

# COMUNE DI RIVOLI

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

**Progetto di ristrutturazione con annessi box auto (L.122/1989 Tognoli)  
mediante piano di recupero  
richiesto ai sensi dell'art.43 L.R.56/1977  
relativo al fabbricato sito in Via Roma 23**

PROPRIETA':

PROGETTO

Soc. Sant'Angelo s.r.l.  
Corso Vittorio Emanuele II n°62 Torino

Architetto Silvia Rista  
Via Amerigo Vespucci n.43\_10129 Torino

Tel. 011.5096143

info@silviaristarchitetto.com

  
SANT'ANGELO s.r.l.  
Corso Vitt. Emanuele II 62 TORINO  
P. IVA 01841320011

  
Silvia Rista  
ARCHITETTO  
n. 4253  
Via Amerigo Vespucci n. 43\_10129 Torino  
Tel. 011.5096143  
info@silviaristarchitetto.com

## ELABORATO N.5 Convenzione

DATA: Gennaio 2021

AGG.: Luglio 2021

AGG.: Dicembre 2021

AGG.:Giugno 2022

STUDIO DI ARCHITETTURA PROGETTO Architetto Silvia Rista

Via Amerigo Vespucci n.43\_10129 Torino-Tel. 011.5096143-info@silviaristarchitetto.com

Schema di Convenzione Edilizia da stipularsi ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni tra il Comune di Rivoli e *soc. Sant'Angelo s.r.l.* con sede a Torino in C.so Vittorio Emanuele II P.IVA 01841320011, per la realizzazione di *Piano Di Recupero per il fabbricato sito in Via Roma 23*, previsto in *Area Normativa Centro Storico* di P.R.G.C. vigente, in *Via/C.so Roma 23*, censita al N.C.E.U. o NCT del Comune di Rivoli al Foglio 38 mappali n. 154 sub.101,102,103- di seguito anche solo proponente.

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Rivoli, in una sala al piano \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. \_\_\_\_\_ Notaio iscritto al Collegio Notarile di Torino, sono presenti da una parte \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica in Rivoli, Corso Francia n. 98, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente della Direzione Servizi al Territorio del Comune di Rivoli, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza del proprio settore ai sensi dell'art. 107 – D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali e dell'art. 25 dello Statuto del Comune, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 in data 13.12.1999 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Rivoli, con sede in corso Francia n. 98, codice fiscale: 00529840019 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva ai sensi di legge in data \_\_\_\_\_ che unitamente alla bozza di convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dal Comune di Rivoli in data \_\_\_\_\_ si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e dall'altra parte *Rista Giuseppe* nato a Torino, il 29/10/59, codice fiscale: *RSTGPP59R29L219Z*, il quale, dichiara di intervenire in qualità di *Legale Rappresentante della Soc. Sant'Angelo s.r.l.*

Soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni Signori \_\_\_\_\_

## **PREMESSO**

a) che il comune di Rivoli è dotato di:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 11/3288 del 25/06/2001 pubblicata sul B.U.R.n° 28 in data 11/07/2001 e successive varianti parziali;
- Variante Strutturale adottata con Deliberazione del C.C. n° 47 del 15/04/2005 e successivamente approvata con Deliberazione della G.R. n° 25/48 del 11/12/2006 con osservazioni "ex officio" e successive varianti parziali;
- Regolamento edilizio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del

26/06/2018;

• Regolamento Comunale In Materia Di Disciplina Del Contributo Di Costruzione, Diritti Di Segreteria In Materia Edilizia, Monetizzazione Parcheggi E Contributo Straordinario Di Urbanizzazione, Allegato "B" alla Delibera di Consiglio Comunale n°46 del 08/06/2016

b) che la società *Soc. Sant'Angelo s.r.l.*, con sede in *C.so Vittorio Emanuele II n°62\_Torino(TO),P.IVA 01841320011*, la quale nel prosieguo della presente convenzione verrà indicata come «proponente», dichiara e garantisce di essere proprietaria dei terreni identificati al NCEU o NCT di Torino al Foglio n. 38, Mappali n. 154 sub. 101, 102, 103

c) che gli stessi mappali n. 154, Foglio n. 38, ricadono in area normativa CS del PRGCVigente, che prevede:

- Destinazioni d'uso principali: Residenziali;
- Destinazioni d'uso secondarie: di artigianato di servizi alla persona;
- Tipi di intervento (sono ammessi sino a):
  - ristrutturazione di tipo "A" (per la manica perpendicolare alla via Roma)
  - ristrutturazione di tipo "B" (per la manica parallela alla via Roma);
  - suscettibili di possibili variazioni ai sensi dell'art. 7 comma 4 delle NdA prevede che "Nella stesura del Piano di Recupero sono comunque possibili variazioni circa le destinazioni d'uso ammesse all'art. 7.2 e i tipi d'intervento previsti dalla Tavola 4 di P.R.G.C."
- Modalità di intervento: P.d.R.;

d) che per la trasformazione dell'area il proponente ha presentato in data 11/1/21 alla pratica n. 4/2021, una richiesta di Piano di Recupero per la ristrutturazione del fabbricato sito in Via Roma 23 con annessi box auto;

e) che il progetto presentato con la sopracitata richiesta di *Piano Di Recupero prevede i seguenti interventi: progetto di ristrutturazione e risanamento dell'edificio residenziale sito in Via Roma 23. La proposta prevede la demolizione di parte del fabbricato esistente, e la tettoia lungo il confine. L'obbiettivo è di mantenere i muri perimetrali e la prima soletta del piano primo, irrobustendole, atto a fungere da contrafforte al muro di sostegno esistente della collina a monte. L'obbiettivo è quella di trasferire la superficie S.L.P. esistente che si ricava dalla demolizione, come evidenziato da conteggi allegati al progetto, e ridistribuendola nei sottotetti del fabbricato operando una sopraelevazione della copertura andando, da una parte in aderenza a quella del vicino lato Via Roma e dall'altra verso la collina, rispettando le distanze dai confini secondo regolamentazione vigente.*

f) Che la proposta di PDR è stata adottata con Determinazione Dirigenziale n° ..... del .....

g) che il PDR è stato escluso dalla VAS con Determinazione Dirigenziale n° ..... del .....

h) che il parere di cui all'articolo 40 comma 10 è stato espresso dalla Commissione Locale del Paesaggio, ad oggi subdelegata ai sensi dell'art. 67 della

LR 13/2020, con esito \_\_\_\_\_

- i) che, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato é stato pubblicato dal ----- al ----- all'Albo Pretorio e sul Sito Istituzionale, per garantirne la Presa Visione e l'eventuale presentazione di Osservazioni ;
- j) che in data ----- al prot. ----- non erano/sono state presentate n. -- (--)  
Osservazioni inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato, alle quali il Comune ha controdedotto;
- k) che lo Schema di Convenzione relativo all'intervento di Piano di Recupero è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- l) che il proponente, in persona di cui sopra, ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;
- m) che il proponente Soc. Sant' Angelo s.r.l. con sede in *C.so Vittorio Emanuele II n. 62, Torino P. IVA 01841320011* dichiara e garantisce di essere proprietaria dei terreni distinti al NCEU o NCT di Torino al Foglio n. 38, Mappali n. 154, sub. 101,102,103 destinati dal PRGC Vigente a residenziale;

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

I componenti a nome del Comune di Rivoli e del proponente, convengono quanto segue:

### **ART. 1 CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nella utilizzazione edilizia e urbanistica delle aree e degli immobili di sua proprietà sopra indicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C. Vigente e dei Regolamenti Comunali.

Il progetto edilizio relativo agli edifici è comunque soggetto all'ottenimento di Titolo Abilitativo da parte del Comune di Rivoli con atto autonomo e disgiunto dalla presente convenzione e dall'approvazione del PDR.

In considerazione del fatto che la progettazione fornita all'interno del piano attuativo in oggetto contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del piano stesso, qualora non vengano apportate modifiche agli aspetti sopracitati, gli interventi potranno essere considerati subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell' art. 23 del D.P.R. 380/01.

## **ART. 2 OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha una validità stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipulazione per ottemperare a tutti gli obblighi ed alle pattuizioni relative al Piano di Recupero.

## **ART. 3 ONERI A CARICO DEL PROPONENTE**

Eventuale realizzazione di cabina elettrica di trasformazione. La stessa potrà essere prevista solo ed esclusivamente su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile da viabilità pubblica e secondo le caratteristiche richieste dall'Ente erogatore del servizio.

## **ART. 4 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

In riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione, e alle relative tariffe, aggiornate con DGC 291 del 25/11/2021, viene applicata la tariffa, relativa alle ristrutturazioni senza variazioni di carico urbanistico o destinazione d'uso definite per il centro storico, che prevede un corrispettivo pari ad un totale di 84,57 €/mq, di cui 28,81 €/mq per primaria e 55,76 €/mq per secondaria.

Il calcolo relativo alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la S.L.P. residenziale di mq 352.5 risultano pertanto essere i seguenti:

- per primaria €. $352.5 \text{ mq} \times 28,81 \text{ €} = 10.155,53 \text{ €}$ ;
- per secondaria €. $352.5 \text{ mq} \times 55,76 \text{ €} = 19.655,40 \text{ €}$ ;

## **ART. 5 ONERI PER L'URBANIZZAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

L'importo complessivo per gli oneri di urbanizzazione è quindi pari ad € 29.810,93.

Il proponente, Come previsto dal "Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione" (Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 21 febbraio 2011, Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 23 marzo 2011 e Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 8 giugno 2016) per gli importi tra i 5.000,00 e i 50.000,00 Euro, potrà suddividere l'importo complessivo in 2 rate uguali: la prima rata dovrà essere versata prima del rilascio del permesso di costruire, la seconda rata dovrà essere versata entro 6 mesi.

Il pagamento del contributo viene garantito, in sede di stipula della convenzione, da apposita fidejussione bancaria o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La fidejussione, relativa ai versamenti monetari degli oneri di urbanizzazione previsti,

potrà essere ridotta di un importo pari alle somme versate e svincolate all'atto del pagamento dell'ultima rata prevista. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Si specifica che l'intervento verrà realizzando con i criteri del risparmio energetico quindi si richiederà l'applicazione di quanto previsto dall' **art.75 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti del vigente Allegato Energetico al regolamento edilizio.**

#### **ART. 6 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del titolo abilitativo per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda stessa.

#### **ART. 7 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

I tempi di realizzazione dell'intervento sono quelli previsti dal D.P.R. 380/2001 al TITOLO II - Titoli abilitativi.

1. Le modifiche non incidenti sui parametri urbanistici ed edilizi e non rientranti nella definizione di variazioni essenziali come definiti dall'art. 32 commi 1 e 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 6 della L.R. 8 luglio 1999, potranno essere effettuate in forza di S.C.I.A. o titolo superiore, senza modifiche alla presente convenzione.
2. In particolare, non costituiscono variante al P.d.R. i seguenti casi:
  - modifica della Superficie coperta nel limite del 5%
  - decremento della SLP fino ad un massimo del 10% della SLP in progetto;
  - incremento della SLP fino al raggiungimento della SLP riconosciuta come concessa sul lotto ante demolizioni, pari a 362,2 mq (incremento pari al 2,75 %).

La possibilità di variare la SLP, nei limiti citati ai punti precedenti, potrà essere

esercitata, esclusivamente entro la conclusione dell'intervento edilizio in progetto con relative varianti. Il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità costituirà termine per la definizione della nuova SLP consolidata

- Diversa disposizione, nel rispetto dei Regolamenti e delle Normative vigenti, degli accessi pedonali e carrai;
- Variazione del numero in più o in meno delle unità immobiliari nel rispetto della superficie utile lorda;
- Diversa disposizione planimetrica generale e interna delle unità immobiliari e relative variazioni che si rendano necessarie nel dimensionamento e nel posizionamento delle aperture. Queste modifiche dovranno comunque essere assoggettate, prima dell'ottenimento del titolo abilitativo, all'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e dell'art. 49 della LR 56/77.

#### **ART. 8 SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Proponente e suoi aventi causa, comprese quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare.

#### **ART. 9 AGIBILITÀ**

Resta stabilito anche convenzionalmente che secondo l'art. 24 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m. che potrà essere attestata, tramite segnalazione certificata, l'agibilità del fabbricato, anche per le singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

#### **ART. 10 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere direttamente intestate al soggetto subentrante. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie faranno capo al soggetto proprietario e/o al titolare del permesso di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

## **ART. 11 RINVIO A NORME DI LEGGE**

1. Le prescrizioni del Piano di Recupero e le obbligazioni della presente convenzione sono trasferite agli aventi causa degli immobili; la parte proponente ha l'onere di richiamare la presente convenzione negli atti di disponibilità degli immobili.

2. 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 urbanistica 17.08.1942 n.1150, Legge 28.01.1977 n. 10, alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, al T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al Regolamento Comunale Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta all'acconoscimento della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.