



REGIONE PIEMONTE  
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO  
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

PROGETTO

**PIANO DI RECUPERO**  
IN ZONA CENTRO STORICO DEL PRGC

Via C.I.Giulio, 31- San Giorgio Canavese - F.8 nn. 805, 806, 809, 1448, 1533, 1534

OGGETTO ELABORATO

**BOZZA DI CONVENZIONE**

TECNICI

**ELLENA Arch. Maria Luisa**

via Cuceglio, 24 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)  
tel. 0124 325165 - mariarch@libero.it

**BAUDINO Ing. Marco**

vicolo Barbacana 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)  
tel. 3334647746 - baudino.ingmarco@alice.it

COMMITENZA / PROPRIETA'

**GPA s.r.l.**

p.iva. 10261020019

Corso Vittorio Emanuele II, 83 - 10121, Torino (TO)

nella persona del legale rappresentante

**IUCULANO MAMAIO Antonino**

c.f. CLN NNN 46P21 L308J

Via Porta Pia, 58 - 10090, Cuceglio (TO)

PROFESSIONISTA

SCALA

NOTE

cod. 2020L01

DATA

GENNAIO 2021

REVISIONE

ELABORATO

**BC**



# BOZZA DI CONVENZIONE

## PREMESSO CHE

Si individua, come proponente del presente Piano di Recupero, la proprietà GPA srl ( 10261020019) con sede legale in Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 83 nella persona del legale rappresentante IUCULANO MAMAIO Antonino c.f. CLN NNN 46P21 L308J residente in Cuceglio (TO) – via Porta pia, 58:

- Foglio 8 particella n. 805, corte, accessorio comune ad ente rurale ed urbano
  - Foglio 8 particella n. 806, cat. A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani,
  - Foglio 8 particella n. 809 sub 1, cat. C/2, classe U, consistenza 19 mq,
  - Foglio 8 particella n. 809 sub 2, cat. A/4 classe 2, consistenza 2 vani,
  - Foglio 8 particella n. 1448, cat. C/2, classe U, consistenza 53 mq,
  - Foglio 8 particella n. 1533, cat. A/5, classe 1, consistenza 2 vani,
  - Foglio 8 particella n. 1534, cat. C/2, classe U, consistenza 25 mq
- Che il Comune di San Giorgio è dotato di PRGC approvato con deliberazione della Giunta Regionale n 63-29045 del 25.10.1993 e relativa variante generale al PRGC approvata con DGR n. 6-1842 del 28-12-2000, varianti parziali D.C.C. n. 26 del 15/05/2001, D.C.C. n. 30 del 27/09/2007, D.C.C. n. 24 del 09/07/2012, Variante parziale approvata dal C.C. n. 11/2019 del 07/03/2019.
- Che i privati stipulanti la presente convenzione hanno presentato al Comune di San Giorgio Canavese un progetto di Piano di recupero per la ristrutturazione edilizia con recupero alla residenza di alcuni fabbricati già a destinazione residenziale facenti corpo unico e ubicati in zona Centro Storico in San Giorgio Canavese, in Via lavelli angolo Via Giulio ;
- che l'intervento proposto interessa le aree classificate come Centro Storico CS normate dagli articoli 24, 25, 26 e 27 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- che il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. e della variante approvata con D.G.R. del 28/12/2000 n. 6-1842 e successive varianti parziali approvate con D.C.C. n. 26 del 15/05/2001, D.C.C. n. 30 del 27/09/2007, D.C.C. n. 24 del 09/07/2012, D.C.C. n. 11/2019 del 07/03/2019;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio detto progetto di Piano di Recupero è stato predisposto a firma dell'Arch. Maria Luisa ELLENA e dall'ingegner Marco BAUDINO con

studio in San Giorgio Canavese secondo i disposti della L.R. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Bozza di convenzione
- TAV. 1 Tavola di inquadramento dell'intervento
- TAV. 2 – Rilievo stato di fatto,
- TAV. 3 – Demolizioni in progetto
- TAV. 4 – Progetto
- TAV. 5 – Volumi

- che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del -----;
- che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la Commissione del Paesaggio nella seduta del -----;
- che a seguito delle procedure suddette il Responsabile del Servizio decideva l'accoglimento del Piano che veniva consegnato alla Segreteria del Comune e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di giorni 15 consecutivi;
- che nei 15 giorni successivi (non) sono pervenute osservazioni o proposte che (non) sono state recepite in tutto o in parte nell'approvazione del Piano;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n — del ---- ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del Piano di Recupero;
- che la proprietà GPA srl ( 10261020019) con sede legale in Torino - Corso Vittorio Emanuele II, 83 nella persona del legale rappresentante IUCULANO MAMAIO Antonino c.f. CLN NNN 46P21 L308J residente in Cuceglio (TO) – via Porta pia, 58, dichiarano di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno .... il mese..... il giorno ..... negli uffici del .....  
tra il Responsabile del Servizio del Comune di S. Giorgio Canavese

e i Signori :

-----

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma fin d'ora definitivamente per quanto riguarda i proponenti:

### **1. Conferma di premessa**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

### **2. Contenuti del Piano di recupero**

L'attuazione del PdR negli immobili siti nel Comune di S. Giorgio C. descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con delibera di Giunta Comunale n. -----del ----- avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. e sarà conforme alle norme della presente convenzione;

### **3. Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il PdR ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei manufatti siti nel Comune di SAN GIORGIO CANAVESE descritti negli elaborati di progetto e distinte in catasto fabbricati del Comune di San Giorgio Canavese come segue:

- Foglio 8 particella n. 805, corte, accessorio comune ad ente rurale ed urbano
- Foglio 8 particella n. 806, cat. A/5, classe 1, consistenza 2,5 vani,
- Foglio 8 particella n. 809 sub 1, cat. C/2, classe U, consistenza 19 mq,
- Foglio 8 particella n. 809 sub 2, cat. A/4 classe 2, consistenza 2 vani,
- Foglio 8 particella n. 1448, cat. C/2, classe U, consistenza 53 mq,
- Foglio 8 particella n. 1533, cat. A/5, classe 1, consistenza 2 vani,
- Foglio 8 particella n. 1534, cat. C/2, classe U, consistenza 25 mq

Il Piano di Recupero prevede la ristrutturazione edilizia dei fabbricati sopraddetti, e visto lo stato di estremo degrado di alcuni manufatti da risultare difficilmente recuperabili, considerando che le caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati non risultano tali da impedire la riorganizzazione formale e volumetrica proposta nel PdR, si intende demolire e ricostruire due manufatti esistenti utilizzando la stessa volumetria modificando leggermente la sagoma : il fabbricato B manterrà l'allineamento con i fabbricati confinanti e la continuità di cortina, il fabbricato A verrà arretrato di una distanza variabile tra uno e due metri indicativamente (in base alle considerazioni e ai sopralluoghi che verranno effettuati congiuntamente con l'ufficio tecnico comunale per la richiesta di permesso di costruire)

Il progetto di piano di recupero prevede la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei fabbricati di cui sopra con le seguenti indicazioni :

#### **PARAMETRI EDILIZI EDIFICI IN DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

Cubatura residenziale esistente (indicativa) V	492 m <sup>3</sup>
Cubatura residenziale ipotesi di progetto (indicativa)	488 m <sup>3</sup>
Superficie coperta esistente (indicativa)	73,61 m <sup>2</sup>
Superficie coperta ipotesi di progetto (indicativa)	73,58 m <sup>2</sup>

Nei manufatti di cui sopra è prevista la realizzazione e ristrutturazione di edifici destinati alla residenza e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per un massimo complessivo di (879 m<sup>3</sup> indicativi), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola 4 PROGETTO degli elaborati di progetto di PIANO di RECUPERO ( sono fatti salvi gli eventuali ampliamenti volumetrici consentiti dalle norme di attuazione del PRGC).

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

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

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

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

#### **4. Interventi previsti nel Piano di Recupero**

Gli interventi che sono previsti nel presente progetto di Piano di Recupero sono i seguenti:

- Demolizione del manufatto individuato a NCEU al F. 8 nn. 1534-806
- Demolizione del manufatto individuato a NCEU al F. 8 nn. 1533
- Ricostruzione dei due fabbricati mantenendo la stessa volumetria e senza incremento di

superficie coperta, con lievi modifiche planimetriche per una maggiore integrazione del fabbricato con il tessuto edilizio esistente e una migliore fruizione degli spazi

- Ristrutturazione edilizia del fabbricato con affaccio su vicolo Senna individuato a NCEU al F. 8 nn. 809-1448
- Modifica della scala esterna di accesso in modo da realizzare una scala esterna chiusa per servire l'intero primo piano con accesso dal cortile interno
- Sistemazione del cortile interno (senza ricostruzione del muro di recinzione su Via Giulio demolito d'urgenza a causa di problemi statici) con possibilità di individuazione di due parcheggi interni.

Indicazioni precise riguardanti la destinazione specifica dei singoli locali e le tecnologie costruttive, la sistemazione del cortile interno e tutte le indicazioni particolari verranno analizzate nel Permesso di Costruire che verrà richiesto successivamente al Piano di Recupero e comunque rispettose delle prescrizioni e delle indicazioni delle norme di attuazione del PRGC riguardanti il Centro Storico.

## **5. Aree a servizio pubblico e urbanizzazioni**

Nelle tavole del PRGC esistente non sono previste, sui fabbricati oggetto di Piano di Recupero, aree a servizi da dismettere o assoggettare alla proprietà pubblica; attualmente i fabbricati oggetto di piano di recupero hanno una destinazione catastale che individua tre unità immobiliari destinati a residenza, il progetto non prevede la formazione di ulteriori unità residenziali e si ipotizza una destinazione residenziale con possibile integrazione come struttura ricettiva extralberghiera (bed & breakfast o similari): quindi la eventuale necessità di parcheggio interno verrà analizzata nella predisposizione del Permesso di Costruire.

Le opere di urbanizzazione pubblica esistenti si sviluppano lungo le vie Giulio e Via Lavelli e sono costituite dall'acquedotto comunale, dalla fognatura pubblica, dalla rete di illuminazione pubblica e dalla linea telefonica e del gas.

L'individuazione di eventuale parcheggio privato aggiuntivo verrà analizzato nel Permesso di Costruire in base alle destinazioni d'uso individuate.

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

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

## **7. Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che il contributo

è a carico del richiedente il titolo abilitativo edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del medesimo.

## **8. Rilascio di permessi edilizi e autorizzazioni di agibilità**

La domanda di permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento dovrà essere presentata entro un termine massimo di anni tre dalla stipula della presente convenzione.

Il presente piano di recupero ha validità di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione

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

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità totale dei fabbricati a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., se non quando dal proponente si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla convenzione e alla l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, alla rete elettrica.

## **9. Trasferimento degli obblighi**

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

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

## **10. Spese**

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

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

## **11. Rinuncia ad ipoteca legale**

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

## **12. Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e L. R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.