico
- Elaborati grafici progetto architettonico e precisamente:
 - Tav. 1/4 - Stato attuale (Estratti, vista aerea, planimetria generale con sottoservizi urbani, schemi e calcolo volume esistente, piante, sezioni e prospetti).
 - Tav. 2/4 – Sovrapposizione stato attuale/progetto (Planimetria generale con sottoservizi urbani, piante, sezioni, prospetti)
 - Tav. 3/4 - Stato in progetto (Estratti, vista aerea, piante, sezioni, prospetti, particolari costruttivi)
 - Tav. 4/4 – Stato in progetto (Dati metrici, verifiche, dimostrazione volumi)

ART. 3 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Il Piano di Recupero prevede la destinazione d'uso residenziale o compatibile al residenziale delle aree con entrostanti fabbricati di cui in premessa, che ricadono nell'area normativa residenziale denominata 8.14.2 dalla Variante Strutturale n. 12 al Piano Regolatore, secondo le disposizioni successiva modifica n. 19 del PRGC vigente non costituente variante di PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 12 lettere a) ed f) L.R. 56/77 e s.m.i.

Il progetto di P.d.R. non prevede la dismissione di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. poiché la volumetria dei fabbricati in progetto, pari a mc 2.166,39 è inferiore alla volumetria dei fabbricati esistenti, pari a mc.2.488,68.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati nelle Tav 2/4 e 3/4.

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 del Permesso di Costruire.

La sagoma degli edifici ed 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 del P.d.R., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.

ART. 4 - ONERI CONCESSORI

I soggetti attuatori, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 08.06.2016, salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire – si impegnano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Orbassano, se dovuti, gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificati secondo i parametri e i valori individuati nella deliberazione vigente al rilascio del Permesso di Costruire.

L'importo del contributo, se dovuto, sarà corrisposto al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla Deliberazione sopra citata.

I soggetti attuatori e successori o aventi causa non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici concessi.

Se da eventuali varianti in corso d'opera si avrà un aumento della volumetria dei fabbricati in costruzione, il contributo, se dovuto, sarà oggetto di ricalcolo sulla base della differenza tra il volume in progetto e quello risultante a fine lavori, che comunque non potrà essere superiore a mc 2488,68 (volume dei

fabbricati esistenti ante ristrutturazione).

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera, il contributo da corrispondere per l'eventuale maggiore volumetria, se dovuto, sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento della variante di fine lavori.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

ART. 5 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

I soggetti attuatori, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbligano ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla Determinazione Dirigenziale n. 4 del 10.01.2017 per un costo base di €/mq 395,26

ART. 6 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

I soggetti attuatori, si obbligano per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Orbassano ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente Piano di Recupero, alle relative 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 energia elettrica - acqua - gas - telefono - ecc.

ART. 7 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

I soggetti attuatori dichiarano 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 dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.d.R. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

ART. 8 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.D.R.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad alienazione delle aree oggetto del P.d.R. dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione.

I soggetti attuatori e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare o fare abitare le residenze realizzate, prima della presentazione della SCIA per agibilità.

ART. 9 – OPERE DI RIPRISTINO – OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO

Per l'esecuzione dei lavori previsti nel progetto si rende necessario procedere ad interventi che riguardano opere pubbliche esistenti (marciapiedi e strada).

I soggetti attuatori si impegnano sin d'ora al ripristino di tali opere a propria cura e spese, a seguito dell'ottenimento di regolare permesso edilizio.

I lavori comportano altresì la necessità di occupazione di suolo pubblico; tale onere sarà a carico dei soggetti attuatori, secondo le tariffe previste dai regolamenti comunali.

ART. 10 - 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. 11 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

ART. 12 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/01 e alla L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.

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.
