

COMUNE DI PINO TORINESE

Area RA 16

PIANO DI RECUPERO

CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(art.13 comma 3 lettera e L.R. 56/77)

TETTI GARIGLIO - STRADA VICINALE DELLA BERRA

Proprietà:

Sig.ra Caterina Gariglio

residente in Torino corso Vittorio Emanuele II, 159
C.F.: GRGCRN43B60L219X

Sig. Francesco Rossa

residente in Torino corso Vittorio Emanuele II, 159
C.F.: RSSFNC48H20H727P

Progetto:

Arch. FRANCO FUSARI
via sant'Anselmo 29 C 10125 Torino
♦ email: fra.fusari@gmail.com
C.F.: FSR FNC 44H13 L219M
Iscr. Albo Architetti di Torino n° 586
tel. 348 6051079

scala

-

data

dic. 2021

oggetto

tavola

C

revisione

01

SCHEMA DI CONVENZIONE

data revisione 27/12/2021

Repertorio Numero

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE EDILIZIA

stipulata ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, degli artt. 41 bis e 45 della Legge Regionale n 56 del 05/12/1977 e dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G.C.

PIANO DI RECUPERO (PDR)

TRA

il Comune di Pino Torinese

E

Sig.ra **GARIGLIO Caterina**

residente in Torino, corso Vittorio Emanuele 159

C.F.: GRGCRN43B60L219X

Sig. **ROSSA Francesco**

residente in Torino corso Vittorio Emanuele 159

C.F.: RSSFNC48H20H727P

L'anno il giorno del mese di, in Chieri (TO) avanti a me sono comparsi i signori:

- **DELLACASA Fabrizio**, geometra, nato a il ivi
residente in nella sua qualità di responsabile del Servizio
Tecnico del Comune di Pino Torinese C.F.: 82000370013, in prosieguo
denominato "Comune", per il quale agisce ai sensi e per gli effetti dell'art.
107, 2° comma, D. Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento sull'ordinamento
dei servizi;

- la signora **GARIGLIO Caterina**, nata a Torino il 20.02.1943 C.F.
GRGCRN43B60L219X, residente in corso Vittorio Emanuele n. 158 a Torino
(TO), proprietaria in quota 8/9 dell'area sita in codesto Comune e meglio
descritta al Catasto dei Terreni del Comune di Pino Torinese al foglio 27
mappali 142 parte, 143, 375, 377, 322 parte, e al C.E.U. al foglio 27 mappali
359, 360, 362,

- e il signor **ROSSA Francesco**, nato a Saluzzo il 20.06.1948 C.F.
RSSFNC48H20H727P, residente in corso Vittorio Emanuele n. 159 a

Torino (TO), proprietario in quota 1/9 proprietario dell'area sita in codesto Comune e meglio descritta al Catasto dei Terreni del Comune di Pino Torinese al foglio 27 mappali, 142 parte, 143, 375, 377, 322 parte, e al C.E.U. al foglio 27 mappali 359, 360, 362

di seguito denominati "**proponenti**";

delle cui identità personali, qualifiche e poteri io sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO:

- che il Comune di Pino Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. N. 48/849 del 8/10/1990 e successivamente modificato con n. 7 varianti parziali, n. 3 varianti strutturali e n. 11 adeguamenti di cui all'art. 17, comma 11, della L.U.R. 56/77, oltre una variante generale il cui progetto preliminare è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/07/2021;
- che il suddetto strumento urbanistico vigente del Comune di Pino Torinese, è stato sottoposto a procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del D.lgs. 152/06;
- che con Deliberazione n. 281 del 28/07/1977, il Consiglio Comunale del Comune di Pino Torinese ha determinato gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3 della Legge n. 10 del 28/10/1977 (ora art. 16 D.P.R. 380/01);
- che con Deliberazione n. 73 del 2/12/1978, il Consiglio Comunale del Comune di Pino Torinese ha determinato le aliquote relative al Costo di Costruzione per gli edifici destinati ad attività residenziali, turistiche, commerciali e direzionali, e le norme per l'applicazione degli articoli 3-6-11 della Legge n.10 del 28/01/1977 (ora artt. 16,17 e 19 del DPR 380/01);
- che con deliberazioni del Consiglio Regionale 27/07/1982 n. 320-6862, 21/06/1994 n. 817- 8294 e 10/12/1966 n. 345-19066 la Regione Piemonte ha aggiornato i criteri e le aliquote relative agli edifici residenziali per la determinazione del Contributo commisurato al costo di costruzione;
- che con deliberazioni del Consiglio Comunale di Pino Torinese n. 24 del 16/03/1982, n. 73 del 6/09/1990, n. 54 del 29/09/2006, nonché n. 51 del 27/07/2011 - con decorrenza dal 16/10/2011, il Comune ha progressivamente aggiornato i suddetti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- che le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente del Comune di Pino Torinese disciplinano le modalità di monetizzazione delle aree a standard urbanistici a servizi pubblici ai sensi dall'art. 21 della L.R. 56/77 ed a parcheggio privato da realizzare a contatto con il suolo pubblico;
- che con deliberazione n. 65 del 29/07/2015, la Giunta Comunale di Pino Torinese ha stabilito il valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale;
- che i proponenti, Signori Caterina Gariglio e Francesco, hanno presentato al Comune di Pino Torinese in data 12/11/2021, prot. n. 16487, un progetto di PIANO DI RECUPERO con Ristrutturazione Urbanistica ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77, dell'art. 64 della L.R. 13 del 29/05/2020 e degli artt. 9 bis e 35 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente (approvato), mediante demolizione dei fabbricati rustici esistenti e ricostruzione con medesima volumetria e sagoma diversa con destinazione d'uso residenziale di civile abitazione all'interno delle aree RA 16 "Ristrutturazione Agricola" (in parte) e Agricola generica (in parte) del P.R.G.C. vigente, site in località TETTI GARIGLIO e distinte a C. Terreni al Foglio 27 mappali 142 parte, 143, 375, 377 e 322, e al C.E.U. al foglio 27 mappali 359, 360 e 362 – superficie territoriale mq 4.663,00;
- che il progetto di PIANO DI RECUPERO convenzionato presentato dai proponenti, nella sua versione definitiva, prot. n.16487/21 del 12.11.21 e prot. n. _____ del 16.12.21, si compone degli elaborati sotto elencati, a firma di tecnici abilitati, che, essendo conosciuti dalle parti, per dispensa avutane, non vengono materialmente allegati alla presente convenzione

- **ELABORATI:**

- A: relazione illustrativa
- B: norme tecniche di attuazione
- C: schema di convenzione
- D: documentazione fotografica

- **TAVOLE:**

- tav. 01: estratto P.R.G. e estratto catastale
- tav. 02: elenchi catastali
- tav. 03 rilievo planoaltimetrico e dei rustici; conteggi
- tav. 04: planimetria generale del Piano di Recupero
- tav. 05; UMI 1-progetto: piante, prospetti e sezioni

- tav. 06; UMI 2-progetto: piante, prospetti e sezioni
- tav. 07; UMI 3,4-progetto: piante, prospetti e sezioni
- tav. 08: progetto: conteggi
- tav. 09: unità di intervento 1-2-3-4 - particolare di facciata
- tav. 10: unità minime di intervento 1-2-3-4 - fotoinserimento e rendering
- tavv. 11 progetto definitivo delle urbanizzazioni ai sensi del D.lgs. 50/2016:
- tav. 11-A relazione generale
- tav. 11-B relazione idraulica
- tav, 11-C capitolato tecnico
- tav. 11-D elenco prezzi
- tav. 11-E computo metrico estimativo
- tav. 11_F quadro economico
- tav. 11-G estratti planimetrici individuazione aree intervento
- tav. 11-H progetto raccolta acque meteoriche
- tav. 11-I planimetria rilievo e stato di fatto
- tav. 11-L opere stradali; planimetria _ sezioni _ particolari costruttivi
- relazione geologica e geotecnica
- valutazione previsionale acustica ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95;
- che il progetto di PIANO DI RECUPERO presentato dai proponenti prevede:
 - a) la monetizzazione a favore del Comune di Pino Torinese degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 relativi alle attrezzature collettive, all'istruzione, per una superficie complessiva di mq 210,00 pari a n. 21 abitanti insediabili (mc 1.872,00 /90 mc/ab. X 10 mq/ab);
 - b) l'assoggettamento ad uso pubblico della proprietà delle aree per le attrezzature verdi, gioco e sport a favore del Comune, che avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, per una superficie complessiva di mq. 473,00 superiore allo standard previsto di mq 260,00 corrispondente a n. 21 abitanti insediabili (mc 1.872,00 / 90 mc/ab. X 12,5 mq/ab);
 - c) l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, per una superficie complessiva di

mq.52,5 superiore allo standard previsto di mq. 52,00 corrispondente a n. 22 abitanti insediabili (mc 1.872,00,00 / 90 mc/ab. X 2,5 mq/ab);

- d) l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a sedime stradale della strada vicinale Berra, con larghezza di 4 metri, comprensiva dello spazio di manovra veicoli di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C., per una superficie di mq. 575,00;
- e) l'assoggettamento ad uso pubblico della dotazione a parcheggio esterna alla recinzione di cui all'art. 23, comma 4, delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e dell'art. 82 del Regolamento edilizio (biciclette mq 3,00) per una superficie complessiva di mq.102,50, superiore allo standard previsto di mq 96,60 (mc 1.872,00,00 /20 + 3,00 mq);
- f) la realizzazione della dotazione a parcheggio privato interno alla proprietà ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, dell'art. 23, comma 4, delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e dell'art. 82 del Regolamento edilizio, tramite autorimessa interrata pertinenziale da realizzare ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 e dell'art. 82 del Regolamento edilizio (biciclette), per una superficie netta complessiva di mq 295,34, superiore allo standard prescritto di mq 190,20 (mc 1.872,00,00 /10 + 3,00 mq per le biciclette);
- g) la corresponsione al Comune di Pino Torinese del contributo commisurato al costo di costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 e all'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- h) la realizzazione diretta ai sensi del D.lgs. 50/2016, dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, a totale carico dei proponenti, a scomputo dei rispettivi oneri dovuti ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 50/2016, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria il cui importo ammonta come da progetto definitivo ad € 24.972,48, IVA esclusa,
 - la costruzione di una nuova strada larga 4 metri con annesso spazio di manovra e di uno spazio a parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, per una consistenza complessiva di mq. 575,50.

Le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

formazione sottofondo mediante l'impiego di aggreganti riciclati, di idonea spezzatura, provenienti dalle demolizioni edilizie, prodotti in idonei impianti autorizzati al trattamento dei rifiuti speciali non pericolosi, dotati di dichiarazione di prestazione e marcatura CE ai sensi del regolamento UE 350/2011, con misto stabilizzato vagliato secondo granulometria 0/31,50- 63 mm, compresa la cilindratura eseguita con idonei rulli vibranti, e la regolarizzazione dello stesso, spessore 30 cm;

tappeto di usura realizzato in terra stabilizzata riciclabile al 100%, con una elevata caratteristica di compattezza e resistenza meccanica, con un buon coefficiente di permeabilità e con un aspetto naturale che non altera né contrasta con l'ambiente circostante;

- la realizzazione di uno spazio a verde di uso pubblico per una consistenza complessiva di mq. 473,00 all'interno del quale saranno realizzati: panca semicircolare., stallo per biciclette, fornitura e posa di alberi per l'ombreggiamento delle persone sedute, ecc.;
- realizzazione di una fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di nuova formazione fino allo scarico esistente sul rio Tepice , mediante tubazioni in PVC SNB, diametro 200-250-400-500 mm;;
- che l'ammontare dovuto dai proponenti al Comune per l'attuazione del progetto di piano esecutivo convenzionato di cui alla presente convenzione edilizia, oltre il prescritto contributo commisurato al costo di costruzione, risulta così determinato:
 - € 24.972,48 per oneri di urbanizzazione primaria da scomputare per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente (mc 1.872,00 x €/mc 13,34);
 - € 33.789,60 per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (mc 1.872,00 x €/mc 18,05), da corrispondere interamente;da adeguarsi in caso dovessero intervenire variazioni prima dell'effettiva corresponsione;
- che il citato progetto di PIANO DI RECUPERO:

- è stato sottoposto con esito favorevole all'esame della Commissione Edilizia del Comune di Pino Torinese nelle sedute del 21/07/2021 e 17/11/2021;
- è stato sottoposto con esito favorevole all'esame della Commissione Locale del Paesaggio nella seduta del ai sensi degli artt. 40 e 41 bis della L.U.R. 56/77 e dell'art. 67 della L.R. 13/2020;
- è stato adottato dal Comune di Pino Torinese con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____ ai sensi dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente e dell'art. 40 della L.U.R. 56/77;
- ai sensi dell'art. 40 della L.U.R. 56/77 è stato pubblicato sul portale informatico dell'Ente dalale posto in pubblica visione e che in tale periodo sono/non sono pervenute osservazioni;
- è stato autorizzato dal punto di vista paesaggistico con provvedimenti del Comune di Pino Torinese, esercizio sub-delega, n. 298 del 11/10/2021 e n. del
- che lo scarico delle acque reflue non recapitante in pubblica fognatura afferente il citato progetto di PIANO DI RECUPERO è stato autorizzato con provvedimento del Comune di Pino Torinese n. 555/21 del 16.12.2021;
- che il citato progetto di PIANO DI RECUPERO, ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. 56/77, è stato pubblicato sul portale informatico dell'Ente dalale nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- che con deliberazione n.....delconosciuta dalle parti e per dispensa avutane non viene materialmente allegata, la Giunta del Comune di Pino Torinese ha approvato il progetto di PIANO DI RECUPERO oggetto della presente convenzione edilizia;
- che il Comune di Pino Torinese ha esperito gli obblighi informativi di cui all'art. 39 del D.lgs. 33/13;
- che il PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO di cui alla presente convenzione è anche conforme alle previsioni della variante generale al P.R.G.C. vigente operante in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 15

del D.P.R. 380/01 e dell'art. 58 delle N.T.A. del P.R.G.C., con la deroga di cui all'art. 64 della L.R. 13/2020;

- che per l'autorimessa interrata pertinenziale prevista nel citato progetto di PIANO DI RECUPERO deve essere imposto il vincolo di destinazione e di pertinenzialità di cui all'art. 9 della Legge 122/89;
- che le parti, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, dell'art. 45 della L.R. 56/77 e dell'art. 9bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, con la presente convenzione edilizia intendono disciplinare l'intervento in oggetto come sopra descritto;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

i componenti **GARIGLIO Caterina, ROSSA Francesco** e Fabrizio DELLACASA, quest'ultimo per conto del Comune di Pino Torinese, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione edilizia. La presente convenzione avviene anche nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 della Legge 07 agosto 1990 n° 241 e s.m.i..

Art. 2

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero da realizzare delle aree RA 16 "Ristrutturazione Agricola" (in parte) e Agricola generica (in parte) del P.R.G.C. vigente, site in località TETTI GARIGLIO e distinte al Catasto Terreni al Foglio 27 mappali 142 parte, 143, 375, 377 e 322 parte, e al C.E.U. al foglio 27 mappali 359, 360 e 362 – superficie territoriale mq 4.663,00, approvato con delibera della Giunta Comunale di Pino Torinese n. _____ del _____ che conosciuta dalle parti e per dispensa avutane, non viene materialmente allegata, avverrà ai sensi degli artt. 9 bis e 35 , 28 bis, 38 ter e della scheda normativa 5a delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché ai sensi dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e dell'art. 64 della L.R. 13/2020, secondo i seguenti elaborati a firma di tecnici abilitati, i quali, conosciuti dalle parti e per dispensa avutane, non vengono materialmente allegati alla presente convenzione

- **ELABORATI:**

- A: relazione illustrativa
- B: norme tecniche di attuazione

- C: schema di convenzione
- D: documentazione fotografica
- **TAVOLE:**
- tav. 01: estratto P.R.G. e estratto catastale
- tav. 02: elenchi catastali
- tav. 03 rilievo planoaltimetrico e dei rustici_ conteggi
- tav. 04: planimetria generale del Piano di Recupero
- tav. 05; UMI 1-progetto: piante, prospetti e sezioni
- tav. 06; UMI 2-progetto: piante, prospetti e sezioni
- tav. 07; UMI 3,4-progetto: piante, prospetti e sezioni
- tav. 08: progetto: conteggi
- tav. 09: unità di intervento 1-2-3-4 - particolare di facciata
- tav. 10: unità minime di intervento 1-2-3-4_fotoinserimento e rendering
- tavv. 11 *progetto definitivo delle urbanizzazioni ai sensi del D.lgs. 50/20/16:*
- tav. 11-A relazione generale
- tav. 11-B relazione idraulica
- tav, 11-C capitolato tecnico
- tav. 11-D elenco prezzi
- tav. 11-E computo metrico estimativo
- tav. 11_F quadro economico
- tav. 11-G estratti planimetrici individuazione aree intervento
- tav. 11-H progetto raccolta acque meteoriche
- tav. 11-I planimetria rilievo e stato di fatto
- tav. 11-L opere stradali; planimetria _ sezioni _ particolari costruttivi
- relazione geologica e geotecnica
- valutazione previsionale acustica ai sensi dell'art. 8 della Legge 447/95;

In caso di modifiche progettuali si applica l'art.18.

Art. 3

Il PIANO DI RECUPERO di cui alla presente convenzione ha per oggetto la ristrutturazione edilizia ed urbanistica per il recupero dei fabbricati rustici,

abbandonati e fatiscenti, insistenti sui terreni siti nel Comune di Pino Torinese e descritti al C.T. al foglio 27 mappali 142 parte, 143, 375, 377, 322 parte, e al C.E.U. al foglio 27 mappali 359, 360, 362. L'area di intervento ha una superficie territoriale complessiva di mq 4.663,00 , secondo le modalità del P.R.G.C. vigente e richiamate in premessa.

Il progetto PIANO DI RECUPERO l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni come individuate alla Tav. 01:

a) la ricostruzione di n. 3 fabbricati **con destinazione d'uso residenziale di civile abitazione** così suddivisi:

Fabbricato 1 - UMI 1	Superficie Lorda 79,19 mq - Volume mc 283,55
Fabbricato 2 – UMI 2	Superficie Lorda 173,81 mq - Volume mc 522,34
Fabbricato 3 – UMI 3 e UMI 4	Superficie Lorda 355,35 mq - Volume mc 1.066,05

b) la costruzione di locali interrati ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.6), del D.P.R. 380/01:

Fabbricato 1 - UMI 1	Superficie Lorda interrato 46,00 mq
Fabbricato 2 – UMI 2	Superficie Lorda interrato 94,84 mq
Fabbricato 3 – UMI 3 e UMI 4	Superficie Lorda interrato 87,47 mq

c) la costruzione per il soddisfare lo standard a parcheggio privato, anche per le biciclette, di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 82 del Regolamento edilizio, di un'autorimessa interrata pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 con superficie lorda di mq 323,22 e superficie netta di mq 295,34;

d) l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area a parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, per una superficie complessiva di mq.52,5 superiore allo standard previsto di mq. 52,00 corrispondente a n. 21 abitanti insediabili (mc 1.872,00,00 / 90 mc/ab. X 2,5 mq/ab);

e) la realizzazione diretta, a scomputo degli oneri dovuti al Comune, delle opere di urbanizzazione primaria;

f) l'assoggettamento ad uso pubblico delle relative aree a standard a servizi ai sensi della L.R. 56/77 e a parcheggio di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed all'art. 82 del Regolamento edilizio:

sede stradale (strada vicinale Berra)	575,00 mq
parcheggio di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77:	52,50 mq
Spazio a verde	473,00 mq
Parcheggio di cui all'art.3 del P.R.G.C. ed all'art.82 del Regolamento Edilizio	102,50 mq
Superficie totale	1.203,00 mq

g) aree destinazione ad opere di urbanizzazione secondaria: 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 di Pino Torinese e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite comporteranno una penale convenzionale a carico dei proponenti e degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista la demolizione delle strutture e dei fabbricati esistenti e la realizzazione di n. 4 edifici con destinazione d'uso residenziale, uno per ciascun lotto.

I proponenti avranno facoltà di realizzare gli interventi previsti richiedendo separatamente o congiuntamente i relativi titoli abilitativi.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate all'elaborato Norme di attuazione e alla Tavola 04.

I progetti degli edifici contenuti nelle tavv. 05, 06, 07 hanno grado di sviluppo tecnico richiesto per ottenere il titolo abilitativo ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01.

I progetti delle opere e degli impianti di urbanizzazione di cui alla presente convenzione sono stati redatti a livello di progetto definitivo ai sensi del D.lgs 50/2016 e saranno dettagliati nel successivo progetto esecutivo che sarà

posto a corredo dell'apposita domanda dei titoli abilitativi (Permesso di costruire).

In caso di modifiche progettuali si applica l'art. 18.

Art. 4

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, dell'art 45, n. 1, della L.U.R. 56/77, e dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G.C., si assoggettano ad uso pubblico a favore del Comune di Pino Torinese, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e standard a servizi indicate alle tavole 02, 03 e 10, secondo le seguenti superfici:

sede stradale (strada vicinale della Berra) e spazio di manovra dei veicoli ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente	575,00 mq
parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77:	52,50 mq
Spazio verde	473,00 mq
Parcheggio di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed all'art. 82 del Regolamento edilizio	102,50 mq
Superficie totale	1.203.00 mq

I proponenti assoggettano inoltre ad uso pubblico la tubazione di scarico delle acque meteoriche della strada come indicata nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e attestano di aver istituito a proprio favore il vincolo di servitù per la posa e la manutenzione della medesima tubazione. Con la presente convenzione è esteso il diritto di servitù al Comune di Pino Torinese per accedere e recedere dai fondi per le attività di manutenzione e riparazione.

I regimi di servitù pubblica sopra descritti saranno trascritti presso la competente Agenzia del Territorio Servizi Immobiliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari). Il regime giuridico-patrimoniale resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata all'uso pubblico con destinazione a servizi pubblici. Le aree vengono assoggettate ad uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente convenzione. L'esatta individuazione delle citate aree ad uso pubblico avverrà

a seguito dei frazionamenti catastali delle opere realizzate, da redigersi prima del collaudo delle opere di cui al successivo Art 7.

Art. 5

I proponenti, in relazione sempre al disposto dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, dell'art. 45, n. 1, della L.U.R. 56/77 e dell'art. 9 bis delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, monetizzano le aree per standard urbanistici per attrezzature di interesse collettivo, per istruzione, di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, per una superficie complessiva di mq 210,00 e per un ammontare complessivo di € 8.596,00 (€ 40,94. x mq 210,00). Tale importo sarà versato dai proponenti o loro aventi causa entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione. A tale fine i proponenti hanno prestato a favore del Comune di Pino Torinese polizza fideiussoria di garanzia, per un importo € comprensivo di maggiorazione corrispondente al tasso di interesse legale, emessa dalla Società n. del ---- la quale, per dispensa avutane, non viene materialmente allegata alla presente convenzione.

Art. 6

I proponenti per quanto disposto all'Art. 4 e all'Art. 5 della presente convenzione:

assoggettano ad uso pubblico a favore del Comune di Pino Torinese le aree per urbanizzazione primaria	1.161,92 mq
monetizzano a favore del Comune di Pino Torinese le aree per urbanizzazione secondaria	210,00 mq
Superficie complessiva	1.371,92 mq

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella Tavola 04.

I proponenti istituiscono il vincolo di pertinenzialità e di destinazione d'uso dell'autorimessa interrata facente parte del progetto di Piano di Recupero di cui alla presente convenzione ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/19889.

Art. 7

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, della L.U.R. 56/77, si assumono l'onere di realizzare direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 36 del D.lgs. 50/2016 e dell'art. 16 del D.P.R. 380/01:

- la costruzione di una nuova strada larga 4 metri, dello spazio di manovra ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del e di uno spazio a

parcheggio pubblico di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, per una consistenza complessiva di mq. 638,90. Le opere dovranno essere realizzate a regola d'arte, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

formazione sottofondo mediante l'impiego di aggreganti riciclati, di idonea spezzatura, provenienti dalle demolizioni edilizie, prodotti in idonei impianti autorizzati al trattamento dei rifiuti speciali non pericolosi, dotati di dichiarazione di prestazione e marcatura CE ai sensi del regolamento UE 350/2011, con misto stabilizzato vagliato secondo granulometria 0/31,50- 63 mm, compresa la cilindratura eseguita con idonei rulli vibranti, e la regolarizzazione dello stesso, spessore 30 cm;

tappeto di usura realizzato in terra stabilizzata riciclabile al 100%, con una elevata caratteristica di compattezza e resistenza meccanica, con un buon coefficiente di permeabilità e con un aspetto naturale che non altera né contrasta con l'ambiente circostante.

- la realizzazione di uno spazio a verde di uso pubblico per una consistenza complessiva di mq. 473,00 all'interno del quale saranno realizzati: panca semicircolare in terra armata con piano di appoggio in pietra, stallo per biciclette, fornitura e posa di alberi per l'ombreggiamento delle persone sedute, ecc..
- realizzazione di una fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di nuova formazione fino allo scarico esistente sul rio Tepice , mediante tubazioni in PVC SNB, diametro 200-250-400-500 mm.

L'importo delle suddette opere a base di gara, come risultante dal progetto definitivo di cui alla presente convenzione, ammonta ad €131.250,15 IVA esclusa.

Dette opere dovranno essere eseguite a cura e spese dei proponenti o loro aventi causa.

La realizzazione delle opere è subordinata:

- alla presentazione del progetto esecutivo di cui al successivo art.12 che dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale;
- al rilascio di specifico ed autonomo Permesso di Costruire ai sensi degli art. 3 e 11 del D.P.R. 380/01.

Le opere dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del relativo titolo edilizio ed ultimate nei successivi tre anni.

Le opere saranno soggette a collaudo, sostituito da certificato di regolare esecuzione redatto dal Direttore dei lavori.

La progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo saranno eseguite da tecnici specializzati ed abilitati a/l'esercizio della libera professione, a cura e spese dei proponenti.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione organizzando le forme di controllo ritenute più opportune. Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Per quanto riguarda la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si dà atto che la esecuzione delle opere di cui al presente articolo verrà effettuata a scomputo totale dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria calcolati in via presuntiva in €. 24.971,68 (€/mc 13,34 x mc 1.871,94) ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di realizzazione di fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di nuova formazione; per un importo complessivo di € 52.265,14, calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, saranno cedute al Comune senza corrispettivo

Art. 8

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria che i proponenti devono costruire o realizzare a proprie spese ed a proprio carico, anche a scomputo.

Art. 9

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria realizzata a scomputo i richiedenti dei titoli abilitativi per la realizzazione di ogni autonomo intervento edificatorio dovranno versare al Comune, senza alcuna decurtazione, gli oneri di urbanizzazione secondaria, in relazione alle disposizioni vigenti alla data del rilascio ed in proporzione della volumetria effettivamente utilizzata.

I richiedenti, se ritenuto necessario, potranno richiedere la rateizzazione dei suddetti importi secondo le modalità di cui all'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Per l'autorimessa interrata pertinenziale prevista nel progetto di Piano di recupero non è dovuto alcun contributo di costruzione ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.

Art. 10

Ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, i richiedenti dei Permessi di Costruire di ogni autonomo intervento edilizio, oltre le altre prescrizioni in materia urbanistica ed edilizia, dovranno realizzare la dotazione a parcheggio privato e di uso pubblico come indicata alla tavola 03.

Art. 11

Per il contributo commisurato al costo di costruzione si applicano le disposizioni degli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/01 e le disposizioni del Comune di Pino Torinese vigenti alla data del rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione degli interventi edificatori.

Resta inteso che il contributo commisurato al costo di costruzione è a carico dei richiedenti dei Permessi di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio.

Art. 12

Prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'Art.7 della presente convenzione, i proponenti dovranno presentare al Comune il relativo progetto esecutivo a firma di tecnici specializzati, redatto ai sensi del D lgs. 50/2016.

Art. 13

I proponenti, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 delle L.U.R. 56/77 e a garanzia degli impegni assunti, dovranno costituire a favore del Comune, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente Art. 7, una polizza fideiussoria per un importo complessivo non inferiore al valore delle opere stesse come risultante dal progetto esecutivo, maggiorato del 30% per IVA e spese tecniche. La suddetta polizza fideiussoria dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

In caso di inadempimento i proponenti autorizzano fin d'ora il Comune a disporre della garanzia prestata per eseguire e completare le opere di urbanizzazione progetto.

Art. 14

Le opere di urbanizzazione e i parcheggi esterni alla recinzione di cui alla presente convenzione rimarranno di proprietà dei proponenti o loro aventi causa, e saranno fruibili dalla collettività in quanto di uso pubblico.

A seguito del collaudo delle medesime, il Comune deve provvedere ai compiti di cui all'art. 14 del D. Lgs 285/92.

Art. 15

Ai sensi dell'art. 45 n. 4 della L.U.R. 56/77, in caso di inosservanza della destinazione d'uso fissata nel piano di intervento, sarà applicata una 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.

In caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dagli elaborati allegati alla presente Convenzione, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dal Comune, sarà applicata una penale pari al 20% del contributo commisurato al costo di costruzione, relativo alla porzione della costruzione che non corrisponde alle caratteristiche tipologiche previste dagli elaborati allegati alla convenzione.

Le parti convengono inoltre di stabilire le seguenti sanzioni:

- in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei proponenti, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità e non funzionante, anche tramite escussione della garanzia fidejussoria di cui all'Art. 13;
- nel caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento dell'1% dell'importo delle opere di urbanizzazione di cui al progetto esecutivo;
- nel caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, il Comune, previa comunicazione:
 - inviterà i proponenti a presentare la domanda di Permesso di Costruire per concludere i lavori entro trenta giorni;
 - ad applicare in ogni caso una sanzione pari al 5%, per ogni mese o frazione di mese di ritardo, dell'importo delle opere di urbanizzazione previste in realizzazione e non ancora realizzate, sino ad un ritardo massimo di mesi sei. Trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà direttamente nei tempi e modalità compatibili con la propria programmazione, all'esecuzione dei lavori necessari a spese dei proponenti, avvalendosi della garanzia fidejussoria di cui all'Art. 13; in tal caso verrà applicata una sanzione pari al 10% delle spese sostenute dal Comune per l'effettuazione dell'intervento sostitutivo;
- nel caso di inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle opere di urbanizzazione, ordinaria fino al collaudo e/o straordinaria di competenza, il Comune, con specifica comunicazione, inviterà i proponenti ad effettuare gli interventi entro un massimo di giorni dieci; oltre tale termine verrà applicata una sanzione pari ad Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla richiesta di intervento; nel caso di reiterata inosservanza de/l'obbligo, oltre alla sanzione di cui sopra, il Comune potrà effettuare l'intervento sostitutivo addebitando il costo al privato stipulante, maggiorato del 10%.

Le sanzioni previste nel presente articolo, in adempimento all'art. 45 della L.U.R. 56/77 sono aggiuntive rispetto a quelle eventuali di legge.

Art. 16

Nel caso di mancato o di ritardato versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Art. 17

Le modifiche al progetto di piano esecutivo convenzionato di cui ai precedenti Art. 2 e Art. 3, eventualmente richieste dai proponenti, che non alterino le caratteristiche generali del progetto ed i relativi parametri urbanistici ed edilizi, anche se onerose, potranno essere assentite dal Comune senza costituire variante al medesimo strumento urbanistico esecutivo, compresi eventuali trasferimenti di cubatura tra i singoli lotti, sino alla concorrenza massima del 30 %.

Art. 18

La realizzazione dell'intervento edificatorio del progetto del Piano di Recupero di cui ai precedenti Art. 2 e Art. 3 in diffinità, anche parziale, alla presente convenzione, comporterà l'assunzione da parte del Comune di Pino Torinese degli adempimenti di cui al Titolo IV D.P.R. 308/01, nonché la comminazione di eventuali altre sanzioni previste dalla legge e dai regolamenti.

Art. 19

Fatto salvo quanto previsto nell'art. 9, la presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipulazione e gli obblighi di cui alla presente si prescriveranno, ai sensi dell'art. 2946 del codice civile, nel termine dei successivi 10 (dieci) anni.

Art. 20

Le parti espressamente stabiliscono che per la risoluzione di ogni controversia sull'esecuzione ed interpretazione della presente convenzione, qualora non sia possibile addivenire ad un accordo, la competenza giurisdizionale ordinaria sarà quella del Foro di Torino.

Art. 21

Nuove disposizioni di legge o di pianificazione generale che non consentissero la totale utilizzazione edilizia, porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata e all'indennizzo delle aree cedute o assoggettate ad uso pubblico in attuazione del P.R.G.C. eccedenti quanto dovuto rispetto all'effettivo volume

utilizzato. Ove fossero emanate nuove norme di legge comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, i proponenti avranno la facoltà di sospendere l'attuazione degli interventi.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, il Comune potrà recedere unilateralmente dalla presente convenzione, fatto salvo l'indennizzo per eventuali pregiudizi accertati in danno dei proponenti.

Art. 22

Qualora i proponenti procedano ad alienare i fabbricati e le unità immobiliari, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri della presente convenzione. In tal caso dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro il termine di 15 giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento 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 solidalmente 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 dovranno osservare le norme previste nella presente convenzione.

Art. 23

Ai fini degli adempimenti sul trattamento dei dati di cui al G.D.P.R. 2016/679 e del D.lgs 196/03 e s.m.i , i proponenti dichiarano di aver preso visione dell'informativa pubblicata sul portale informatico del Comune.

Art. 24

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei RRII di Torino a trascrivere il presente atto affinché siano ai terzi note le obbligazioni assunte, esimando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 25

Ogni spesa inerente e conseguente la presente convenzione graverà integralmente sui proponenti.

Art. 26

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

Art. 27

Per tutto quanto non previsto nella presente convenzione, si rimanda espressamente alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle norme tecniche di riferimento, ed in particolare alla Legge Urbanistica 1150/1942, al D.P.R. 380/01, alla L.U.R. 56/77, alla L.R.:19/99 ed al Regolamento Edilizio comunale.

Le parti, previamente informate ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs.196/2003 e del G.D.P.R. 2016/679, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali nonché alla loro conservazione anche con strumenti informatici nei miei archivi.

Questo atto da me ricevuto e dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia e per il resto da me su pagine e da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo firmano in ogni foglio ad ore

In originale firmato: