

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA**

**SU AREA - IPT 2 ambito 3, RC 13 b -**

**DEL P.R.G.C. del Comune di Cuorgnè in via Torino n. 33**

**Di Proprietà di Carlo Francesco Fenoglio Gaddò**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ....., il giorno .... del mese di ....., alle ore ..... nell'ufficio del Notaio, avanti a me ....., con studio in ....., senza assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fatta di comune accordo dalle Parti e col mio consenso, sono presenti i Signori:-----

- ....., nato a ..... (..) il ....., - C.F.: ..... nella sua qualità di ....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune - via Garibaldi n. 9, il quale agisce in questo Atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso - C.F. : 83501110015 - che nel contesto dell'Atto verrà chiamato per brevità anche "Comune";-----

- **Carlo Francesco Fenoglio Gaddò**, nato a Torino (TO) il 08/04/1970, residente in via Bosdonio n 12, 10082, Cuorgnè (TO), - C.F.: FNGCLF70D08L219D - il quale interviene al presente atto in qualità di proprietario dell' immobile in Cuorgnè (To) Via Torino n.33.;-----

Il comparente -----

**PREMESSO**

**a)** che **Carlo Francesco Fenoglio Gaddò** nato a Torino (TO) il 08/04/1970, residente in via Bosdonio n 12, 10082, Cuorgnè (TO), - C.F.: FNGCLF70D08L219D, ha acquisito in disponibilità per la piena totalità:-----

*(atto di provenienza)*

Con Atto di compravendita a rogito notaio Dott. Antonio Forni in data 30-5-2014 Rep. 54523, registrato a Ivrea il 3-6-2014 al n. 2350-----

i terreni ed i fabbricati siti in Cuornè, Via Torino n. 33, meglio precisati nel seguito, per complessivi mq. 843,00 di superficie fondiaria, compresi nell'area RC 13b, IPT 2 ambito 3 del P.R.G.C. vigente e più precisamente:-----

Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Cuornè:-----

- Foglio n.12, Particella 396, sub mappale 2 consistenza 3,5 vani, categoria A/3, classe 2, rendita 189,80; sub mappale 3, consistenza 3 vani, categoria A/4, classe 2, rendita 89,86; sub mappale 4 consistenza 3 vani, categoria A/4, classe 2, rendita 89,86; sub mappale 5 consistenza 2,5 vani, categoria A/4, classe 1, rendita 63,27; sub mappale 106, categoria D/1, rendita 1.394,43

**b)** che le suddette aree risultano classificate nel P.R.G.C. vigente del Comune di Cuornè come zona urbanistica RC 13b, IPT 2 ambito 3 -----

**c)** che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di che ----- trattasi, il progetto di piano esecutivo predisposto a firma dell'Arch. Carla Bartolozzi e dell' Arch. Chiara Gagliardi è costituito dai seguenti elaborati: ---

*(elencare elaborati)*

- Tav. 1: STATO DI FATTO, PLANIMETRIE GENERALI, Estratto mappe e perimetrazione area P.E.C.;

- Tav. 2: STATO DI FATTO, piante, prospetti e sezioni;

- Tav. 3: STATO DI FATTO, calcoli piano volumetrici;

- Tav. 4: PROGETTO, PLANIMETRIE GENERALI, Estratto mappe e perimetrazione area P.E.C.;

- Tav. 5: PROGETTO, piante, prospetti e sezioni;

- Tav. 6: PROGETTO, calcoli piano volumetrici;
- Tav. 7: PROGETTO, verifiche;
- Relazione illustrativa;
- Relazione finanziaria;
- Relazione fotografica;
- Calcoli piano volumetrici;
- Cronoprogramma;
- Allegati: Visure catastali Proprietà Fenoglio Gaddò, Via Torino 33

Elaborati tutti in originale *conservati agli atti del Comune ed ai quali le parti, dichiarando di pienamente conoscerli, fanno esplicito riferimento, intendendoli quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ovvero di fatto allegati alla presente convenzione*; -----

**d)** che il progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.; -----

**e)** che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la -----  
Commissione Igienico-Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del  
.....-----

**f)** che con Determinazione del Dirigente del Settore Tecnico n. .... del  
..... veniva disposto l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo  
Convenzionato e del relativo Schema di Convenzione, i quali sono stati  
depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati all'Albo Pretorio per la  
durata di 15 giorni consecutivi;-----

**g)** che con deliberazione di G.C. n..... del ..... veniva approvato in  
via definitiva il succitato Piano Esecutivo Convenzionato in area urbanistica  
RC 13b, IPT 2 ambito 3 del P.R.G.C. vigente in Via Torino n° 33;-----

h) che il suddetto proprietario Sig. Carlo Francesco Fenoglio Gaddò, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione; -----

#### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Tra il ....., nella sua qualità di ..... del Comune di Cuornè, ed il Proponente Sig. Carlo Francesco Fenoglio Gaddò, nella qualità di proprietario, -----

#### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne i proponenti: -----

#### **art 1) Conferma di premessa**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione. -----

#### **art 2) Attuazione progetto di PEC su area RC 13b, IPT 2 ambito 3**

del P.R.G.C. del Comune di Cuornè in via Torino n° 33 -----

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo, sul terreno sito nel Comune ----- censuario di Cuornè descritto negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... avverrà in conformità delle norme contenute nelle N.d.A. del P.R.G.C., della relazione illustrativa del PEC, delle N.d.A. del PEC, della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo, che sono parte integrante e sostanziale del presente atto e che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.. -----

L'utilizzo edificatorio in cui è suddiviso il lotto, per qualsiasi entità, avviene con uno o più permessi di costruire. -----

#### **art 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia -----**

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di una porzione dei terreni siti nel Comune censuario di Cuornè, descritti all'Elaborato ....., distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Cuornè Foglio n.12, Particella 396, sub mappale 2, 3, 4, 5, 106 -----  
Proprietario unico degli immobili siti in Cuornè in via Torino 33, indicati negli elaborati grafici di progetto, compresi nell'area RC 13b, IPT 2 ambito 3 del P.R.G.C. vigente è il Sig. **Carlo Francesco Fenoglio Gaddò** ;----

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione dell'area secondo le seguenti destinazioni, con i parametri e le modalità stabiliti dagli elaborati grafici e-----  
normativi di progetto. -----

a) Superficie di terreno (fondiaria) della proprietà : mq 843,00 -----

b) Area di pertinenza e area in proiezione dell'edificio a destinazione residenziale e uffici professionali, commerciale e pubblico esercizio, terziaria in genere e turistico- ricettiva per una superficie di terreno: mq. 843,00, dove per l'eventuale attività per la somministrazione di alimenti e bevande dovrà essere conforme alle direttive Regionali in materia ( L.R.29 dicembre 2006 n°38) ed ai criteri per l'insediamento delle attività di cui alla D.G.R. 8 febbraio 2010 n° 85-13268 e D.G.R. 1°marzo 2010 n° 43-13437; -----

- occorrerà acquisire se necessario autorizzazione della Regione Piemonte Direzione Trasporti ai sensi del D.P.R. 28- dicembre-2006 n°16\R; -----

e) Aree pubbliche destinate a standards urbanistici e viabilità: mq. 0,00 mq.----

Non essendo possibile dismettere aree in loco per standards urbanistici – 590 mq in base ai calcoli di progetto -, tale superficie viene monetizzata.

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 e ove le modificazioni stesse consentono la migliore attuazione delle previsioni. -----

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

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree private di pertinenza degli edifici e dei passaggi pedonali previsti in progetto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nell'area oggetto di intervento è prevista la ristrutturazione integrale nonché la rifunzionalizzazione di un complesso di fabbricati (in origine a destinazione mista residenziale e produttiva) che insiste su un' area di proprietà unica. Le nuove destinazioni d'uso previste saranno a carattere terziario, residenziale e commerciale; il tutto nei limiti dimensionali definiti dagli elaborati progettuali e normativi del PEC. La disposizione planoaltimetrica degli edifici è indicativamente illustrata negli elaborati di progetto del P.E.C.. -----

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo richiesto per il permesso di costruire, saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo dell'istanza di permesso di costruire.-----

Pertanto saranno possibili, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, lievi modifiche dei profili regolatori, della configurazione, della localizzazione planimetrica, della tipologia dei fabbricati, della cubatura e della superficie coperta, della quota del terreno, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale. -----

In particolare sarà ammessa, in sede di permesso di costruire o sue successive varianti, la modifica dei profili regolatori per la diminuzione o l'ampliamento della superficie coperta indicata nel presente P.E.C., sino al completo sfruttamento della superficie coperta massima realizzabile, senza che ciò comporti la necessità di redazione di varianti del P.E.C, stesso, salvo l'esatta valutazione degli oneri di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001.-----

In ogni caso, compete al Comune valutare l'ammissibilità delle modifiche apportate in sede di progettazione rispetto alla coerenza con l'impianto urbanistico e le finalità qualitative del PEC.-----

Per la realizzazione degli interventi in progetto si fa riferimento alla disposizione planimetrica dell'edificio e della zona di pertinenza, i profili e le caratteristiche tipologiche descritte negli elaborati Tav. 4 e 5.-----

L'utilizzo edificatorio, per qualsiasi entità, avviene con uno o più permessi di costruire. -----

#### **Art. 4) Cessione di aree esterne oggetto di sistemazione-----**

Non sono previste cessioni di aree esterne. -----

#### **Art 5) Esecuzione diretta di opere di sistemazione delle aree oggetto di futura cessione e monetizzazione standards urbanistici. -----**

Non sono previste sistemazioni. -----

Le aree a parcheggio ed autorimesse pubbliche corrispondenti a 1mq/2mq del 80% della S.U.L. per la destinazione terziario-commerciale e direzionale, così come i 25 mq/abitante teorico per le aree destinate a standards urbanistici, quali aree verdi, spazi pubblici e parcheggi (secondo le superfici individuate nei calcoli planovolumetrici nella tav n. 6 e nella relazione di calcolo - 590 mq - ed il relativo costo a mq. di €35,00), sono monetizzate secondo i calcoli

dimostrativi di cui alla relazione finanziaria. L'importo complessivo presunto risulta essere di €.20.650,-

Oltre alle superfici suddette sono oggetto di monetizzazione 31 mq corrispondenti alla differenza tra i parcheggi pertinenziali da garantire - 511 mq – e quelli effettivamente garantiti in progetto – 480 mq-. L'importo relativo risulta essere di €.1.085,00.

**art 6) Oneri di urbanizzazione**-----

Il proponente in relazione al disposto dell'art. 45 comma 2, L.R. 56/77 e s.m. e i. si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati nelle deliberazioni consiliari del Comune di Cuorgnè in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire. -----

**art 7) Contributo per opere di urbanizzazione**-----

Il contributo in oggetto sarà versato al rilascio del Permesso di Costruire e qualora rateizzato sarà garantito dalla fidejussione da presentarsi contestualmente alla 1^ rata.-----

**art 8) Contributo relativo al costo di costruzione e monetizzazioni** -----

Si applicano le disposizioni di cui all' art. 16 del DPR 6/6/2001 n.380. Resta inteso che il contributo relativo al costo di costruzioni e le monetizzazioni per il soddisfacimento degli standards sono a carico del proponente e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.-----



**art. 9) Caratteristiche tecniche delle opere di sistemazione delle aree  
oggetto di futura cessione.**-----

Non sono previste opere di sistemazione. -----

**art 10) Termini, tempi e modalità di realizzazione delle opere di  
sistemazione delle aree oggetto di futura cessione.**

Non sono previste opere di sistemazione. -----

**art 11) Progetti delle opere di sistemazione delle aree oggetto di futura  
cessione.**

Non sono previste opere di sistemazione.-----

**art. 12) Esecuzione sostitutiva.**-----

Non sono previste opere di sistemazione. -----

**art 13) Garanzie finanziarie.**-----

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la parte proponente, per sé stessa, suoi successori ed aventi causa, rilascerà al momento della stipula della presente Convenzione, a favore del Comune, polizza fidejussoria assicurativa o bancaria pari a: -----

- a) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione (..... euro)  
viene prodotta fideiussione pari ad €..... (..../...), emessa dalla  
Compagnia ..... Assicurativa/Istituto  
Bancario..... il..... con  
il n. ....;-----
- b) a garanzia del pagamento delle rate dell'onere di concessione (... euro)  
rapportato al costo di costruzione per €..... (..../...) emessa dalla  
Compagnia ..... Assicurativa/Istituto

Bancario..... il..... con  
il n. ....;-----

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione  
che il fidejussente è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del  
Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione, ivi comprese quelle di cui  
agli Artt. 1944 e 1945 del Codice Civile. -----

**art 14) Sanzioni convenzionali.**

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione  
comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni: -----

a) per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso: doppio del valore di  
mercato delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima dell'ufficio  
tecnico comunale, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale  
di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso; -----

b) per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di costruzione:  
sanzioni di cui all'art.3 della L.47/85 e s.m. e i.; -----

c) per il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici o di singoli locali non  
autorizzato: il pagamento della sanzione da €258,23 a €5.164,56; -----

d) per la mancata richiesta di certificato di agibilità o all'uso della costruzione  
anteriamente al rilascio: il pagamento della sanzione da €258,23 a  
€2.582,30; -----

e) inoltre sono ferme le sanzioni previste dalla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m. e  
i., dalla L. 28.02.1985 n. 47, nonché da ogni altra disposizione legislativa in  
materia. -----

**art 14) Trasferimento degli obblighi.** -----

Qualora la parte proponente proceda ad alienazione dell'area anche frazionandola, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione; essa dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. --

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ai un pagamento pari ad 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, la parte proponente ed i suoi successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. -----

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della parte proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e gli eventuali benefici più favorevoli.-----

**art 16) Rinuncia all'ipoteca legale e rinvio a norme di Legge** -----

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere, in dipendenza della presente Convenzione. -----

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 06/06/2001, n. 380 ed alla L.R. 56/1977 e s.m. e i.. -----

Del presente Atto io ..... rogante ho dato lettura alle Parti che, a mia domanda, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Segretario

rogante, dopo avermi dispensato dalla lettura degli allegati avendo esse  
affermato di conoscente il contenuto. -----

Questo Atto, scritto da persona di mia fiducia, consta di n. ... (.....) fogli  
completi e di n. 1 (uno) foglio incompleto di carta resa legale recante tutte le  
firme prescritte. -----

PER IL COMUNE DI CUORGNÈ:

\_\_\_\_\_

PER LA PARTE PROPONENTE:

\_\_\_\_\_

IL NOTAIO

\_\_\_\_\_