

COMUNE DI ALPIGNANO

BOZZA DI CONVENZIONE

Per la variante al PEC del 19/10/2009 in Area Normativa Cci

La Proprietà: Pent Evelina
Matarazzo Luciana
LIDL ITALIA SRL

Il Progettista: Devid Cattaneo Arch.

COMUNE DI ALPIGNANO
Città Metropolitana di Torino
BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI
ALPIGNANO E PENT EVELINA, MATARAZZO LUCIANA E “LIDL
ITALIA SRL” – VARIANTE A PEC DEL 19/10/2009

Per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site in Alpignano, via Venaria, 18, lungo la S.S. n. 24 tra il km 14 e 15 (Zona Cci del PRG vigente)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila , il giorno del mese di alle ore
in , nel mio studio sito in Via , .
Innanzi a me Dottor , Notaio in , con studio in
via , iscritto al Collegio Notarile dei Distretti di , senza
assistenza di testimoni, cui i comparenti hanno di comune accordo e con
il mio consenso rinunciato, sono comparsi i Signori:

- nato a Torino, il, domiciliato per la
carica in Alpignano (To) viale Vittoria, 14, non in proprio, ma nella sua
qualità di Direttore dell'Area sviluppo e tutela del territorio del Comune
di Alpignano (c.f.: 86003150017 – p.i.: 02485950018), in ottemperanza
a quanto stabilito dall'articolo 6 – comma 2 – lettera c) della legge
15/05/1997 n. 127 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio
Comunale n. del , regolarmente esecutiva, che in copia
conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera “A”

E

- Pent Evelina nata a Torino il 10.01.1967, residente a Alpignano (To)
via Casellette, 6, c.f.: PNTVLN67A50L219F
- Matarazzo Luciana nata a Susa (To) il 04.09.1939, residente a
Alpignano (To) via Casellette, 6, c.f.: MTRLCN39P44L013W
- Michele Biancotto, C.F. BNCMHL78D20H823Y, nato a San Donà di
Piave (VE) il 20.04.1978, residente in Volpiano (TO) via Venezia, 27,
tel. 0119825390, in qualità di procuratore speciale della Lidl Itali srl,
con sede in Arcole (VR) via Ruffo, 36, p.i.: 02275030233),
cittadini italiani, della cui identità personale, qualifica e poteri, io sono
certo e faccio fede, i quali mi richiedono di far constatare con presente
atto quanto segue:

PREMESSO CHE

- i proponenti sono proprietari degli appezzamenti di terreno siti in
Alpignano come segue:

le Sig.re Pent Evelina e Matarazzo Luciana per le quote di ½ ciascuna:

*foglio 20 particella 451

*foglio 20 particella 259

la “LIDL ITALIA SRL” per l'intero:

*foglio 20 particella 16 Sub 30 (NCEU)

*foglio 20 particella 450

Si precisa che la “LIDL ITALIA SRL” è parte del condominio “Centro via Venaria” con la quota di 620/1000 per quanto riguarda le aree assoggettate ad uso pubblico

- i suddetti immobili costituiscono una porzione di territorio, per totali mq. 14260, per il quale il P.R.G. vigente alla data della presente convenzione prevede l'adozione di Piano Esecutivo Convenzionato per aree individuate nella planimetria del P.R.G. “Cci” (aree ed edifici da riservare alle attività commerciali) di cui il P.R.G. prevede il rispetto dell'indice di copertura pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) della Superficie Territoriale, un indice Territoriale di Superficie pari a 0.5 della Superficie Territoriale e altezza massima m. 15 con non più di n. 4 (quattro) piani fuori terra;

- i terreni e gli immobili edificati sul foglio 20 n. 16 sono stati edificati in forza della Convenzione Edilizia redatta dal Segretario del Comune di Alpignano il 23.07.1998 al repertorio 3282 e in forza della Convenzione Edilizia redatta dal Notaio Raffaella Poli Cappelli il 19/10/2009 registrata a Torino Secondo Ufficio delle Entrate il 26/10/2009 al n. 16268, antecedente alla data di adozione della Delibera Comunale di Variante del PRGC.

- in merito alle destinazioni d'uso ammesse saranno considerate limitate ai soli usi commerciali con servizi connessi alle attività commerciali, come previsto in attuazione alle norme del P.R.G. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.03.95 n. 11, approvato dalla Giunta Regionale in data 01.09.97 n. 45-21263 , ai sensi e per gli effetti delle Leggi 17.08.42 n° 1.150, 06.08.67 n° 765, 28.01.77 n° 10, Legge Regionale 28.12.77 n° 56 e s.m.i. e D.P.R. n. 380 del 06.06.01 e s.m.i.;

il presente Piano Esecutivo Convenzionato in variante al PEC del 19/10/2009 è composto dai seguenti atti ed elaborati, redatti dall'Architetto Devid Cattaneo:

- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Bozza di convenzione
- Rilievo fotografico
- Relazione illustrativa tecnico – finanziaria – norme tecniche di attuazione
- Titolo di proprietà
- Copia della delibera di autorizzazione del Condominio
- TAV.1 - estratto mappale e P.R.G.C., planimetria del PEC a scala di PRGC
1:1500/1:2000

Il P.E.C. controfirmato dalle parti, viene rilegato con la deliberazione consiliare n. del sotto la lettera “A“ della presente, per farne parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 2) – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il proponente si obbliga per se, successori o aventi causa, ad osservare nella utilizzazione edilizia delle aree sopra indicate di loro proprietà le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, dei regolamenti adottati dal Comune e le prescrizioni del P.E.C. stesso, i cui elaborati relativi si mandano a far parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I fabbricati dovranno essere edificati con l'ubicazione, le tipologie e la superficie coperta massima, prevista dal P.E.C..

L'Amministrazione Comunale di Alpigiano potrà consentire, su istanza dei lottizzanti, nell'ambito della legislazione e della normativa vigente ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. purché non ne alterino le caratteristiche generali.

Il progetto dei singoli fabbricati è comunque soggetto all'approvazione della commissione igienico edilizia con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

ARTICOLO 3) – CRONOPROGRAMMA

Il proponente si obbliga per se, successori od aventi causa, ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli permessi di costruire e a portarli a termine entro il triennio dalla data di inizio della costruzione stessa.

L'accertamento dell'inizio e dell'ultimazione delle costruzioni, nonché la visita per il rilascio del certificato di agibilità, sarà effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale entro 30 giorni da quando gli interessati ne avranno fatta richiesta scritta.

Il certificato per l'agibilità delle costruzioni sarà attestato subordinatamente alle condizioni stabilite dall'articolo 24 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

Qualora le costruzioni non fossero iniziate ad ultimate entro i termini sopra stabiliti, il concessionario dovrà richiedere un nuovo permesso di costruire, che il Comune rilascerà in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di uso pubblico dovrà essere preceduta dalla presentazione in Comune dei relativi progetti e dal rilascio dei relativi permessi di costruire.

Durante la costruzione degli edifici e comunque entro 10 anni dalla stipula dell'originaria convenzione del 19/10/2009, dovranno essere

realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria efferenti il P.E.C. in variante.

Tali opere dovranno essere realizzate, in rapporto alle superfici interessate dai singoli lotti, contestualmente agli interventi stessi di cui sarà richiesto il permesso di costruire e secondo le indicazioni di massima contenute nelle tavole di progetto del presente P.E.C.

In sede di collaudo delle opere edilizie di cui è stato richiesto il permesso di costruire, il Comune verificherà la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per la sola presentazione del certificato di agibilità relativa allo stralcio funzionale degli interventi commerciali, prima del rilascio del certificato di collaudo, il direttore dei lavori, incaricato dal Proponente o dai suoi aventi causa, potrà attestare e certificare sotto la propria responsabilità, il regolare funzionamento delle opere. In seguito a tale certificazione rilasciata dal direttore dei lavori, ancorché non sia stato emesso il certificato di collaudo definitivo, sarà possibile per il Proponente presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

ARTICOLO 4) – AREE AD USO PUBBLICO

Il proponente o aventi causa destinano un'area privata assoggettata ad uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e più precisamente le aree indicate sulle tavole 2 e 3 del progetto di P.E.C. per un totale i mq 6086.93 (evidenziate con un retino colore giallo nella tavola 2)

* mq. 5506.08 per aree a servizi (parcheggio pubblico evidenziato con retino colore azzurro nella tavola 3) di cui all'articolo 21 comma 3 della L. R. 56/77 nella misura maggiore al 100% della superficie lorda di pavimento ad uso commerciale e DCR 563-13414 art. 25

* mq. 358.69 (aree a verde pubblico evidenziato con retino colore verde nella tavola 3)

* mq. 222.16 (tratto di strada compreso nel perimetro del PEC)

Il proponente s'impegna sin d'ora alla cessione in uso pubblico dell'area a servizi contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, senza alcuna corresponsione di indennizzo, libero da persone e cose, da liti pendenti e trascrizioni di pregiudizio e con formale rinuncia ad ogni diritto di recessione e di restituzione qualora, per qualsiasi ragione a se imputabile, il proponente o avente causa non utilizzasse in tutto o in parte le aree destinate alla edificazione commerciale.

Il proponente o aventi causa si assume tutti gli oneri finanziari, gestionali e manutentivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 5) – CESSIONE AREE PER VIABILITA' PUBBLICA

Il proponente LIDL ITALIA SRL si impegna alla cessione al Comune di Alpignano dell'area destinata a viabilità pubblica (rotonda su via Venaria) e più precisamente l'area indicata sulle tavole 2 e 3 del progetto di P.E.C. per un totale i mq 718.98 (evidenziate con un retino colore rosso nella tavola 2 e 3).

Il proponente s'impegna sin d'ora alla cessione al Comune di Alpignano dell'area destinata a viabilità pubblica (rotonda su via Venaria) contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione, senza alcuna corresponsione di indennizzo, libero da persone e cose, da liti pendenti e trascrizioni di pregiudizio e con formale rinuncia ad ogni diritto di recessione e di restituzione qualora, per qualsiasi ragione a se imputabile, il proponente o avente causa non utilizzasse in tutto o in parte le aree destinate alla edificazione commerciale. Il rogito notarile dovrà essere eseguito prima della presentazione della certificazione dell'agibilità.

ARTICOLO 6) – ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E INDOTTE

Il proponente o avente causa si impegna alla corresponsione dei contributi di permesso di costruire, ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i., le cui tariffe sono determinate con deliberazione della Giunta Comunale n. del e più recisamente in via preventiva si considera la tariffa efferente alle attività commerciali, aventi superficie nette da mq 200 a mq. 2000 per lotto corrispondente:

- a €/mq 116.59 relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le superficie di vendita;
- b €/mq 32.20 relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le superficie accessorie

Pertanto, a fronte di mq. 1089.46 di superficie di solaio lorda di vendita sviluppabile massima e mq 688.09 di superficie di solaio lorda accessoria sviluppabile massima, (totale dei lotti "A1" e "D") il proponente e aventi causa si impegnano alla corresponsione di €. 149176.63 (€/mq. 116.59 x mq. 1089.46) + (€/mq. 32.20 x mq. 688.09) all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire ed in proporzione relativamente alle opere di urbanizzazione primaria alle superfici autorizzate, riservandosi di avvalersi delle rateizzazioni in vigore all'atto del rilascio previo presentazione delle opportune garanzie fidejussorie ai sensi della Legge 14/01/1978 n.1 e dal D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

I Proponenti si impegnano a corrispondere il costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01.

I suddetti importi sono determinati in via preventiva e saranno comunque applicate le tariffe vigenti all'atto del rilascio dei permessi di costruire anche con riferimento al tipo di attività commerciale, all'effettiva superficie di solaio oggetto di permesso di costruire.

L'attuazione degli interventi previsti dal P.E.C. comporta la realizzazione di opere di urbanizzazione e realizzazione di aree servizi destinate in uso pubblico, come descritte agli articoli seguenti e non previste in dismissione al patrimonio comunale pertanto non sono previsti importi da portarsi a scomputo dei contributi di permesso di costruire.

ARTICOLO 7) CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 – secondo comma – della L. R. 05/12/77 n. 56 si obbliga per sé e per i terzi aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento al Computo Metrico Estimativo allegato al progetto di P.E.C. e più precisamente, come risulta dal seguente quadro riassuntivo:

URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Acqua meteoriche	€	5013.11
Illuminazione	€	13641.34
Totale	€	18654.45

URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Parcheggio pubblico e viabilità	€	100254.68
Aree verdi	€	1681.77
Totale	€	101936.45
Totale generale	€	120590.90

Le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere eseguite in correlazione ai termini previsti dall'articolo 3 per i permessi di costruire, il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere rilasciato contestualmente al rilascio del permesso di costruire del primo fabbricato rilasciato e dovranno essere ultimate e rese agibili all'atto di presentazione della segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 dei rispettivi insediamenti commerciali.

Il proponente, a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte, ha costituito per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a favore del Comune di Alpignano, la garanzia di € 120590.90 (€ 18654.45 Pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria e di € 101936.45 Pari al costo delle opere di urbanizzazione secondaria) mediante polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ dall'Assicurazione _____.

Si chiarisce tuttavia che tale fidejussione, indipendentemente dal costo reale delle opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. dovrà garantire l'esatta esecuzione delle opere stesse e ciò anche nel caso che il loro costo reale risulti complessivamente superiore.

La predetta garanzia dovrà essere presentata solidamente dai proponenti e verrà ridotta in proporzione dell'avanzamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione fino ad un massimo dell'80%; il restante 20% sarà svincolato dopo il collaudo favorevole delle opere eseguite.

Il collaudo sarà effettuato da professionista incaricato dalla Lidl Italia srl e con spese a carico del proponente e dovrà avere luogo entro sei mesi dal termine di ultimazione delle opere e lo svincolo del 20% della quota di garanzia rimanente entro un mese dall'approvazione dell'atto di collaudo da parte della Giunta Comunale.

In caso di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente o aventi causa autorizzano il Comune ad avvalersi della fideiussione.

ARTICOLO 8) – ONERI INERENTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il proponente si assume per se, e successori aventi causa, gli oneri di realizzazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e spese gestionali di tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6.

Qualsiasi eventuale danno a persone o cose durante l'esecuzione delle opere o dovuto a mancata o carente manutenzione ad opere ultimate, resta a carico del proponente e aventi causa.

Le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 6 potranno essere controllate, in fase di realizzazione, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 9) – OBBLIGHI DEL PROPONENTE

Per tutti gli obblighi derivanti dalla realizzazione, gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria il proponente dichiara:

- a) di individuare fin d'ora il Sig. Michele Biancotto, residente in Volpiano (TO) via Venezia, 27, tel. 0119825390, in qualità di procuratore speciale della Lidl Italia srl, con sede in Arcole (VR) via Ruffo, 36, p.i.: 02275030233, quale responsabile dei rapporti che dovranno intercorrere con il Comune di Alpignano e d'impegnarsi a comunicare qualsiasi variazione del suddetto responsabile;
- b) di impegnarsi, nel caso di future cessioni di proprietà a soggetti attuatori diversi dal proponente, a costituire con atto pubblico un Consorzio o a nominare il responsabile dei rapporti che dovranno intercorrere con il Comune. In tal caso, l'atto costitutivo del Consorzio

ed il nome del responsabile saranno immediatamente presentati al Comune. In assenza delle condizioni necessarie alla costituzione del Consorzio, permane la responsabilità del soggetto individuato al punto a) del presente articolo.

ARTICOLO 10) – PROGETTI

L'Amministrazione Comunale di Alpignano potrà consentire su istanza del proponente, nell'ambito della legislazione e della normativa vigente ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non ne alterino le caratteristiche generali.

Si conviene inoltre che il proponente, nell'ambito del P.E.C. possa richiedere permessi di costruire singoli relativi a parti dei lotti come indicati nella tavole 2 – 3, ma nel rispetto dei limiti massimi di superficie coperta e superficie utile di solaio.

I fabbricati potranno inoltre subire, in fase di progetto municipale, variazioni planimetriche e di forma e comunque in ogni caso nel rispetto delle sagome limite indicate sulle tavole 2 – 3 senza che questo costituisca variante al P.E.C.

Nel caso di cui sopra il proponente o aventi causa si impegnano

- a rispettare la sagoma limite, le distanze dai confini e gli arretramenti stradali, come indicati sulle tavole 2 - 3 del progetto di P.E.C.
- a rispettare l'osservanza delle quantità di parcheggi e verde privato sulla superficie fondiaria, in proporzione al volume edificato;
- a rispettare le forme e le quantità della superficie fondiaria e delle aree destinate ad urbanizzazioni primarie e secondarie come indicato sulle tavole 2 - 3 del progetto P.E.C.

In alternativa al permesso di costruire per il lotto A1 e per la cabina Enel, potrà essere presentata SCIA ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/201 e smi, con previsioni progettuali corrispondenti alle tavole di progetto denominate “Tavola 1 A – Progetto di ampliamento di fabbricato commerciale – situazione esistente” e “Tavola 2 A - Progetto di ampliamento di fabbricato commerciale – situazione in progetto”

ARTICOLO 11) – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso in cui il proponente alieni in tutto od in parte le aree oggetto della presente convenzione, si impegna fin d'ora a trasferire agli acquirenti gli obblighi assunti nei riguardi del Comune con la presente e non ancora soddisfatti.

La predetta circostanza dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto o in parte al proponente nell'assunzione degli impegni sopra citati.

Nel caso di mancata esecuzione dell'obbligo, il proponente sarà tenuto ad un pagamento (o sanzione) pari al 2% del valore dell'immobile trasferito.

ARTICOLO 12) – NUOVE DISCIPLINE DI LEGGE

Nuove disposizioni di Legge che variassero nella quantità l'utilizzazione edilizia qui convenzionata comporteranno un proporzionale adeguamento degli oneri relativi con un diritto al conguaglio delle coperture realizzabili e delle corrispondenti aliquote della fidejussione.

ARTICOLO 13) – SPESE

Tutte le spese relative alla costituzione in atto pubblico dei presenti accordi saranno a carico del proponente incluse quelle per l'acquisizione da parte del Comune di Alpignano delle aree assoggettate ad uso pubblico, di cui all'articolo 4, richiamate le esenzioni di Legge.

ARTICOLO 14) – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 15) – SANZIONI

L'eventuale inosservanza di quanto stipulato con la presente, come disposto dall'articolo 45 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 comporta le sanzioni amministrative, salvo quanto stabilito dalle leggi statali e regionali di settore e senza pregiudizio delle sanzioni penali.

ARTICOLO 16) – VARIAZIONE DESTINAZIONI D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso non ammesso dal P.R.G.C. sarà considerato, per pattuizione, difformità rispetto al P.E.C., anche se dovesse avvenire senza opere, e comporterà l'applicazione delle sanzioni repressive di cui al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.

Il mutamento di destinazione in conformità con quelle ammesse dal P.R.G.C., ma senza preventiva autorizzazione, comporta una penale convenzionale pari al doppio degli oneri che sarebbero dovuti per un insediamento nuovo della destinazione perseguita.

Oltre il periodo di validità della presente convenzione, il regime del mutamento della destinazione corrisponderà a quella di Legge, non più applicandosi le sanzioni integrative di origine convenzionale.

