



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI SAN GIORGIO CANAVESE

PROGETTO

**PIANO di RECUPERO
IN ZONA REa13 del PRGC**

Vicolo Goito, 9 - San Giorgio Canavese

OGGETTO

BOZZA DI CONVENZIONE

PROGETTISTI

ELLENA Arch. Maria Luisa

via Cuceglio, 29 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 0124 32165 - mariarch@libero.it

BAUDINO Ing. Marco

vicolo Barbacana, 26 - 10090 SAN GIORGIO CANAVESE (TO)
tel. 333 4647746 - marcobaudo@libero.it

COMMITTENZA/PROPRIETA'

GOBBATO Chiara

c.f. GBB CHR 75M47 C133V
vicolo Goito, 9 - 10090, San Giorgio Canavese (TO)

PAGLIA Giuseppina

c.f. PGL GPP 53A64 H890B
vicolo Goito, 9 - 10090, San Giorgio Canavese (T O)

PROFESSIONISTI

SCALA

NOTE

DATA

23/02/2015

2014D02

REVISIONE

TAVOLA

BC

BOZZA DI CONVENZIONE

PREMESSO CHE

che si individuano come proponenti il Piano di Recupero la

Signora GOBBATO Chiara con i seguenti immobili:

- Foglio 8 particella n. 997, ente urbano, Superficie 667 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)
- Foglio 8 particella n. 997, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe U, consistenza 166 m²;
- Foglio 8 particella n. 397, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.982 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1053, prato irriguo, cl. 1, Superficie 231 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);

e la

signora PAGLIA Giuseppina con i seguenti terreni:

- Foglio 8 particella n. 1262, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.059 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
 - Foglio 8 particella n. 999, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.539 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
 - Foglio 8 particella n. 1397, ente urbano, Superficie 393 m² – destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
 - Foglio 8 particella n. 934, ente urbano, Superficie 441 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)
- 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;
- Che i privati stipulanti la presente convenzione hanno presentato al Comune di San Giorgio Canavese un progetto di Piano di recupero per l'utilizzazione edificatoria dei terreni di proprietà, siti in San Giorgio Canavese, della superficie territoriale complessiva di 667 m², ricadente in area residenziale esaurita REa13 e per la realizzazione di una strada privata di accesso al nuovo fabbricato in progetto;
- che l'intervento proposto interessa le aree classificate parte come "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" REa13 del PRGC di San Giorgio Canavese normate dall'art. 28

delle Norme di Attuazione e parte come "Aree di Tutela Espansione" TE normate dall'art. 40 delle Norme di Attuazione;

- 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;
- 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 – Estratti di mappa, estratto PRGC, Estratto di PRGC con inserimento intervento in progetto
 - TAV. 2 – Rilievo stato di fatto, documentazione fotografica
 - TAV. 3 – Demolizioni in progetto
 - TAV. 4 – Destinazioni d'uso del suolo in progetto
 - TAV. 5 – Planimetria dell'intervento
- che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia 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 PEC;
- che le Signore GOBBATO Chiara e PAGLIA Giuseppina 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 ----- in conformità del P.R.G.C. sarà conforme alle norme della presente convenzione;

3. Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il PdR ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di SAN GIORGIO CANAVESE descritti nella tavola 1/5 e distinti dalle particelle:

PROPRIETA' GOBBATO CHIARA

- Foglio 8 particella n. 997, ente urbano, Superficie 667 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)
- Foglio 8 particella n. 997, cat. C/2 (magazzini e locali di deposito), classe U, consistenza 166 m²;
- Foglio 8 particella n. 397, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.982 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 1053, prato irriguo, cl. 1, Superficie 231 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);

PROPRIETA' PAGLIA GIUSEPPINA

- Foglio 8 particella n. 1262, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.059 m² - destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 999, prato irriguo, cl. 1, Superficie 1.539 m² - destinazione di PRGC:

Tutela ed Espansione (TE);

- Foglio 8 particella n. 1397, ente urbano, Superficie 393 m² – destinazione di PRGC: Tutela ed Espansione (TE);
- Foglio 8 particella n. 934, ente urbano, Superficie 441 m² – destinazione di PRGC: Aree residenziali di tipo Esaurito (REa13)

Nel progetto di Piano di Recupero sono state individuate due aree di competenza: una per la realizzazione del nuovo fabbricato unifamiliare di civile abitazione in cui si utilizza totalmente la superficie territoriale della particella di cui al F. 8 n. 997 individuato dal PRGC come zona residenziale di tipo esaurita REa13 (divenuta libera in seguito alla demolizione del basso fabbricato uso deposito) e una per realizzazione della strada privata individuata nelle particelle di cui al F. 8 nn. 397, 1262, 999, 1397, 9634, 1053.

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni sopradetti secondo le seguenti destinazioni, come individuate alla tavola destinazione d'uso del suolo in progetto:

A. **Superficie Territoriale F. 8 n. 997**

667,00 m²

B. **Aree destinate a servizi da monetizzare per parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.:**

166,75 m²

Le destinazioni d'uso non potranno essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e solo qualora le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

Eventuali modificazioni di destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli eventuali aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo il valore che compare nella relazione finanziaria.

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.

Nelle aree libere da fabbricati e di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale è prevista la possibilità di realizzazione di una abitazione residenziale unifamiliare per una **volumetria realizzabile complessiva di 1.000,5 m²**.

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, modifiche dei profili regolatori, della configurazione, della localizzazione planimetrica, dell'altezza, della tipologia dei fabbricati,

della Superficie Coperta e della Superficie Utile, del volume, della quota del terreno, 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.

La realizzazione della strada privata di accesso al fabbricato di nuova realizzazione ai sensi di legge così come descritto nel paragrafo 5 della presente convenzione, viene considerata parte integrante ed essenziale del Piano di Recupero; lievi modifiche alla posizione della strada privata di accesso potranno essere concordati in fase di richiesta del Permesso di Costruire senza comportare la necessità di redazione di varianti del PdR.

4. Interventi previsti nel Piano di Recupero

L'impianto tipologico del PdR è piuttosto semplice ed è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare servito da una strada interna privata che parte dalla corte del fabbricato di cui al F. 8 n. 934, attraversa i mappali nn. 1397, 999, 1262 e arriva vicino al fabbricato di nuova realizzazione, nella zona individuata a parcheggio privato ubicata nell'area individuata da PRGC come Tutela ed Espansione e contraddistinta come particella n. 397.

5. Realizzazione strada privata di accesso

La strada privata di nuova realizzazione verrà costruita a partire dal cortile dell'abitazione della signora Paglia Giuseppina e attraverserà i mappali individuati al Foglio 8 nn. 1397, 999, 1262 e 397; in quanto strada privata al servizio di una sola unità abitativa, verrà realizzata ai sensi dell'art. 57 punto 4) con una larghezza minima di 3,50 metri e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a 6,75 metri (come da disegni allegati). Per non aumentare la superficie impermeabile della zona si intende realizzare la strada con materiali permeabili come ghiaia a grossa granulometria o altri materiali permeabili all'acqua piovana.

Per ottenere la larghezza iniziale necessaria, si provvederà a demolire parte del fabbricato destinato a garage di proprietà della signora PAGLIA Giuseppina in modo da arrivare ai 3,50 metri necessari; questo adempimento si considera parte integrante e essenziale del Piano di Recupero e i lavori saranno eseguiti direttamente dai proponenti entro quattro anni dalla firma del presente Piano e comunque prima del certificato di agibilità totale.

6. Monetizzazione aree

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. gli standards urbanistici in insediamenti residenziali

individuati a servizio della porzione di area REa13 risultano pari ad un totale di 166,75 m².

Considerando che tale area non può essere reperita sul fronte stradale, ai sensi del comma 2 del punto 2) dell'art. 28 delle NTA del PRGC di San Giorgio, ne si chiede la totale monetizzazione

Come risulta da Delibera di Giunta Comunale n. 109/2000 e da Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 8-01-2003 e Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 28/02/2012 il corrispettivo del valore di monetizzazione deve essere pari al valore deliberato ai fini ICI a destinazione residenziale ubicati nel capoluogo o nella frazione in base all'ubicazione dell'intervento. Per cui essendo in zona con obbligo di PEC nel Capoluogo **il valore è pari a 40,00 €/m² e quindi complessivamente € 40,00 x 166,75 m² = 6.670,00 €;**

Prima della stipula della Convenzione Edilizia dovrà essere effettuato il pagamento della monetizzazione delle aree a servizi pari a 6.670,00 €.

7. 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.

8. 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.

9. Rilascio di permessi edilizi e autorizzazioni di agibilità

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

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 realizzazione della viabilità privata ai sensi di legge, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, alla rete elettrica.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.