



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 308 del 14/10/2014

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14 DEL P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART. 43 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I

L'anno **duemilaquattordici**, addì **quattordici** del mese di **ottobre** alle ore **09:00** in Rivoli, in una sala del Palazzo Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, della quale sono membri i Signori:

DESSI' FRANCO	SINDACO	Presente
ROLFO FRANCO PROTASIO	VICESINDACO	Presente
ZOAVO FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
FIMIANI MASSIMO	ASSESSORE	Presente
GHERSI LAURA	ASSESSORE	Presente
SOZZA ADRIANO	ASSESSORE	Presente
AGATE MARIA KATJA	ASSESSORE	Presente
DE FRANCIA PAOLO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 8

Assenti n. 0

Dei suddetti sono assenti, al momento della trattazione del presente argomento, i Signori:

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE SCATIGNA ELISABETTA .

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14 DEL P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART. 43 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I

DELIBERAZIONE PROPOSTA DALL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che:

- l'art. 5 della Legge n. 106/2011 riportante espressamente il Titolo "Costruzioni Private", ha finalità di "Liberalizzare le Costruzioni Private";
- il comma 9 del predetto art. 5 dispone che "Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione";
- il comma 11 del predetto art. 5 dispone che "Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del DPR n. 380/01 ovvero il "Rilascio del Permesso di Costruire in Deroga agli Strumenti Urbanistici" anche per il mutamento delle Destinazioni di Uso, fermo restando che: 1) la Deroga deve avvenire nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 02/04/68, n. 1444 secondo i contenuti del 14 del DPR n. 380/01 e 2) deve esserci il Rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- la successiva Circolare n. 7/UOL della Regione Piemonte datata 09/05/2012 ha poi fornito indicazioni ai Comuni, proprio in riferimento all'art. 5 della Legge n. 106/2011 e più precisamente:
 1. che le disposizioni della Legge n. 106/2011 si collocano in una posizione diversa, che non appartiene né all'ambito delle cosiddette "varianti automatiche", introdotte da norme statali puntuali negli Strumenti Urbanistici Generali dei Comuni, né a quello della

“accelerazione e semplificazione”, legislativamente imposte nei procedimenti di pianificazione urbanistica generale e quindi di variante ai P.R.G.;

2. che il Complesso Normativo in questione, non ha portata estesa a tutto il territorio comunale, né a tutta l’edificazione esistente, ma esso, riguarda esclusivamente: “la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente”, “la riqualificazione di aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti”, “la riqualificazione di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare”;
3. che con “razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente” si devono intendere gli interventi volti a valorizzarne l’uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d’uso. La nuova norma, pertanto, non si applica a qualsiasi costruzione che comunque “esista”, ma solo alle componenti del Patrimonio Edilizio Esistente, con qualsiasi destinazione d’uso, che richiedano di essere razionalizzate o riqualificate con esclusione di deroghe alle Norme Vigenti in materia di commercio;
4. che relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente ed alla sua Razionalizzazione e Riqualificazione, la Legge n. 106/2011 individua in concreto la modalità di intervento, costituita dalla “demolizione e ricostruzione” degli edifici, che spesso, nel linguaggio dei P.R.G. è denominato di “sostituzione”, connotato inoltre: a) da una possibile volumetria o superficie coperta aggiuntiva premiale, b) dall’eventuale trasferimento in altra area, c) dalla possibilità di mutare la destinazione d’uso originaria con altra “compatibile o complementare” anche se non espressamente prevista dal P.R.G.C. in quell’area, d) dalla possibile modificazione della sagoma dell’edificio ove questa sia richiesta dalla “armonizzazione con gli organismi edilizi” dell’intorno;
5. che i caratteri di tali interventi non devono eccedere il limite di incremento premiale stabilito, ovvero ad oggi, il 20% del volume esistente se l’edificio originario è destinato a residenza ed il 10% della superficie coperta se la costruzione originaria ha altra destinazione d’uso.

Premesso quanto sopra, in data 02/10/2013 al prot. 67530 è stata presentata istanza del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per la Riqualificazione dell’Area Normativa 8AC14 del P.R.G.C. Vigente - C.so Susa, Via Savarino e Via Capra secondo i contenuti dell’art. 5 della Legge n. 106/2011.

Per quanto desunto dai contenuti della Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato in argomento, il medesimo, ha come obiettivo quello di:

1. “razionalizzare il patrimonio edilizio esistente”, mediante interventi volti a valorizzarne l’uso, adeguandolo alle mutate esigenze funzionali, sia in termini edilizi che di destinazione d’uso, proponendo il recupero di un sito parzialmente abbandonato e dismesso;
2. ricucire i tessuti urbani stratificatisi nel tempo mettendoli in relazione tra di loro attraverso gli spazi pubblici (strade, aree verdi, parcheggi, piazze, percorsi pedonali e spazi di relazione). L’area di intervento facente capo alla società proponente l’istanza in oggetto, diventerebbe un luogo da restituire alla città, ponendo attenzione

particolare alla riorganizzazione del luogo quale spazio urbano da restituire alle funzioni pubbliche come ad esempio spazi di relazione, passaggi pedonali in grado di attraversare il luogo proiettandosi verso il contesto circostante e zone della città importanti quale ad esempio il centro storico e parcheggi pubblici;

3. organizzare in un circuito a "rete" le attrezzature pubbliche esistenti e limitrofe, attraverso la riqualificazione del tessuto in questione che le connette, il quale, garantirà in loco lo Standard a Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 (vedasi parcheggi, piazza, percorsi pedonali e spazi di relazione) con l'intento di innalzare la qualità degli spazi pubblici nel loro complesso;
4. caratterizzare i nuovi fronti urbani su strada con la ricerca di elementi e di soluzioni comuni nei diversi interventi edilizi e nella loro destinazione, volti a coniugare ed armonizzare la presenza volumetrica di cortine edilizie esistenti (destinate ad usi Residenziali e Commerciali di vicinato) rispetto ad un progetto di riorganizzazione dello spazio del tessuto urbano in questione, che prevede, la realizzazione di Edifici destinati proprio a Residenza, Commercio di vicinato e Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 (vedasi parcheggi, piazza, percorsi pedonali e spazi di relazione), evidentemente "compatibile o complementare" rispetto all'edificato circostante.

La riprogettazione del luogo in questione, consentirebbe di fornire alla città uno spazio "privato ma aperto" dotato di ampi spazi pubblici, nonché volto a garantire ai cittadini un nuovo punto di accoglienza commerciale costituito da esercizi di vicinato in grado di privilegiare un processo di aggregazione già presente nel contesto urbano limitrofo e potenzialmente arricchito dai presupposti che compongono i principi del detto intervento edilizio, nonché riutilizzare aree urbane presenti nel tessuto cittadino, già edificate senza agire attraverso processi di "consumo del suolo di aree libere".

Le aree a servizi poste a disposizione del progetto di riqualificazione dell'ambito si definiscono numericamente attraverso la possibilità progettuale di "restituire" alla città un luogo di cerniera tra la zona di centro storico e la frangia posta ad est di corso Susa.

La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, riguarda l'unità immobiliare distinta nella Mappa Terreni al Foglio 9, Mappale n° 410 di superficie complessiva catastale pari a mq. 6.952,00 e prevede la realizzazione di edifici secondo n. 2 Unità Minime di Intervento, destinate in forma mista a:

- edilizia residenziale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 4.829,68;
 - edilizia commerciale per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 1.966,00;
- per un totale di mq. 6.795,68.

La proponente, nell'ambito della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato si è impegnata:

- alla realizzazione a proprio carico ed all'assoggettamento ad uso pubblico permanente (in linea con i dettami dell'art. 21 punto 1 comma 1. della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in piazza, spazi pedonali, aree a verde e parcheggi rappresentativi di mq.

6.385,00 di sedime dell'intera area di proprietà (Superficie Fondiaria) il cui costo complessivo è stato stimato con Computo Metrico dai proponenti stessi in Euro 1.058.460,50.

- alla monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della LR n. 56/77 e s.m.i. di una superficie complessiva ulteriore di mq. 5.675,77 sulla base di un valore pari ad Euro/mq. 51,00 (vedasi Perizia Asseverata da Tecnico incaricato dall'Amministrazione agli atti dal 15/06/2011) suscettibile di adeguamento ISTAT a far data dal Giugno 2011. In alternativa, potranno essere individuate una o più aree aventi pari superficie e destinata/e a Servizi Pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale. Tale ultima prerogativa, potrà essere esercitata dall'Amministrazione stessa comunicando i propri intendimenti ai proponenti o suoi aventi causa dopo la stipula della convenzione.

L'istanza di cui in oggetto è stata sottoposta all'esame del Servizio Pianificazione Territoriale nelle date 15/10/2013 e 06/12/2013.

L'istanza di cui in oggetto è stata sottoposta all'esame della Commissione Igienico Edilizia riunitasi in data 09/12/2013.

Sull'istanza di cui in oggetto, si è espressa con Parere di Massima Favorevole la Conferenza dei Servizi del Comune di Rivoli riunitasi il 23/01/2014 di cui al verbale prot. 10185 del 18/02/2014 reso ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/90 e s.m.i..

Sull'istanza di cui in oggetto è stata altresì acquisita agli atti, una nota di rilievo della Regione Piemonte - Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia del 27/03/2014 Prot. 18581, la quale, in sintesi, ha esplicitato quanto segue: *"Al momento, in considerazione delle notizie fornite e delle deduzioni pervenute, non si rilevano aspetti di illegittimità o di contraria applicazione della norma statale richiamata rispetto al consueto utilizzo in deroga, assentito dai comuni piemontesi"*.

Previo deposito dei definitivi elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato del 31/07/2014 Prot. 44139, si è proceduto, con atto del 13/08/2014 di cui al prot. 46348 a notificare ai soggetti interessati l'accoglimento della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato.

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato pubblicato dal 20/08/2014 al 18/09/2014 sul Sito Istituzionale e depositato in Forma Cartacea presso lo Sportello Polifunzionale per garantirne la Presa Visione e l'eventuale presentazione di Osservazioni, queste ultime non ricevute e quindi non pervenute agli Atti.

L'adozione del presente atto compete alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 5 comma 13 lettera b) della Legge 12/07/2011 n. 106 nonché dell'art. 43 comma 5 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m.i..

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

- ◆ In riferimento all'art. 5 della Legge n. 106/2011 al fine di presentare l'istanza di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/01 da proporre all'attenzione del Consiglio comunale cui compete l'autorizzazione alla deroga, per tutte le motivazione esposte in premessa, di approvare il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di Convenzione Urbanistico - Edilizia, proposto in Area Normativa 8AC14 del P.R.G.C. Vigente dalla CANTRI S.P.A. con sede in Torino - Via Palmieri n. 29 costituito dalla seguente documentazione :

1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
2. RELAZIONE GEOLOGICA;
3. RELAZIONE DI CLIMA ACUSTICO;
4. RELAZIONE TECNICA AL PROGETTO DI ILLUMINAZIONE;
5. SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO - EDILIZIA;
6. RENDERING DI PROGETTO;
7. TAVOLA N. 1: ESTRATTO P.R.G.C. - ESTRATTO MAPPA CATASTALE - PLANIMETRIA E SEZIONI DELL'AMBITO DI INTERVENTO - STATO DI FATTO - DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE FONDIARIA;
8. TAVOLA N. 2: DICHIARAZIONE ASSEVERATA DELLO STATO DI RILIEVO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE;
9. TAVOLA N. 3: INDIVIDUAZIONE DEGLI AZZONAMENTI - AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO;
10. TAVOLA N. 4: INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO NELL'AMBITO DEL PEC (UMI);
11. TAVOLA N. 5: VERIFICA DELL'AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO IN PROGETTO;
12. TAVOLA N. 5A: VERIFICA DELLA SUPERFICIE A VERDE E DEL RAPPORTO DI COPERTURA IN PROGETTO;
13. TAVOLA N. 6: PLANIMETRIE E SEZIONI DELL'AMBITO DI INTERVENTO - STATO DI PROGETTO GENERALE - IL PROGETTO URBANO;
14. TAVOLA N. 6A: SUGGERIZIONE PROGETTUALE;
15. TAVOLA N. 7: FABBRICATI IN PROGETTO (IPOTESI TIPOLOGIE INTERNE PIANO TERRA E PIANO TIPO);
16. TAVOLA N. 8: OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DI SUOLO (SPAZI DI RELAZIONE, PIAZZE, AREE VERDI, ZONE PORTICATE E CAMMINAMENTI);
17. TAVOLA N. 8A: OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALMENTE COLLEGATE ALL'ATTUAZIONE DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO;
18. TAVOLA N. 9: OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETI ESISTENTI (FOGNATURA E ACQUEDOTTO);
19. TAVOLA N. 9A: OPERE OPERE DI URBANIZZAZIONE - RETE FOGNARIA IN PROGETTO;
20. TAVOLA N. 10: PLANIMETRIA AUTORIZZAZIONE INTERRATA - PROGETTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI;
21. TAVOLA N. 11: PLANIMETRIA DELL'AMBITO DI INTERVENTO - ILLUMINAZIONE PUBBLICA PARCO URBANO;

- ◆ di dare atto che lo Schema di Convenzione, sarà allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

- ◆ di approvare la suddivisione del progetto di Piano Esecutivo

Convenzionato in 2 lotti d'intervento separati (UMI A1 e UMI A2), in modo tale da poter procedere alla realizzazione dei fabbricati previsti completando un edificio per volta prima di dar inizio ai lavori dell'edificio successivo;

◆ di dare atto, che ai sensi della Legge 12/07/2011 n. 106 il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici sarà sottoposto all'attenzione del Consiglio Comunale il quale, con propria deliberazione, potrà autorizzare il rilascio del titolo edilizio in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01;

◆ di dare atto, che la convenzione Urbanistico - Edilizia dovrà essere stipulata entro 90 giorni dalla data di avvenuta Autorizzazione al rilascio del Permesso di Costruire in Deroga da parte del Consiglio Comunale con propria deliberazione;

◆ di dare atto, che qualora per motivate e dimostrate esigenze, si dovesse rendere necessaria una proroga del suddetto termine, i soggetti interessati dovranno richiederla ufficialmente all'Amministrazione Comunale che, valutata la fattibilità, potrà concederla dandone mandato alla competente Direzione;

◆ di dare atto, che ogni spesa conseguente la stipulazione della citata convenzione è posta a carico dei soggetti proponenti;

◆ di dare atto, che i permessi di costruire relativi alle singole UMI, dovranno verificare singolarmente i parametri urbanistici e rispettare le prescrizioni normative di cui alla Legge n. 106/2011;

◆ di dare atto, che la proponente, nell'ambito della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è impegnata:

a) a realizzare a proprio carico ed assoggettare ad uso pubblico permanente (in linea con i dettami dell'art. 21 punto 1 comma 1. della L.R. n. 56/77 e s.m.i.) le opere di urbanizzazione primaria consistenti in piazza, spazi pedonali, aree a verde e parcheggi rappresentativi di mq. 6.385,00 di sedime dell'intera area di proprietà (Superficie Fondiaria);

b) alla monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della LR n. 56/77 e s.m.i. di una superficie complessiva ulteriore di mq. 5.675,77 sulla base di un valore pari ad Euro/mq. 51,00 (vedasi Perizia Asseverata da Tecnico incaricato dall'Amministrazione agli atti dal 15/06/2011) suscettibile di adeguamento ISTAT a far data dal Giugno 2011. In alternativa, potranno essere individuate una o più aree aventi pari superficie e destinata/e a Servizi Pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale. Tale ultima prerogativa, potrà essere esercitata dall'Amministrazione stessa comunicando i propri intendimenti ai proponenti o suoi aventi causa dopo la stipula della convenzione.

◆ di dare atto, che la proponente, sulla base di quanto previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato, con la stipula della convenzione, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione. Le opere che la proponente si obbliga ad eseguire direttamente sono comprese a livello generale negli elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato e con maggior puntualità all'interno

degli elaborati oggetto di Permesso di Costruire;

◆ di dare atto, che il rilascio del Permesso di Costruire darà titolo alla realizzazione di tutte le opere incluse al suo interno e quindi tanto agli edifici residenziali/commerciali quanto alle opere di urbanizzazione;

◆ di dare atto, che sono a carico della proponente le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo;

* di dare atto, che la presente deliberazione non comporta spese per l'Amministrazione Comunale.

AG/ag

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e di regolarità contabile della Dirigente della Direzione Servizi Economico Finanziari, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni e integrazioni;

acquisito inoltre il visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti del Segretario Generale;

Con voti unanimi

APPROVA

Deliberazione n. 308 del 14/10/2014

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **35** del **14.10.2014**

IL SINDACO
DESSI' FRANCO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA

Deliberazione divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 T.U. 267/2000.

Rivoli, 14/10/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA

COMUNE DI RIVOLI
Provincia di Torino

**AREA "EX-ENEL", CORSO SUSÀ
ANGOLO VIA SAVARINO**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RELATIVO A
TRASFORMAZIONE URBANA DI AREA DISMESSA IN
APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELL'ART. 5 COMMA 9, L. 106/2011**



SCHEMA DI CONVENZIONE

IL PROGETTISTA:

(MANTOVANI ZANGARINI Arch. Massimiliano)

LA PROPRIETA':

(CANTRI S.P.A.)

SETTEMBRE 2013 - AGG. MAGGIO 2014 - AGG. LUGLIO 2014

STUDIO
MANTOVANI ZANGARINI MASSIMILIANO
ARCHITETTI

VIABELLORE, 15 - 10095 - COLLEGNÒ - TEL. 011/4139472 - FAX 011/4139472 - E-MAIL: studiomantovanizangarini@libero.it

CITTA' DI RIVOLI

(Provincia di Torino)

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO – EDILIZIA AI SENSI ART. 43 ex
L.R. N. 56 del 05.12.1977 E S.M.I. RELATIVA AL PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO IN AREA 8AC14 PER RIQUALIFICAZIONE URBANA DI
AREA DISMESSA IN APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELL'ART. 5 COMMA 9 –
14 della L. 106/2011 – AREA “EX-ENEL”.**

UBICAZIONE: Corso Susa angolo via Savarino

LA PROPONENTE: Soc. CANTRI S.p.a. con sede in Torino, Via Palmieri 29 -
C.F.: 06585640011

TESTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE N° DEL

REPERTORIO N°

RACCOLTA N°

REPUBBLICA ITALIANA

Città di Rivoli

Schema di Convenzione Edilizia da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni tra il Comune di Rivoli e la Società CANTRI s.p.a con sede in Torino, Via Palmieri 29 - C.F.: 06585640011, per la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato redatto secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 s. m. e i., relativo all'area sita in Area Normativa 8AC14 del P.R.G.C. vigente e secondo i disposti dell'art. 5 commi 9 - 14 della Legge 106/2011 – area “ex – Enel”.

L'anno addì del mese di in Rivoli, in una sala al piano ... del avanti a me Dott. Notaio iscritto al Collegio Notarile di Torino, sono presenti da una parte, nato a (....) il e domiciliato per la carica in Rivoli, Corso Francia n. 98, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente della Direzione Servizi al Territorio del Comune di Rivoli, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza del proprio settore ai sensi dell'art. 107 – D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali e dell'art. 25 dello Statuto del Comune, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 in data 13.12.1999 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. del, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Rivoli, con sede in corso Francia n. 98, codice fiscale: 00529840019 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° del divenuta esecutiva ai sensi di Legge in data che unitamente alla bozza di convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dal Comune di Rivoli in data si allega al presente atto sotto la lettera «A», omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e dall'altra parte il Sig. Bellezza Gianfranco, nato a Torino, il 05/08/1933 (C.F. BLLGFR33M05L219A), residente a Rivoli (To), Via Vecco 35, il quale, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data che si allega al presente atto sotto la lettera «...» dichiara di intervenire in qualità di Presidente del Consiglio della Società Cantri s.p.a con sede in Torino, Via Palmieri 29 - C.F.: 06585640011, soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni Signori

.....

PREMESSO

che il comune di Rivoli è dotato di:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 11/3288 del 25/06/2001 pubblicata sul B.U.R. n° 28 in data 11/07/2001 e successive varianti parziali.
- Variante Strutturale adottata con Deliberazione del C.C. n° 47 del 15/04/2005 e successivamente approvata con Deliberazione della G.R. n° 25/48 del 11/12/2006 con osservazioni "ex officio" e successive varianti parziali;

che la società Cantri s.p.a con sede in Torino, Via Palmieri 29 - C.F.: 06585640011 che nel prosieguo della presente convenzione verrà indicata come «PROPONENTE», dichiara e garantisce di essere proprietaria dell'ente immobiliare distinto nella mappa governativa terreni di Rivoli in conservazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Torino al Foglio 9, Mappale n° 410; che tale ente immobiliare, costituisce l'area di intervento per una superficie complessiva di catastali mq 6.952,00 (seimilanovecentocinquantadue virgola zero) così come risulta dalla certificazione catastale che si allega alla presente convenzione sotto la lettera «.....»; coerenti: a NORD con il condominio limitrofo, a EST con Corso Susa, a OVEST con via Capra , a SUD con la Via Savarino alla stessa proponente pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita in data 09/06/2010, rogito notaio Andrea Ganelli repertorio n. 18300, registrato a Torino il 30/06/2010 al numero 16067;

che l'appezzamento per la superficie complessiva ricade in Area Urbanistica Residenziale R2, e Area Normativa 8AC14;

che il citato Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata prevede l'attuazione di interventi residenziali, terziari e commerciali mediante l'attuazione di un unico Comparto di intervento attuato attraverso unità minime d'intervento - UMI A1 e UMI A2;

che il predetto Piano è formulato quale attuazione dei disposti normativi della legge 106/2011 del 12/07/2011 in applicazione dell'art. 5 commi 9 - 14 quale riqualificazione di area urbana degradata in ambito produttivo dismesso e rilocalizzazione in loco di volumetrie derivanti dalla demolizione di corpi di fabbrica esistenti;

che in virtù di tali prerogative normative il processo di riqualificazione dell'area in oggetto è legittimata dai criteri stabiliti all'art. 5 della legge 106/2011 al comma 9 punti a) e b);

che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è definita in base a quanto disposto nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato; che appare necessario ai sensi dell'art. 46 ex L.R. 56/77 e s.m.i., da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con la proprietà in ordine agli adempimenti previsti dalla legge, circa le modalità e i tempi di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato;

che onde pervenire all'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi la proponente ha presentato in data 02/10/2013 – Prot. n 67530 un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa i cui elaborati, integrati in diverse fasi sono ad oggi costituiti da:

- Elaborati testuali:
 - Relazione illustrativa.
 - Relazione geologica.
 - Documentazione previsionale di clima acustico.
 - Relazione tecnica allegata al progetto di illuminazione.
 - Schema di convenzione.
 - Rendering di progetto.
- Tavole di progetto – elaborati grafici:
 - **tav. 1** → estratti di PRGC e di mappa catastale; planimetria e sezioni dell'ambito di intervento – stato di fatto; dimostrazione superficie fondiaria – 1:200 _
 - **tav. 2** → dimostrazioni dei volumi e S.L.P. esistenti sul lotto fondiario – 1:200
 - **tav. 3** → individuazione degli azzonamenti – aree assoggettate ad uso pubblico – 1:500
 - **tav. 4** → individuazione delle Unità Minime di Intervento nell'ambito del PEC – 1:500
 - **tav. 5** → verifica dell'area a parcheggio pubblico e privato in progetto – 1:500 – 1:200
 - **tav. 5 A** → verifica della superficie a verde e del rapporto di copertura in progetto – 1:500
 - **tav. 6** → planimetrie e sezioni dell'ambito di intervento – stato di progetto – 1:200
 - **tav. 6A** → “suggerimento progettuale” - ipotesi di pedonalizzazione dei controviali di Corso Susa – 1:200

- **tav. 7** → fabbricati in progetto: ipotesi tipologie interne piano terra – piano tipo – 1:100
- **tav. 8** → opere di urbanizzazione – progetto di suolo: spazi di relazione - “piazze”, aree verdi, zone porticate, camminamenti – 1:200
- **tav. 8A** → opere di urbanizzazione funzionalmente collegate all’attuazione delle Unità Minime di Intervento - 1:200
- **tav. 9** → opere di urbanizzazione – reti esistenti: fognatura acquedotto – 1:200
- **tav. 9A** → opere di urbanizzazione – rete fognaria in progetto – 1:200
- **tav. 10** → progetto impianti elettrici: planimetria autorimessa interrata – 1:200
- **tav. 11** → illuminazione pubblica parco urbano – planimetria dell’ambito di intervento – 1:500

che per i sopra indicati documenti, in quanto parte integrante della deliberazione della Giunta Comunale n°..... del che ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato, hanno già acquisito natura di atti pubblici, e quindi, ne viene omessa l’allegazione (salvo per quanto concerne lo schema di convenzione) dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli, i proponenti sottoscritti ed il Comune di Rivoli approvati. Gli elaborati sono depositati in originale nell’archivio comunale che ne cura la custodia e ne garantisce per legge la presa visione ed il rilascio di copie;

che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa la Commissione Igienico Edilizia, nella seduta del 09/12/2013;

che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa con Parere di Massima Favorevole la Conferenza dei Servizi del Comune di Rivoli riunitasi il 23/01/2014 di cui al verbale prot. 10185 del 18/02/2014 reso ai sensi degli artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/90 e s.m.i.;

che il settore Direzione Programmazione Strategica della Regione Piemonte in data 27/03/2014 - prot. 18581, con propria nota di rilievo, ha evidenziato l’assenza di aspetti ostativi all’applicazione della norma statale (leggasi Legge n. 106/2011) per l’intervento in oggetto, rispetto al consueto utilizzo in deroga assentito dai comuni piemontesi;

che il Dirigente della Direzione Servizi al Territorio, con propria decisione Prot. n°del.....ha accolto il progetto di Piano Esecutivo ed il relativo schema di Convenzione;

che il P.E.C.L.I. è stato pubblicato all’Albo Pretorio per la durata di Trenta giorni

consecutivi, dal;

che sono/non sono pervenute osservazioni da parte di altri soggetti interessati sulle quali l'Amministrazione Comunale si è espressa con lo stesso atto deliberativo di approvazione del progetto di P.E.C.;

che il Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale di Rivoli con deliberazione n°deldivenuta esecutiva ai sensi di Legge il

che la proponente ha richiesto di suddividere il progetto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato in 2 lotti d'intervento separati in modo tale da poter procedere alla realizzazione dei fabbricati previsti completando un edificio per volta prima di dar inizio ai lavori dell'edificio successivo. Con tale suddivisione è prevista la realizzazione delle UMI - Unità Minime di Intervento - individuate quali UMI A1 e UMI A2 sviluppanti una SLP massima derivante dalla parziale rilocalizzazione delle volumetrie insistenti originariamente sul lotto pari complessivamente a mq 6.795,68;

che il rilascio del/i Permesso/i di Costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011 è stato autorizzato dal Consiglio Comunale di Rivoli con deliberazione n°del divenuta esecutiva ai sensi di Legge il

che la proponente, in persona di chi sopra ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

che il presente atto può essere stipulato sussistendo i presupposti finali della deliberazione della Giunta Comunale n°del.....che ha approvato il progetto di P.E.C. nonché quelli della deliberazione del Consiglio Comunale n°..... del che ha autorizzato il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi della Legge 106/2011,

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I componenti a nome del Comune di Rivoli e della proprietà, convengono quanto segue, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune di Rivoli, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne la proponente.

ART. 1 - CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, la cui validità è stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipulazione per ottemperare a tutti gli obblighi ed alle pattuizioni in essa contenute, mantenendo invece ferme ed irrevocabili le cessioni patrimoniali e le dismissioni territoriali a favore del Comune di Rivoli.

In particolare le parti stabiliscono che entro il suddetto termine decennale dovranno essere compiutamente ultimate e collaudate tutte le opere previste nel progetto di P.E.C. pena la corresponsione degli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residui o parte di edificio non ultimati in tempo utile.

ART. 2 - PRESCRIZIONI E MODALITA' DI CARATTERE GENERALE

Il Comune di Rivoli, con la firma della presente Convenzione, dà attuazione al Piano Esecutivo avente per oggetto le proprietà indicate in premessa, in conformità al progetto costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati testuali:
 - Relazione illustrativa.
 - Relazione geologica.
 - Documentazione previsionale di clima acustico.
 - Relazione tecnica allegata al progetto di illuminazione.
 - Schema di convenzione.
 - Rendering di progetto.
- Tavole di progetto – elaborati grafici:
 - **tav. 1** → estratti di PRGC e di mappa catastale; planimetria e sezioni dell'ambito di intervento – stato di fatto; dimostrazione superficie fondiaria – 1:200 _
 - **tav. 2** → dimostrazioni dei volumi e S.L.P. esistenti sul lotto fondiario – 1:200
 - **tav. 3** → individuazione degli azzonamenti – aree assoggettate ad uso pubblico – 1:500
 - **tav. 4** → individuazione delle Unità Minime di Intervento nell'ambito del PEC – 1:500
 - **tav. 5** → verifica dell'area a parcheggio pubblico e privato in progetto – 1:500 – 1:200
 - **tav. 5 A** → verifica della superficie a verde e del rapporto di copertura in progetto – 1:500

- **tav. 6** → planimetrie e sezioni dell'ambito di intervento – stato di progetto – 1:200
- **tav. 6A** → “suggerimento progettuale” - ipotesi di pedonalizzazione dei controviali di Corso Susa – 1:200
- **tav. 7** → fabbricati in progetto: ipotesi tipologie interne piano terra – piano tipo – 1:100
- **tav. 8**→ opere di urbanizzazione – progetto di suolo: spazi di relazione - “piazze”, aree verdi, zone porticate, camminamenti – 1:200
- **tav. 8A**→ opere di urbanizzazione funzionalmente collegate all'attuazione delle Unità Minime di Intervento - 1:200
- **tav. 9**→ opere di urbanizzazione – reti esistenti: fognatura acquedotto – 1:200
- **tav. 9A** → opere di urbanizzazione – rete fognaria in progetto – 1:200
- **tav. 10**→ progetto impianti elettrici: planimetria autorimessa interrata – 1:200
- **tav. 11**→ illuminazione pubblica parco urbano – planimetria dell'ambito di intervento – 1:500.

già richiamati nella presente convenzione.

La proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nella utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di sua proprietà sopra indicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C., dei Regolamenti Comunali e del P.E.C.. Il progetto edilizio riguardante i fabbricati è comunque soggetto all'approvazione del Comune con atto autonomo e disgiunto dalla presente convenzione.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione degli interventi residenziali-terziario/commerciali mediante la suddivisione in unità minime di intervento.

L'utilizzazione urbanistica delle aree comprese nel Piano Esecutivo Convenzionato verrà attuata secondo le destinazioni indicate dal Piano Esecutivo Convenzionato stesso.

Il P.E.C. prevede la utilizzazione urbanistica dell'area di intervento di complessivi mq 6.406,72 derivante dalla consistenza catastale dei singoli mappali, e che comprendono la reale superficie territoriale di intervento appartenente all'area normativa 8AC14. L'intervento individua così le seguenti aree:

A) aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e commerciale per complessivi 1.645,00 mq (milleseicentoquarantacinque,zero);

B) aree assoggettate ad uso pubblico permanente da realizzare all'interno del lotto di intervento di 6.385,00 mq (seimilatrecentottantacinque,zero) per formazione di piazza, spazi pedonali, aree a verde e parcheggi;

Le destinazioni d'uso anzidette possono essere modificate per la durata della presente convenzione, ed anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione.

Dallo sviluppo dei presupposti facenti capo all'applicazione dei criteri riportati al comma 9 dell'art. 5 della Legge n. 106/2011 emerge un processo di rilocalizzazione parziale delle volumetrie esistenti di complessivi mc. 20.726,85 capace di sviluppare all'interno del lotto di intervento una Superficie Lorda di Pavimento massima di mq 6.795,68 (seimilasettecentonovantacinque, sessantotto) e così ripartita tra le diverse funzioni:

- A) funzione residenziale mq. 4.829,68
- B) funzione commerciale mq. 1.966,00

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di permesso di costruire gratuito solo ed esclusivamente per la parte in cui svolgono e si configurano a tutti gli effetti come opere pubbliche.

Esiste inoltre una dotazione di aree a parcheggio per complessivi 3.063,00 mq di cui:

- per la destinazione d'uso residenziale:
 - 1.482,00 mq al piano primo interrato dei due corpi di fabbrica previsti;
- per la destinazione d'uso commerciale:
 - 1.731,00 mq di parcheggio assoggettato ad uso pubblico permanente al piano primo interrato + spazio quale zona di servizio al piano terra;

Nell'ambito dell'intervento sono ammesse lievi modifiche in ottemperanza ai disposti dell'art. 8 del Regolamento Edilizio della città di Rivoli – Strumenti urbanistici attuativi e determinazioni delle variazioni essenziali.

ART. 4 - ASSOGGETTAMENTO DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

La proprietà del lotto fondiario oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato si impegna ad assoggettare ad uso pubblico permanente le aree a servizi previste nelle quantità indicate nelle tavole del predetto Piano.

I proponenti, si impegnano ad assoggettare ad uso pubblico permanente le aree utili alla formazione di piazza, spazi pedonali, verde e parcheggi di 6.385,00 mq (seimilatrecentottantacinque,zero). Tale impegno, sarà formalizzato con apposito atto, da stipularsi prima della presentazione dell'istanza volta ad ottenere l'Agibilità degli edifici privati relativi ad ogni singola UMI. Si da inoltre atto, che l'assoggettamento delle aree ad uso pubblico pone in capo all'Amministrazione il diritto di ampia facoltà di utilizzo delle stesse, che a tutti gli effetti risultano standard di cui all'art. 21 della ex L.R. 56/77 e s.m.i.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate ad uso pubblico, sarà senza limite temporale posta a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa.

ART. 5 - PERMESSI DI COSTRUIRE.

I permessi di costruire relativi alle singole UMI, dovranno verificare singolarmente i parametri urbanistici e rispettare le prescrizioni normative di cui alla Legge n. 106/2011.

La proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa a:

- ritirare il primo permesso di costruire relativo alla realizzazione del primo lotto d'intervento – UMI A1 entro 180 giorni a partire dalla data della stipulazione della presente convenzione;
- ritirare il secondo permesso di costruire relativo alla realizzazione del secondo lotto d'intervento – UMI A2 entro i termini di scadenza del primo permesso di costruire;
- iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei relativi permessi di costruire ed a portarli a termine entro 3 (tre) anni a partire dalla data di inizio degli stessi.

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico del Comune al quale l'interessato dovrà comunicare per iscritto la data di inizio e di ultimazione dei lavori.

Se i lavori non saranno iniziati entro i termini sopra stabiliti le autorizzazioni ed i

permessi di costruire saranno considerati decaduti.

Essi potranno essere rinnovati qualora non siano in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche.

Tutte le eventuali successive istanze di autorizzazione edilizia e/o permessi di costruire dovranno essere presentate nel periodo di validità della presente convenzione.

Qualora non vengano realizzati gli edifici all'interno del periodo di validità della presente convenzione in cui sono inseriti, la proponente/i, o aventi causa, si impegna comunque a versare gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli impegni assunti con l'Amministrazione Comunale nella programmazione economica degli interventi. L'organizzazione planivolumetrica e le tipologie edilizie previste nel progetto di P.E.C. regolato dalla presente convenzione, sono elementi vincolanti e prescrittivi. Le eventuali proposte di variazioni all'organizzazione planivolumetrica ed alla tipologia dei fabbricati potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale se ritenute ammissibili.

ART. 6 – CESSIONE/ASSOGGETTAMENTO AREE – RIEPILOGO

La proponente con la firma del presente atto si impegna nei confronti del Comune di Rivoli:

- ad assoggettare ad uso pubblico permanente ai sensi dell'art. 21 comma 4 della LR n. 56/77 e s.m.i. la superficie complessiva interna di mq. 6.385,00 (seimilatrecentottantacinque virgola zero) per opere di urbanizzazione primaria, localizzata all'interno del lotto di intervento;
- alla monetizzazione ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della LR n. 56/77 e s.m.i. di una superficie complessiva ulteriore di mq. 5675,77 (cinquemilaseicentottantacinque virgola settantasette) sulla base di un valore pari ad Euro/mq. 51,00 (vedasi Perizia Asseverata da Tecnico incaricato dall'Amministrazione agli atti dal 15/06/2011) suscettibile di adeguamento ISTAT a far data dal Giugno 2011. In alternativa, potranno essere individuate una o più aree aventi pari superficie e destinata/e a Servizi Pubblici da cedere all'Amministrazione Comunale. Tale ultima prerogativa, potrà essere esercitata dall'Amministrazione stessa comunicando i propri intendimenti ai proponenti o suoi aventi causa dopo la stipula della presente convenzione.

Le aree di cui trattasi al primo capoverso, sono dettagliatamente indicate nella Tavola n° 3 e saranno riportate negli appositi tipi di frazionamento catastale allegato.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - STIMA SINTETICA

Il Concessionario dà atto che in riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale n. 346 in data 15/11/2013 i computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione primaria per i singoli Lotti di Intervento saranno:

LOTTO 1 - UMI A1: gli oneri di urbanizzazione indicativi afferenti la Superficie Lorda di Pavimento residenziale – che trattandosi della definizione di un volume è la rappresentazione della superficie utile lorda comprensiva di scale e vani ascensori - di mq 2.723,25 (duemilasettecentoventitre virgola venticinque) e la Superficie Commerciale di mq 368,92 (trecentosessantotto virgola novantadue) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.723,25 x Euro/mq 53,00 = Euro 144.332,25;
- commercio mq 368,92 x Euro/mq 98,03 = Euro 36.165,22;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 1 d'intervento risulta pari ad Euro 180.497,47 (Centottantamilaquattrocentonovantasette virgola venticinque)

LOTTO 2 – UMI A2 : gli oneri di urbanizzazione afferenti la Superficie Lorda di Pavimento residenziale - che trattandosi della definizione di un volume è la rappresentazione della superficie utile lorda comprensiva di scale e vani ascensori - di mq 2.106,95 (duemilacentosei virgola novantacinque) e la Superficie Commerciale di mq 1.596,56 (millecinquecentonovantasei virgola cinquantasei) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.106,95 x Euro/mq 53,00 = Euro 111.668,35;
- commercio mq 1.596,56 x Euro/mq 98,03 = Euro 156.510,78;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 2 d'intervento risulta pari ad Euro 268.179,13 (Duecentosessantottomilacentosettantanove virgola tredici).

Gli importi così determinati verranno corrisposti al Comune secondo le modalità e

scadenze previste dalla vigente normativa in materia.

Rimanendo fissa la quantità di SLP ammissibile derivante dal processo di rilocalizzazione di volumetrie esistenti, è ammesso il trasferimento di modeste quantità di superficie lorda di pavimento nell'ambito della singola UMI di intervento.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - STIMA SINTETICA

Il Concessionario dà atto che in riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale n. 346 in data 15/11/2013 i computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione secondaria per i singoli Lotti di Intervento saranno:

LOTTO 1 - UMI A1: gli oneri di urbanizzazione indicativi afferenti la Superficie Lorda di Pavimento residenziale – che trattandosi della definizione di un volume è la rappresentazione della superficie utile lorda comprensiva di scale e vani ascensori - di mq 2.723,25 (duemilasettecentoventitre virgola venticinque) e la Superficie Commerciale di mq 368,92 (trecentosessantotto virgola novantadue) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.723,25 x Euro/mq 102,63 = Euro 280.410,82;
- commercio mq 368,92 x Euro/mq 98,03 = Euro 36.165,22;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria computati a stima sintetica per il Lotto 1 d'intervento risulta pari ad Euro 316.576,04 (Trecentosedicimilacinquecentosettantasei virgola quattro);

LOTTO 2 – UMI A2 : gli oneri di urbanizzazione afferenti la Superficie Lorda di Pavimento residenziale - che trattandosi della definizione di un volume è la rappresentazione della superficie utile lorda comprensiva di scale e vani ascensori - di mq 2.106,95 (duemilacentosei virgola novantacinque) e la Superficie Commerciale di mq 1.596,56 (millecinquecentonovantasei virgola cinquantasei) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.106,95 x Euro/mq 102,63 = Euro 216.236,28;
- commercio mq 1.596,56 x Euro/mq 98,03 = Euro 156.510,78;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria computati a stima sintetica per il Lotto 2 d'intervento risulta pari ad Euro

372.747,06 (Trecentosettantaduemilasettecentoquarantasette virgola sei).

Gli importi così determinati verranno corrisposti al Comune secondo le modalità e scadenze previste dalla vigente normativa in materia.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto nel Piano Esecutivo Convenzionato, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente sono comprese a livello generale negli elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato e con maggior puntualità all'interno degli elaborati oggetto di Permesso/i di Costruire. Resta inteso, che il rilascio del Permesso di Costruire darà titolo alla realizzazione di tutte le opere incluse al suo interno e quindi tanto agli edifici residenziali/commerciali quanto alle opere di urbanizzazione.

Inoltre il progetto medesimo dovrà tenere conto oltre che di tutte le indicazioni contenute nel Piano Esecutivo Convenzionato anche di tutti quei fattori influenti sulle opere da eseguire in modo che le infrastrutture risultino complete, compiute e funzionali.

Sono a carico del soggetto attuatore le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo.

ART. 11 - ONERI A CARICO DEL PROPONENTE.

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della proponente e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ENEL, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Il costo di realizzazione della eventuale cabina di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

ART. 12 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.01.1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

ART. 13 - GARANZIE FINANZIARIE.

Il Concessionario, in relazione al disposto del punto n. 2 dell'art. 45 della Legge Regionale 56/77 s.m. e i., ha costituito per sé ed aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione composta dalla seguente fidejussione (Bancaria o Assicurativa) dell'importo complessivo di

- Euro 1.137.999,70 a garanzia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Proponente o suoi aventi causa, autorizza il Comune di Rivoli a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

La fidejussione di cui sopra potrà venire via via ridotta o svincolate in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione secondo le seguenti modalità:

- a) la fidejussione relativa ai versamenti monetari degli oneri di urbanizzazione previsti dai precedenti artt. 8 e 9 potrà essere ridotta di un importo pari alle somme versate e svincolata all'atto del pagamento dell'ultima rata .

La fidejussione di cui al precedente punto a) sarà ridotta e/o svincolata dietro verifica ed autorizzazione del competente Ufficio Edilizia Privata che provvederà a comunicare direttamente tale autorizzazione alla Tesoreria Comunale.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Qualora la proponente proceda ad alienare gli immobili oggetto della presente convenzione o parte di essi, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro un mese dalla formalizzazione dello stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la proponente sarà tenuto ad un pagamento pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la proponente ed i suoi 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.

ART. 15 - SANZIONI.

Fatte salve le sanzioni amministrative previste dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10, dell'art. 69 della L.R. 56 del 6 dicembre 1977 s.m. e i. e da altre norme di legge, le Parti convengono di stabilire che eventuali modificazioni non consentite delle destinazioni di cui al precedente art. 3, porteranno ad una penale convenzionale a carico della proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore commerciale delle superfici di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 16 - RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che il Comune non rilascerà il certificato di agibilità dei locali secondo i disposti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.ei. se non ad avvenuto adempimento dalla proponente o chi per esso degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione, soprattutto in riferimento all'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione relative alle UMI cui afferisce l'immobile oggetto di istanza di agibilità.

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI.

Le destinazioni d'uso degli immobili possono essere modificate per la durata della presente convenzione, ed anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune.

Eventuali autorizzazioni in tal senso saranno a totale discrezione del Comune e le eventuali istanze di mutamento di destinazione d'uso dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti tecnici e normativi vigenti al momento della richiesta, gli standard per servizi, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

Le proposte dovranno comunque essere sottoposte a nuovo esame della competente Commissione Igienico Edilizia e la eventuale variante dell'atto convenzionale dovrà essere sottoposto ad approvazione del competente organo istituzionale.

ART. 18 - USO DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.

Con preciso riferimento alla fruizione dei parcheggi privati ad uso pubblico al piano interrato al servizio delle unità commerciali, si stabilisce che tale destinazione d'uso non potrà subire variazioni in quanto rappresentativa dell'avvenuto rispetto dei parametri urbanistici.

Eventuali modificazioni in tal senso, saranno concedibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, dietro formale ed esplicita richiesta. Nel rispetto della valenza pubblica dello spazio destinato ai suddetti parcheggi, l'accesso agli stessi, andrà chiaramente evidenziato mediante l'apposizione di segnaletica verticale e/o orizzontale.

Resta inteso, che sarà possibile previo accordo con l'Amministrazione, per opportuni motivi di sicurezza interdire il predetto accesso nelle ore serali/notturne e precisamente dalle ore 21.00 alle ore 08.00; anche la gestione (leggasi ipotesi di sosta a pagamento) del detto spazio quale luogo "pubblico" potrà essere concertata con l'Amministrazione del comune di Rivoli al fine di addivenire ad un sistema di partecipazione integrata tra pubblico e privato garantendo al detto parcheggio una completa fruibilità e gestione.

ART. 19 - SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Concessionario. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

La proponente, a sua cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Rivoli n. 5 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per l'Ufficio Contratti del Comune.

ART. 20 - RINUNCIA DI IPOTECA LEGALE.

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

ART. 21 - RINVIO NORME 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 urbanistica 17.08.1942 n. 1150, Legge 28.01.1977 n. 10, alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, alla Legge Regionale n. 57 del 30/04/1985, alla Legge Regionale n.19 del 08/07/1999, al T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2014 / 2089
SEGRETERIA DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14 DEL
P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART. 5
COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART. 43
COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 03/10/2014

LA DIRIGENTE
CARNINO TIZIANA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2014 / 2089
SEGRETERIA DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14 DEL
P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART. 5
COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART. 43
COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 03/10/2014

IL DIRIGENTE
CECCA ALBERTO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Proposta N. 2014 / 2089
SEGRETERIA DIREZIONE SERVIZI AL TERRITORIO

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14
DEL P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART.
5 COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART.
43 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I

VISTO DI CONFORMITÀ

Visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.
FAVOREVOLE.

Lì, 06/10/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Deliberazione di Giunta Comunale N. 308 del 14/10/2014

Certificato di Esecutività

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14 DEL
P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'ART. 5
COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ DELL'ART. 43
COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I.

Visto l'art. 134 – 3° comma – del D.Lgs 18.8.2000, n. 267 la presente deliberazione
pubblicata in data 15/10/2014 è diventata esecutiva per decorrenza dei termini il
26/10/2014.

Città di Rivoli, 08/04/2016

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa SCATIGNA ELISABETTA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 308 del 14/10/2014

**Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA NORMATIVA 8AC14
DEL P.R.G.C. VIGENTE VIE CAPRA SAVARINO E CORSO SUSÀ AI SENSI DELL'
ART. 5 COMMA 13 LETTERA B DELLA LEGGE 12 07 2011 N. 106 NONCHÉ
DELL'ART. 43 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE 05 12 1977 N. 56 E S.M.I.**

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line per 15gg. consecutivi, dal
15/10/2014 al 30/10/2014

Rivoli, 10/11/2014

SCATIGNA ELISABETTA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)