1964 bertotti
ASSOCIATI
ARCHITETTURA
& URBANISTICA

VALPERGA - VIA GIUSEPPE VERDI 17 - TO
TEL./FAX +39 0124.617239
P.IVA 03091120018
tecnico@bertottiassociati.it
diego@bertottiassociati.it
sergio@bertottiassociati.it

55° ANNIVERSARIO 1964-2019
SPAZI E LUOGHI PER PERSONE E COMUNITÀ

COMUNE DI	VALPERGA
COMMITTENTE UTILIZZATRICE MANDATARIA	F.C. S.R.L.
PROPRIETA'	INTESA SAN PAOLO S.P.A.
PROGETTO	COMPLETAMENTO OPERE PRIVATE PEC IN AREA PI 2-PE 17A- PE 17B
FASE PROGETTO	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
TAVOLA	VERIFICA IMPATTO ACUSTICO
PROFESSIONISTA	architetto DIEGO BERTOTTI
COLLABORAZIONE ESTERNA	

RESPONSABILE DI PROGETTO
(per verifica e riesame)

COMMITTENZA
(per verifica ed accettazione)

DATA PROGETTO	03/21
DATA REVISIONE 1	
DATA REVISIONE 2	
DATA REVISIONE 3	
DATA REVISIONE 4	
CONTROLLO U.T.	

COMMESSA
S15-1000-PE-1020

SCALA DISEGNO

TAVOLA N. 18

IL PRESENTE ELABORATO E' DI PROPRIETA' DI "BERTOTTI ASSOCIATI",QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DELLO STESSO E' VIETATA AI SENSI DI LEGGE.

Repertorio numero Raccolta numero

CONVENZIONE URBANISTICA

(Artt. 45 e 47 Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m. ed i.)

Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666

PROVINCIA DI TORINO – COMUNE DI VALPERGA

F.C. S.R.L. – INTESA SAN PAOLO SPA

COMPLETAMENTO OPERE PRIVATE PEC AREA PI2 – PE17A – PE17B

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

<d-data-stipula>in XXXXX, via XXXX.

Innanzi a me dottor XXXXXX, Notaio con residenza in XXXXX, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,

sono presenti:

- il **"COMUNE DI VALPERGA",** con sede in Valperga (TO), via Matteotti 19, codice fiscale 83501310011, in persona del Responsabile dell'Area Tecnica SANDRETTO Giancarlo, nato a Cuorgné (TO) il giorno 17 settembre 1962, domiciliato per la carica presso il Comune di Valperga, via Matteotti 19, tale nominato con Decreto del Sindaco in data 21 maggio 2019 numero 2, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale numero 16 del 30 luglio 2020, che, in copia conforme all'originale si allega al presenta atto sotto la lettera **"A"**; - in seguito denominato anche *"Comune" -;*

- la società **F.C. s.r.l.,** corrente in Cuorgné (Torino) Via Torino 54, avente Codice Fiscale e Partita IVA 01736180017, in persona del suo Amministratore Unico CINOTTO MICHELE, nato a Cuorgnè il 6 gennaio 1959, residente a Valperga, Via Mazzini n. 54, la quale detiene la totalità delle azioni di SATA SpA, corrente in Valperga (Torino), Via Gallenca n. 3, avente Codice Fiscale e Partita IVA 03773170018 , in qualita' di **UTILIZZATRICE**;

- INTESA SANPAOLO SPA con sede legale in Piazza San Carlo n° 156, TORINO, (P.IVA 01682080153) in qualità di PROPRIETARIA

- in seguito denominati anche *"Proponente" -;*

comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, che mi chiedono di ricevere il presente atto portante quanto segue.

PREMESSO

a) la Proponente è proprietaria dell'area sita nel Comune di Valperga, Località San Martino n° 1, più precisamente distinti in mappa al Foglio VI con i numeri

REGISTRATO A TORINO

Direzione Provinciale I

----

il .....

al n. ...../1T

€ .....

941-1463-1465-1467.

b) che PROPONENTE ha la disponibilità, in forza di vincolo stabilito con atto pubblico a rogito notaio Bruno Vincenzo in data 19.1107 allegato sub A), ad afferire sui mappali di cui alla lettera a) le capacità edificatorie degli immobili situati nel Comune di Valperga, Loc. San Martino 1 di proprietà di Cavalot Pietro, nato a Cuorgné il 30/10/1916 e residente a Valperga, località Quassasco n°4, più precisamente distinti in mappa al Foglio VI con i numeri 1420-1422-1424-1426-1428-1430-1431 e Foglio V con i numeri 1697-1698 per una superficie catastale complessiva interessata dal Piano Esecutivo di mq 3.176;

c) che pertanto la capacità edificatoria realizzabile sui mappali di cui alla lettera a) e b) precedente consegue dalla possibilità di utilizzare un totale di 65.274+3176=68.450 mq;

d) che la Proponente ha stipulato in data 05.02.2008 Convenzione Edilizia repertorio 01/08 del Segretario del Comune di Valperga per attuazione di operazioni urbanistiche ed edilizie nel rispetto della Normativa Urbanistica ed Edilizia di cui il Comune di Valperga è dotato;

e) che il Responsabile Area Tecnica Comune di Valperga decideva l'accoglimento del P.E.C. in data XXX con Determina n. xxx de lxxx;

f) il Responsabile Area Tecnica Comune di Valperga ha curato la pubblicazione del PEC, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale;

g) nei successivi quindici giorni dalla pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o proposte (verificare);

h) ~~il progetto di PEC e' stato approvato dalla Giunta Comunale con DGC n xxx del XXX~~

l) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree indicate e' stato predisposto un PROGETTO definitivo dall'Architetto Diego Bertotti, con studio in Valperga (TO), Via Verdi 17 e sottoscritto dal Proponente, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e s.m.i. e del DPR 380/2001; il PROGETTO è costituito, ai sensi delle norme cogenti applicabili, dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

- TAV. 1 - TITOLO DI PROPRIETA'
- TAV. 2 - RELAZIONE TRECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

- TAV. 4 - STATO DI FATTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI
- TAV. 5 – STATO DI FATTO: PROFILI REGOLATORI
- TAV. 6 – STATO DI FATTO: RETI TECNOLOGICHE
- TAV. 7 - STATO DI FATTO: ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- TAV. 8 – STATO DI FATTO: PERCORSO FOTOGRAFICO
- TAV. 9 – REALZIONE GEOLOGICA
- TAV. 10 – DOCUMENTO DI SCREENING – VERIFICA ASSOGGETTABILTIA' VAS
- TAV. 11 – VERIFICA ATTUAZIONE AREE A SERVIZI
- TAV. 12 – PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONE
- TAV. 13 – PROGETTO: PROFILI REGOLATORI
- TAV. 14 – PROGETTO: RETI TECNOLOGICHE
- TAV. 15 – PROGETTO: ANALISI COMPATIBILITA' AMBIENTALE
- TAV. 16 – PROGETTO: VERIFICA DOTAZIONI PARCHEGGIO PRIVATO
- TAV. 17 – VERIFICA IMPATTO ACUSTICO
- TAV. 18 – SCHEMA DI CONVENZIONE

l) la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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 la Proponente:

Articolo 1) Conferma di premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.

Articolo 2) Attuazione PROGETTO

L'attuazione del PROGETTO approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale numero xxx del xxxxx, avverrà in conformità alle norme contenute nelle NTA del PRGC, della presente convenzione e delle Norme contenute negli elaborati progettuali, nonché secondo gli elaborati ed allegati tecnici del PROGETTO.

Si dà atto che gli elaborati del PROGETTO e della VARIANTE costituiscono allegati e parte integrante della sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale numero xxxx del xxxxx e pertanto hanno acquisito natura di atti pubblici. In dipendenza di questa natura, è omessa l'allegazione degli elaborati e tavole alla presente convenzione della quale costituiscono comunque parte integrante e sostanziale del

presente atto e che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni della Variante.

Il Proponente, che li ha proposti, e il COMUNE, che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

Per quanto non indicato nella presente convenzione vale quanto contenuto negli elaborati progettuali.

Articolo 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il PROGETTO ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni ubicati nel Comune di Valperga individuati al catasto terreni al Foglio 6 particelle n. 941-1463-1465-1467-1420-1422-1424-1426-1428-1430 e al Foglio 5 particelle n. 1697-1699 di superficie territoriale pari a metri quadrati 68450 (sessantottomilaquattrocentocinquanta);

terreni meglio descritti ai punti a) e b) della premessa.

Il PROGETTO approvato prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area anzidetta secondo le seguenti destinazioni:

a) destinazione PRODUTTIVA: **mq. 47.915,00**

b) aree destinate a servizi articolo 21 - 56/77: **mq. 7.089,11 GIA' ESEGUITE**

c) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: **mq. 792,43 GIA' ESEGUITE**

Il PROGETTO definitivo, come espressamente previsto dall'articolo 40 comma 6 della LUR numero 56/77 e smi, potrà essere variato in ogni sua parte in corso d'opera, nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, nonché delle quantità massime realizzabili e delle dotazioni di aree per servizi a uso pubblico, attraverso la predisposizione di idonei procedimenti amministrativi di variante revisionati.

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

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

L'intervento, meglio descritto negli elaborati progettuali, consiste nella realizzazione di fabbricato a destinazione produttiva in ampliamento al fabbricato esistente,.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le tipologie edilizie degli edifici, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sono state ulteriormente precisate negli atti tecnici a corredo del

procedimento di attuazione.

Variazioni non sostanziali plano-altimetriche e tipologiche degli edifici saranno ammesse, purché nel rispetto delle quantità massime realizzabili e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di costruzione nonché delle altre norme applicabili. Tali modifiche dovranno comunque conseguire l'approvazione del Comune di Valperga e degli enti preposti.

Articolo 4) Tempi di attuazione degli interventi

In relazione al livello di sviluppo degli elaborati del PROGETTO il Comune di Valperga dà atto che sono presenti i requisiti tipologici – formali e costruttivi per l'attuazione degli interventi attraverso predisposizione di un Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' sulla base dei disposti dell'DPR 380\2001 e s.m.i..

La validità del P.E.C. è fissata in dieci anni dalla firma della presente convenzione. Sono ammesse proroghe ai predetti termini, in seguito ad assenso da parte del Comune di Valperga, dovute a cause non derivanti dalla volontà di PROPONENTE o imprevedibili al momento della richiesta

Articolo 5) Dotazioni di Aree per Servizi Pubblici

In riferimento alla verifica della dotazione di aree per standard urbanistici nell'ambito degli insediamenti produttivi , ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s. m. ed i., si da' atto che in forza di convenzione rep. 01/08 stipulata in data 05.02.2008 le aree per servizi previste dalla stessa sono state attuate e completate e per esse e' stato eseguito Certificato di Collaudo in data 10.02.2009 prot. 788 del 17.02.2009 a firma dell'Ing. Valter Primo nominato dal Comune di Valperga.

Non sono previste e non si rendono necessarie ulteriori aree per servizi relative al COMPLETAMENTO PEC.

Articolo 6) Assoggettamento ad uso pubblico di aree

Resta fi d'ora inteso che restano valide le disposizioni all'uopo sottoscritte in data 05.02.2008 con convenzione Repertorio 01.08 del Segretario Comunale di Valperga.

.**Articolo 7) Cessione di aree per servizi**

In riferimento alla verifica della cessione di aree per servizi richieste dal PRGC nelle aree PI2 – PE17A - PE17B si da' atto che in forza di convenzione rep. 01/08 stipulata in data 05.02.2008 le aree per servizi previste dalla stessa sono state attuate e completate e per esse e' stato eseguito Certificato di Collaudo in data 10.02.2009 prot. 788 del 17.02.2009 a firma dell'Ing. Valter Primo nominato dal

Comune di Valperga.

Non sono previste e non si rendono necessarie ulteriori cessioni aree per servizi relative al COMPLETAMENTO PEC.

Articolo 8) Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

La Proponente in riferimento alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale 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 Valperga,.

Al momento della stipula della presente convenzione e sulla base dei procedimenti attuativi presentati e facenti parte del PROGETTO le somme dovute per oneri di urbanizzazione e sommano presuntivamente a Euro 41.559,31 (quarantunomilacinquecentocinquantanove e centesimi trentuno).

Articolo 9) Opere di urbanizzazione

In riferimento all'esecuzione di opere di urbanizzazione si da' atto che in forza di convenzione rep. 01/08 stipulata in data 05.02.2008 le opere di urbanizzazione previste dalla stessa sono state attuate e completate e per esse e' stato eseguito Certificato di Collaudo in data 10.02.2009 prot. 788 del 17.02.2009 a firma dell'Ing. Valter Primo nominato dal Comune di Valperga.

Non sono previste e non si rendono necessarie ulteriori opere di urbanizzazione relative al COMPLETAMENTO PEC.

Articolo 10) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui alla sezione II del titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380.

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

Al momento della stipula della presente convenzione e sulla base dei procedimenti attuativi presentati e facenti parte del PROGETTO le somme dovute per oneri di contributo sul costo costruzione sommano presuntivamente ad Euro 20.779,66 (ventimilasettecentosettantanove e centesimi sessantasei).

Articolo 11) Progetti delle opere

Non necessari

Articolo 12) Spese e obblighi del soggetto attuatore inerenti l'esecuzione delle opere

Il Proponente riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo 81/08 e s.m.i.;

- tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo eventualmente interferenti;

- tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali.

Il Proponente si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

Articolo 13) Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

Articolo 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 delle aree: pari al 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'articolo 42 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380;

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

d) per la mancata richiesta di autorizzazione all'agibilità o per l' uso della costruzione anteriormente al rilascio dell'agibilità: il pagamento della sanzione da € 258,23 a € 2.582,28;

e) per la mancata osservanza dell'obbligo di manutenzione delle aree assoggettate uso pubblico di cui all'articolo 6: sanzione da €. 516,50 a €. 2.582,30, applicabile ogni qualvolta si verifichi tale inottemperanza.

Inoltre, sono ferme le sanzioni previste dalla legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modifiche e integrazioni, dalla legge 28 febbraio 1985

numero 47, nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

Articolo 15) Trasferimento degli obblighi

Qualora la Proponete 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 presente convenzione; dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la Proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Proponente e loro successori o aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Articolo 16) Clausola compromissoria

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

L'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del C.P.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del C.P.C.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Articolo 17) Spese

Tutte le spese della presente convenzione, con ogni altra e consequenziale spesa ,compresa la nota di trascrizione, sono a carico del Proponente.

Le parti richiedono, per il presente, atto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte di trascrizione e catastale, a sensi

dell'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 numero 10 e dell'articolo 32, secondo comma del D.P.R. 29 settembre 1973 numero 601.

Le spese di registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento senza corrispettivo in denaro delle aree saranno assunte dal soggetto attuatore, che richiederà l'applicazione dei benefici fiscali di cui al comma precedente, oltre l'applicazione di eventuali benefici fiscali più favorevoli .

Agli effetti della trascrizione della presente convenzione alla Conservatoria dei Registri degli Immobili si precisa che i beni interessati della presente convenzione sono identificati al Catasto del Comune Censuario di Valperga, come da elenco catastale delle proprietà.

Articolo 18) Effetti ed efficacia della presente convenzione

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) e vincola i soggetti attuatori ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Articolo 19) Rinvio a norme di legge

Per quanto non convenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 e alla Legge Regionale numero 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti, le quali da me interpellate lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà ed in conferma con me lo sottoscrivono alle ore

Scritto a mano e a macchina da me e da persona di mia fiducia su cinque fogli, per nove pagine fin qui.