

CITTÀ DI MONCALIERI
Settore Pianificazione Urbanistica
Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi

Oggetto: Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (redatta ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n.56 e s.m.i.) per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Crs3 (1) del vigente P.R.G.C..

IL SINDACO

Vista l'istanza presentata al Protocollo Generale del Comune in data 08/08/2012, protocollo n. 39847, dai signori Luzzi Angelo e Luzzi Daniele, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 34, particelle nn. 59, 60, 61, 62 e 194, per una superficie complessiva pari a mq 1.606, relativa alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, redatta ai sensi dell'articolo 43 della L.U.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i., per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Crs3 (1) del vigente P.R.G.C. e composta, in origine, dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n. 1: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Planimetrie generali - conteggi;
- Tavola n. 4: Stato di fatto, progetto, sovrapposizione;
- Tavola n. 5: Progetto PEC 1 -Planimetrie generali opere di urbanizzazione conteggi;
- Tavola n. 6: Progetto PEC 2 – Planimetrie generali opere di urbanizzazione conteggi;
- Tavola n. 7: Planimetrie generali, sistemazioni esterne pubbliche e private, particolari costruttivi, segnaletica e fognature;
- Tavola n. 8: Planimetria generale, piante, prospetti e sezioni, impatto ambientale e area raccolta rifiuti;
- Tavola n. 9: Progetto impianto di illuminazione pubblica;
- Relazione tecnica e piano di manutenzione;
- Bozza di convenzione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Relazione di calcolo: verifica sezione fognaria (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica illustrativa, Computo metrico estimativa, Piano di manutenzione;
- Atti di provenienza degli immobili oggetto di PEC;

Vista la comunicazione di avvio del procedimento del 13/08/2012 prot. 40513 inviata ai proponenti.

Visto il verbale della riunione della Conferenza dei Servizi interna tenutasi in data 13/09/2012 e i pareri favorevoli condizionati acquisiti, di seguito elencati:

- Servizio Tutela Ambiente del 11/09/2012, id. 1680173;
- Servizio Patrimonio del 12/09/2012, id. 1680579;
- Settore Gestione Infrastrutture del 13/09/2012, id. 1680693;




Preso atto del parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 18/09/2012, con il quale è stato richiesto il riesame della proposta a seguito di integrazione documentale.

Visto il parere del Servizio Verde e Arredo Urbano del 01/10/2012 id. 1685263, in merito alla prescrizione di inserire adeguata alberatura nell'area a parcheggio posta ad est, formulata dalla Commissione edilizia nella seduta del 18/09/2012.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 11/10/2012, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Vista la nota dell'Ufficio Strumenti Urbanistici del 23/10/2012 prot. n. 52097, inviata ai proponenti con la quale, al fine di poter procedere all'accoglimento del P.E.C., è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce di quanto di seguito elencato:

- 1) *La proposta di PEC prevede la realizzazione di una volumetria che eccede la capacità edificatoria consentita per la superficie territoriale dell'area oggetto di PEC, calcolata attenendosi alle disposizioni dell'art. 28-3-8 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., in quanto la soluzione progettuale proposta non è conforme alle disposizioni dell'art. 21 comma 3 punti 3-3) e 3-9) delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., con particolare riferimento alla quota d'imposta dei locali seminterrati adibiti a box e cantine e alla quota d'imposta del solaio del primo piano abitabile.*
- 2) *Dovrà essere provata l'assenza di servitù o di altre eventuali limitazioni del diritto di proprietà sui mappali n. 59 e n. 62, mediante i relativi atti notarili accompagnati da una dichiarazione della proprietà affinché l'Amministrazione possa acquisire al proprio patrimonio indisponibile detti immobili.*
- 3) *L'area a strada, i relativi marciapiedi e stalli di sosta, prevista in dismissione (mappale 62parte) dovrà essere assoggettata ad uso pubblico in quanto, ancorché in attuazione delle previsioni di P.R.G.C., la strada è al momento di utilizzo prevalente dei privati frontisti, in tal modo si persegue una soluzione vantaggiosa per la Città sia dal punto di vista economico sia in termini di gestione delle opere.*
- 4) *La quantificazione delle superfici a parcheggio è errata, in quanto devono includersi anche il percorso pedonale adiacente gli stalli di sosta e la viabilità di manovra interna al parcheggio a est.*
- 5) *La quantificazione degli oneri di urbanizzazione non è conforme alle disposizioni della D.G.C. 290/98, poiché l'importo provvisoriamente determinato eccede quanto risulterebbe dalla corretta applicazione della D.G.C. 290/98.*
- 6) *La bozza di convenzione dovrà essere redatta sulla base dello schema tipo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 169 del 28/11/2008 ed eventualmente modificata attenendosi alle "Note - Disposizioni per la redazione della convenzione". Inoltre, dovranno essere opportunamente corrette le seguenti imprecisioni:*
 - *l'elenco degli elaborati dovrà essere coerente con i documenti progettuali costituenti la proposta di P.E.C.;*
 - *all'articolo 4), le cessioni previste non sono correttamente tipizzate e suddivise nelle categorie di cui allo schema tipo di convenzione (cfr. DCC 169/2008 e s.m.i.);*
 - *le opere di urbanizzazione dovranno essere correttamente tipizzate e suddivise nelle categorie di cui allo schema tipo di convenzione (cfr. DCC 169/2008 e s.m.i.).*
- 7) *A maggior chiarezza degli obblighi convenzionali si rende necessario inserire i seguenti periodi nella convenzione:*

- 
- al fondo dell'art. 11 "Ogni riferimento a marche o modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente" qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati, ai sensi dell'articolo 68 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i."

8) La dimostrazione di attuabilità differita delle aree che non partecipano al P.E.C. non è coordinata con la soluzione progettuale proposta, in particolare dovrà essere garantito l'allineamento dei percorsi pedonali e delle recinzioni a delimitazione delle proprietà private su Strada Tagliaferro.

9) Il marciapiede in progetto sul lato ovest dell'area d'intervento presenta un andamento non complanare, si prevede inoltre la realizzazione di un muretto in cls con parapetto in adiacenza agli stalli di sosta su Strada Tagliaferro Interno. Tutti marciapiedi in progetto dovranno avere la medesima quota rispetto al piano stradale, inoltre dovranno essere stralciati il muretto in cls e relativo parapetto sopra richiamati.

10) Gli elaborati grafici contengono le seguenti incongruenze/imprecisioni che dovranno essere corrette:

- l'oggetto degli elaborati non è univoco e chiaramente identificato;
- non sono rappresentati correttamente i limiti di massimo ingombro e/o il filo fisso fronte strada o spazio pubblico, entro i quali è ammissibile l'edificazione in relazione all'altezza in gronda degli edifici previsti (sulla base del rilievo dell'area d'intervento e delle adiacenze), alle distanze dai confini di proprietà e ai fabbricati insistenti sulle proprietà confinanti, ai sensi degli art. 22 e 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. e dell'art. 22 del R.E.;
- non è stata fornita dimostrazione scrittografica circa il rispetto dell'art. 24 comma 1 lett. b) delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. per le superfici a verde pertinenziale, in particolare la soluzione progettuale non garantisce la dimensione minima trasversale di m 5,00 per le suddette aree;
- la rappresentazione delle aree verdi non è congruente su tutti gli elaborati costituenti la proposta di PEC (cfr. Tavola 9).

11) L'elaborato "Relazione Tecnica e Piano di Manutenzione" contiene le seguenti imprecisioni che dovranno essere corrette:

- a pagina 7, dovrà essere stralciata la frase "Il posizionamento dell'edificio nell'ambito della superficie fondiaria potrà essere modificato rispetto alla sagoma limite indicata, senza che ciò costituisca variante al PEC", in quanto può generare interpretazioni non univoche delle previsioni del PEC;
- sono allegati documenti che non costituiscono documentazione progettuale del PEC che dovranno essere stralciati.

12) Dovrà essere fornita dichiarazione del progettista in merito all'assoggettabilità/non assoggettabilità dell'intervento alle procedure di VAS, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008 e del D.Lgs. 152/2006.

13) In relazione al parere del Settore Istruzione e Cultura id. 1591441 del 06/09/2011 con il quale è stata evidenziata in linea di principio generale, l'esigenza di destinare una quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli strumenti urbanistici esecutivi all'adeguamento strutturale delle scuole attuali, l'Assessorato all'Urbanistica con nota interna del 19/10/2011 id. n. 1601410 ha evidenziato la necessità di valutare eventuali modifiche nella determinazione degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti l'edilizia scolastica. Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Conseguentemente nell'art. 10 della convenzione dovranno essere stralciate le seguenti parole: "(per i quali è ammessa la compensazione reciproca)" e dovrà essere inserito il seguente



periodo: *“I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L'importo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della presente convenzione è provvisorio, l'importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire.”* Rilevato che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste nella proposta di PEC in oggetto eccede sensibilmente gli oneri di urbanizzazione primaria, i proponenti hanno la facoltà di concordare con l'Amministrazione lo stralcio e/o la riduzione delle opere previste non riguardanti l'intervento. Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l'edificazione ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 della L.U.R.) previste dall'art. 28-3-8 delle N.T.A. del P.R.G.C..

14) La documentazione dovrà essere aggiornata ed integrata in relazione al parere espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 18/09/2012, con l'esclusione della previsione di alberatura nella zona di parcheggio a est, riportato nel seguito per estratto:

“La Commissione Edilizia preso atto che, relativamente al parere sulla precedente istanza, prot. N. 44923 del 03/10/2011, espresso in data 26/01/2012, sono state recepite le prescrizioni, ma mentre la relazione geologica documenta in modo adeguato le integrazioni richieste, la proposta continua presentare criticità sotto il profilo architettonico in particolare per quanto riguarda le aperture finestrate, le geometrie del tetto e lo sviluppo delle facciate, esprime parere contrario. In sede di ripresentazione in CE, si richiede di adeguarsi a quanto sopra segnalato fornendo inoltre adeguate sezioni trasversali in cui si evidenzino in modo dettagliato l'inserimento del fabbricato residenziale e della proposta di PEC rispetto alla altimetria del terreno, e inserendo nella proposta adeguata alberatura d'alto fusto nell'area parcheggio posto ad Est.”

Atteso che con la nota sopra citata è stato comunicato ai proponenti che l'approvazione del PEC è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8, lettere a), c) e g) della L.U.R., in quanto:

- la proposta di P.E.C. prevede la realizzazione di un'area a parcheggio su aree destinate a servizi di tipo collettivo (cfr. repertorio n. 1 del distretto urbanistico Dr2 bis) in contrasto con le previsioni del vigente P.R.G.C.;
- la proposta di PEC prevede una quantità di dismissioni e assoggettamenti inferiore alla quantità di aree a servizi pubblici quantificate nell'elaborato C4 *“Legenda e repertorio servizi”* per l'area distinta al repertorio n. 1 del distretto urbanistico DR2bis, ma comunque pari al 60% della superficie territoriale (compresa l'eventuale viabilità) ai sensi dell'art. 28-3-8 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.;
- il perimetro dell'area assoggettata alla formazione di SUE non include completamente i mappali interessati dall'intervento oggetto d'istanza di PEC.

Vista la nota dei proponenti pervenuta in data 26/11/2012 prot. n. 57884, con la quale hanno chiesto la proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 03/12/2012 prot. n. 59166, con la quale è stata accolta la richiesta di proroga dei termini fissati per la presentazione della documentazione integrativa.

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica del 03/12/2013 prot. 59170 inviata ai proponenti con la quale, facendo seguito alla precedente nota del 23/10/2012 prot. 52097, è stato chiesto di aggiornare/integrare la documentazione progettuale alla luce delle disposizioni legislative introdotte con il D.L. n. 174/2012.

Vista la nota del progettista del 19/12/2012 prot. 62428, con la quale dichiara la non assoggettabilità dello strumento urbanistico esecutivo al processo valutativo VAS previsto dal D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. in quanto, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, il PEC non prevede progetti sottoposti a



procedure di VIA o di valutazione di incidenza, non interessa aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.Lgs. 334/1999) o aree con presenza naturale di amianto.

Viste le note dei proponenti pervenute in data 19/12/2012 prot. 62428 e successivamente il 16/01/2013 prot. 2576, con le quali hanno trasmesso integrazioni progettuali.

Preso atto del parere favorevole della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 31/01/2013.

Vista la nota dei proponenti pervenuta il 14/02/2013 prot. 7812, con la quale hanno trasmesso integrazioni progettuali limitatamente alla valutazione degli effetti diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio comunale.

Visto il parere favorevole del Settore Gestione Infrastrutture del 27/02/2013 id. 1721180.

Visto il parere del Servizio Patrimonio del 11/03/2013 id. 1724424, con il quale prende atto della dichiarazione dei proponenti in merito all'assenza di servitù o altre eventuali limitazioni del diritto di proprietà degli immobili oggetto di dismissione.

Vista la Relazione Tecnico Giuridica redatta dal responsabile del procedimento in data 19/03/2013, con la quale ha espresso parere favorevole condizionato all'accoglimento del P.E.C..

Dato atto che con decorrenza 14/02/2013 la documentazione risulta completa e decorrono i termini previsti dal combinato disposto dell'art. 43 della L.U.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 22 della L. 136/99 per la conclusione del procedimento.

Atteso che a seguito delle sopra citate integrazioni, i nuovi elaborati progettuali costituenti la proposta di P.E.C. risultano i seguenti:

- Tavola n.1: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Rilievo fotografico: punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Rilievo stato di fatto;
- Tavola n. 4: Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tavola n. 5: Verifica indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area del P.E.C.;
- Tavola n. 6: Opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 7: Progetto edificio;
- Tavola n. 8: Progetto di illuminazione pubblica;
- Bozza di convenzione;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere – relazione tecnica illustrativa;
- Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Opere di urbanizzazione: Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale di clima acustico;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 33-204 del 01 agosto 2000, con la quale è stato approvato il vigente P.R.G.C.;

Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;



Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri tecnici sopra citati;

ACCOGLIE

ai sensi dell'articolo 43 comma 3 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, presentata al Protocollo Generale del Comune in data 08/08/2012 n. 39847, dai signori Luzzi Angelo e Luzzi Daniele, in qualità di proprietari degli immobili individuati al Catasto Terreni, foglio n. 34, particelle nn. 59, 60, 61, 62 e 194, per una superficie complessiva pari a mq 1.606, per la realizzazione di edifici residenziali in Borgata Tagliaferro, area Cr3 (1) del vigente P.R.G.C. e composta dagli elaborati di seguito elencati:

- Tavola n.1: Estratti e planimetrie;
- Tavola n. 2: Rilievo fotografico: punti di ripresa fotografica;
- Tavola n. 3: Rilievo stato di fatto;
- Tavola n. 4: Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tavola n. 5: Verifica indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area del P.E.C.;
- Tavola n. 6: Opere di urbanizzazione;
- Tavola n. 7: Progetto edificio;
- Tavola n. 8: Progetto di illuminazione pubblica;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere – relazione tecnica illustrativa;
- Bozza di convenzione;
- Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Opere di urbanizzazione: Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: relazione tecnica illustrativa;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Integrazione alla relazione geologica e geotecnica: massima escursione della falda;
- Verifica di qualità ambientale e comunicazione circa la gestione delle terre e rocce da scavo;
- Valutazione previsionale di clima acustico;

DANDO ATTO CHE

La presente proposta di PEC non rientra nella fattispecie di cui all'art. 5 comma 13 lett. b) del D.L. 70/2011 (Decreto Sviluppo) come modificato in sede di conversione in L. 106/2011, in quanto l'approvazione del PEC è subordinata alla modifica delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

L'approvazione del P.E.C. è subordinata all'approvazione di una variante urbanistica al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 8 lettere a), c) e g) della L.R. 56/77 e s.m.i., consistente:

- nella correzione di errore materiale dei dati dell'elaborato C4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., relativi alle aree repertorate al n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis;
- nella modifica della tipologia di servizi pubblici previsti per il repertorio n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis;
- nell'adeguamento di limitata entità del perimetro dello strumento urbanistico esecutivo previsto da P.R.G.C. al fine dell'inclusione completa dei mappali nn. 59, 60, 61, 62 e 104.

La quantità di aree a servizi che saranno repertorate al n. 1 del distretto urbanistico DR2 bis, dovrà garantire che le aree per viabilità e servizi pubblici siano complessivamente pari al 60% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 28-3-8 e del punto 3) dell'art. 28-3-6 delle N.T.A..

Gli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio comunale della presente proposta di PEC, sono provvisoriamente quantificati come di seguito riportato:

- a) valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008: euro 42.728,44;
- b) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione: euro 42.752,03;
- c) valore delle opere di urbanizzazione realizzate su aree private assoggettate all'uso pubblico: euro 30.177,91;
- d) costo annuo per la manutenzione e la gestione delle opere di futura acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale e/o accantonamento per il costi di futura ricostruzione: euro 9.628,93;
- e) oneri di urbanizzazione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali: euro 16.678,04 quali oneri di urbanizzazione secondaria;

Gli immobili di cui alla lettera a) saranno incamerati al patrimonio comunale contestualmente alla stipula della Convenzione.

L'importo di cui alla lettera e) sarà versato all'Amministrazione comunale alla data di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati, con facoltà di rateizzazione e introitati al seguente capitolo: n. 031300 "oo.uu. proventi derivanti dalle concessioni edilizie".

Le opere di urbanizzazione realizzate su aree in cessione di cui alla lettera b), passeranno gratuitamente in proprietà al Comune a seguito dell'avvenuto accertamento della loro esecuzione a regola d'arte e collaudo. Da tale data sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria di dette opere, pertanto si dovranno prevedere a bilancio i costi presunti, salvo aggiornamento, di cui alla lettera d).

Al fine di garantire la copertura finanziaria per l'adeguamento delle strutture scolastiche, l'Assessorato all'Urbanistica intende sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale le proposte di PEC escludendo la compensazione reciproca tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non potranno essere stralciate le opere di urbanizzazione primaria subordinanti l'edificazione ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dell'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e le opere sulle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. (definibili opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 della L.U.R.) previste dall'art. 28-3-6 delle N.T.A. del P.R.G.C.;

Gli elaborati del PEC contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive dei fabbricati in progetto, tali da consentire la realizzazione degli edifici privati mediante denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., come risulta da parere della Commissione edilizia del 30/01/2013.

La presente proposta di PEC non comporta l'attivazione del processo valutativo VAS di cui al D.Lgs n. 152/06 e s.m.i. in quanto, ai sensi della D.G.R. n. 12-8931 del 09/06/2008, il suddetto SUE non prevede progetti sottoposti a procedure di VIA o di valutazione di incidenza, non interessa aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D.lgs 334/1999) o aree con presenza naturale di amianto.

I Proponenti dovranno apportare le modifiche necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato da parte del Consiglio Comunale, di seguito elencate:

- Nello schema di convenzione:
 - le denominazioni degli elaborati dovranno essere corrette/aggiornate conformemente all'elenco elaborati del presente atto;
 - nel testo dell'art. 11, dopo le parole "si prevede la" si dovrà sostituire la parola "localizzazione" con la parola "realizzazione";



- considerato che la proposta prevede l'assoggettamento all'uso pubblico della viabilità interna alla Strada Tagliaferro ad ovest dell'area d'intervento, al momento di utilizzo prevalente dei privati frontisti, nell'art. 5 della Convenzione dovrà essere inserito il seguente periodo: *“Le aree di cui sopra saranno cedute gratuitamente e a semplice richiesta dell'Amministrazione, nell'eventualità che quest'ultima intenda aprire al pubblico indistinto l'intero tratto viabile interno alla strada Tagliaferro.”*;
- la proposta di PEC è posta in un'area urbanizzata e prevede minime opere di allaccio, per le quali i proponenti hanno ottenuto autorizzazione SMAT in data 03/09/2012 (protocollo SMAT n. 62428), pertanto nell'art. 30 della convenzione dovrà essere inserito il seguente periodo: *“Qualora i proponenti non realizzino le opere di allacciamento della fognatura privata nera ai collettori comunali entro il termine di validità dell'autorizzazione SMAT del 03/09/2012 protocollo n. 62428, saranno tenuti ad acquisire nuovamente il parere della SMAT e manlevano l'Amministrazione per i maggiori costi, danni diretti o indiretti derivanti dalle future prescrizioni della stessa.”*;
- La “Relazione tecnico-finanziaria e piano di manutenzione” dovrà essere integrata con la previsione del costo di costruzione da versare all'Amministrazione comunale in sede di rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali, inoltre il calcolo del valore degli immobili ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale dovrà essere stimato sulla base della D.C.C. n. 77/2008.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche non sostanziali al progetto delle opere di urbanizzazione, non comportanti variazioni degli importi economici convenzionalmente assunti dai privati. In particolare, potrà essere prevista la realizzazione della pensilina della fermata dell'autobus, ovvero altre opere ritenute di maggiore utilità dal competente Settore Gestione Infrastrutture.

Le aree previste in cessione e in assoggettamento ad uso pubblico dovranno essere frazionate rispetto alle altre aree ai sensi e nei termini di cui alla D.C.C. 169/2008.

I Proponenti dovranno attenersi alle indicazioni contenute nella Relazione Geologico – geotecnica, allegata alla proposta di variante di P.E.C..

I Permessi di Costruire per le opere e/o gli interventi edificatori previsti dovranno recepire integralmente le prescrizioni formulate nei sopra citati pareri dei Settori e Servizi dell'Amministrazione Comunale.

Nel procedimento finalizzato all'ottenimento del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere e degli edifici privati dovrà essere accertata la conformità dei progetti alla convenzione, al regolamento edilizio, alle norme del P.R.G.C. e alla legislazione vigente.

I proponenti dovranno apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per il perfezionamento degli atti, prima dell'esame della proposta di variante di Piano Esecutivo Convenzionato da parte dell'organo competente.

Il presente provvedimento sarà pubblicato ai sensi di legge, all'Albo Pretorio on-line del Comune di Moncalieri per la durata di quindici giorni consecutivi, durante i quali gli interessati potranno prenderne visione e potranno essere altresì consultati gli elaborati depositati presso il Settore Pianificazione Urbanistica nell'orario di apertura al pubblico.

La documentazione costituente la presente proposta di PEC sarà a disposizione, per estratto, alla sezione “Urbanistica” sul sito istituzionale del Comune di Moncalieri.

Entro i quindici giorni successivi alla data di scadenza della pubblicazione on-line del presente provvedimento, potranno essere presentate osservazioni e proposte scritte.



Concluso il periodo per la presentazione delle osservazioni e proposte scritte, previa richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno trasmettere ulteriori due copie della documentazione costituente proposta di PEC conforme agli elaborati accolti, fatti salvi eventuali aggiornamenti conseguenti osservazioni pervenute e derivanti dall'entrata in vigore della legge regionale 25 marzo 2013, n. 3.

Prevvia richiesta dell'Amministrazione, i proponenti dovranno altresì trasmettere un adeguato numero di copie della documentazione costituente proposta di PEC da sottoporre all'esame della competente Commissione Consiliare.

Decorsi i termini di cui sopra, previa presentazione da parte dei Proponenti degli elaborati aggiornati, il Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione saranno approvati con Delibera dell'organo competente secondo quanto disposto dall'articolo 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 22 della legge 136 del 30/04/99.

Moncalieri li,

08 APR. 2013

L'Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
Ing. Marcello CONCAS



Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica
Arch. Nicola PALLA



COMUNE DI MONCALIERI

PROVINCIA DI TORINO

SETTORE URBANISTICA
PERVENUTO IL

16 GEN. 2013

N° 02576

PIANO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
in Borgata Tagliaferro, compresa nella zona Crs3-1

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Ing. Marcello CONCAS)



Progettista e D.LL.: Arch. Patrizia DE MATTEO BARBERO
Via Giolitti n° 51 - TORINO
Tel. e Fax 011.553.20.06
DMTPRZ 57L69 L2190



Richiedenti : LUZZI ANGELO
LUZZI DANIELE

Luigi Angelo
Daniele

IL DIRIGENTE

(Arch. Nicola PALLA)



tav. n.

BOZZA DI CONVENZIONE

data: GENNAIO 2013

scala:

sost il NOVEMBRE 2012

sost dal

Schema di convenzione

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Moncalieri, Provincia di Torino, in una sala del Palazzo Comunale innanzi a me dottor. _____ notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile dei distretti di _____ senza testimoni, avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti:

_____, nato a _____ il _____ nella sua qualità di _____ con i poteri di rappresentanza conferiti dallo Statuto della Città di Moncalieri, con domicilio presso il Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Emanuele II;

i signori

- LUZZI Angelo nato a Acri (CS) il 26/11/1952, codice fiscale LZZNGL52S26A053S, residente in Moncalieri (TO) Borgata Tagliaferro n 117 bis CAP 10024, tel 011/6479809;
- LUZZI DANIELE nato a Torino (TO) il 12.09.1982, codice fiscale LZZDNL82P12L219Y, residente in Moncalieri (TO) in Vicolo dei Fiori,11, CAP 10024, tel 011/647157;

in seguito per brevità denominati "Proponenti".

Dell'identità dei suddetti Proponenti e partecipanti io notaio sono certo e gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale viene PREMESSO:

che i proponenti sono proprietari dei terreni siti nel Comune di Moncalieri, distinti al Catasto Terreni al foglio n° 34 particelle n. 59, 60, 61, 62 e 194, meglio evidenziati nella tavola n° 1 degli elaborati tecnici di progetto per una superficie catastale complessiva di mq 1.606,00, in forza degli atti di compravendita:

- del 16 aprile 1997, rogito notaio Rosario Anzalone repertorio n. 96874/8714, registrato a Torino il 29 aprile 1977 N. 11168 Serie 1V, e trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 30.04.1997 al generale 12961 ed al particolare 9332 (per il terreno sito in Moncalieri, Borgata Tagliaferro e distinto in Catasto Terreni al foglio 34, particelle n° 60, 61 e 194, formanti un sol corpo);
- del 12 ottobre 2011, rogito notaio Letizia Basso repertorio n. 52606/3759, registrato a Moncalieri il 20.10.2011 N. 5640 Serie 1T, e trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 21.10.2011 al generale 42541 ed al particolare 27444 (per il terreno sito in Moncalieri, Borgata Tagliaferro e distinto in Catasto Terreni al foglio 34, particella n. 62);
- del 22 giugno 2012, rogito notaio Letizia Basso repertorio n. 52816/3925, registrato a Moncalieri il 16.7.2012 N.3227 Serie 1T, e trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il 17.7.2012 al generale 25961 ed al particolare 19119 (per il terreno sito in Moncalieri, Borgata Tagliaferro e distinto al Catasto Terreni al foglio 34, particella n. 59);

che le suddette aree sulla base del P.R.G.C. approvato con DGR n. 33-204 del 12.06.2000 e successive varianti urbanistiche 1 e 2 e s.m.i. risultano classificate in area normativa "Crs 3 (1)" (area di trasformazione da pubblici servizi ed aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi definibili come aree di completamento ai sensi dell'art. 13 punto f L.U.R.), di cui all'articolo 28-3-8 delle Norme Tecniche di Attuazione;

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) si inquadra nelle previsioni del vigente strumento urbanistico generale (approvazione D.G.R. N. 33-204 del 12/06/2000 e successive varianti urbanistiche);



che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell'Arch. **Patrizia De Matteo Barbero** secondo i disposti dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. costituito dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico – finanziaria e piano di manutenzione;

Relazione geologica e geotecnica;

Relazione tecnica: valutazione previsionale di clima acustico;

Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);

Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica illustrativa;

Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere;

Bozza di convenzione;

Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;

Tav. 1 – Estratti e planimetrie PEC ;

Tav. 2 – Rilievo fotografico PEC;

Tav. 3 – Rilievo stato di fatto;

Tav. 4 – Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;

Tav. 5 - Verifica degli indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area del P.E.C.;

Tav. 6 – Progetto: opere di urbanizzazione;

Tav. 7 – Progetto edificio;

Tav. 8 - Impianto di illuminazione pubblica.

che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente in Commissione edilizia come da parere espresso nell'adunanza del _____;

che il Sindaco a seguito dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento decideva l'accoglimento del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano pubblicati all'Albo Pretorio della Città di Moncalieri per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;

che nei quindici giorni successivi alla pubblicazione, dal _____ al _____ sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;

che il progetto di Piano Esecutivo convenzionato è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;

che i proponenti dichiarano di aver redatto a loro cura e responsabilità il presente atto e relativi allegati, sulla base dello schema di convenzione tipo ed in conformità alle sotto richiamate disposizioni approvati con D.C.C. n. **169/2008** del **28.11.2008**, su indicazione degli uffici competenti;

che per le motivazioni di cui al punto precedente, i proponenti manlevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni;

che i proponenti dichiarano di essere consapevoli delle "Note - Disposizioni per la redazione della convenzione", omesse dal presente atto per brevità di trattazione;

che i Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti del Settore Urbanistica.



che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva di approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per i Proponenti.

Articolo 1

Le premesse formano parte integrale della presente convenzione.

Articolo 2

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti in Moncalieri descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto, depositati presso la Segreteria Generale ed in copia per atti presso il Settore Urbanistica.

La realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Sono fatti salvi i maggiori termini temporali di validità:

~~delle prescrizioni e applicazione delle sanzioni relative agli interventi di cui all'articolo 16); (comma eventuale per E.R.P.)~~

degli obblighi assunti per la manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione convenzionalmente in capo ai proponenti fino alla loro eventuale decadenza o modifica;

Articolo 3 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Moncalieri descritti alla Tavola n. 1 e distinti al Catasto Terreni al foglio n. 34 particelle n. 59, 60, 61, 62 e 194 della superficie catastale di mq 1.606,00 secondo le norme di cui all'articolo 28-3-8 del P.R.G.C. vigente.

Il Piano convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

A aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq 641,00

(così suddivisa: mq _____ per edifici a destinazione _____, ecc.)

B aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq 965,00

C _____ aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq _____;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, su proposta dei contraenti e con il consenso del Comune e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

I Proponenti si impegnano per sé successori ed aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di n.1 edificio per complessivi mc 962 aventi le seguenti specifiche destinazioni:

residenziale mc 962,00;



La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate sulle tavole n. 5 e 7. Il progetto dell'edificio è indicato nella tavola n. 7, ha titolo documentario del progetto urbanistico-edilizio da conseguire. Il progetto dell'edificio sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo dell'istanza di permesso di costruire che i proponenti sono obbligati a presentare nei termini stabiliti dall'articolo 17).

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B e C sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire e contenuti nelle tavole 4, 5, 6 e 8 e descritti al successivo articolo 10), saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali.

Articolo 4 Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola 5 della superficie complessiva di mq.495,00 e così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico mq 87,00;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere mq 408,00;
- e) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere _____ mq ;
- d) opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica _____ mq ;
- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi _____ mq ;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono _____ mq ;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e c) _____ mq ;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto senza indennizzo ed a spese dei Proponenti.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono cedute a corpo, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

La cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, con impegno dei proponenti alla demolizione degli edifici e manufatti esistenti e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione degli edifici e manufatti esistenti e di sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

E inteso che fino all'avvenuta presa in possesso (a seguito dell'approvazione del collaudo) delle opere di urbanizzazione nelle modalità di cui al successivo art. 12), resta a carico dei Proponenti o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.



Articolo 5 Assoggettamento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in luogo della cessione e nei limiti di cui alla sopra citata L.U.R., assoggettano gratuitamente all'uso pubblico le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola 5, della superficie complessiva di mq. 470,00 e così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico mq 356,00 ;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere mq 114,00;
- e) ~~spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere~~ mq _____;

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree private, come individuate nella tav. 5 avviene con decorrenza dalla stipula della presente convenzione, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti, tali aree successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione rimarranno perennemente assoggettate all'uso pubblico.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, rimarrà perennemente a carico dei Proponenti, successori ed aventi causa.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono assoggettate all'uso pubblico, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

Articolo 6 Cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria ed indotta.

(NON PERTINENTE)

Articolo 7 Monetizzazione aree a servizi art. 21 della L.U.R. e s.m.i.

(NON PERTINENTE)

Articolo 8 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Moncalieri le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti con D.G.C. 290/98 del 5.8.1998, salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue:

oneri di urbanizzazione primaria:

RESIDENZIALE: mc 962,38 x €/mc 11,55 = € 11.115,49

oneri di urbanizzazione secondaria:

REDIDENZIALE: mc 962,38 x €/mc 17,33 = € 16.678,04

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria = € 27.793,53

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e ~~secondaria~~ saranno scomputati a seguito dell'obbligo dei Proponenti ad eseguire direttamente le opere, come meglio specificato al successivo articolo 10).

La determinazione provvisoria degli importi scomputabili da effettuarsi nelle modalità di cui al successivo art. 10, è di massima determinata nella presente convenzione.



La determinazione definitiva degli importi scomputabili, avverrà in relazione alle maggiori economie conseguite nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, da documentarsi adeguatamente, come risultante dal ribasso offerto dalle ditte esecutrici e dal collaudo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versati in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

~~Per gli interventi di cui al successivo articolo 16), si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inerenti la riduzione/esonero del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire.~~

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

**Articolo 9 Oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 della L.U.R. e aggiuntiva L.R. 28/1999 e s.m.i.
(NON PERTINENTE)**

Articolo 10 Opere di urbanizzazione.

I Proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., degli articoli nn. 32 e 122 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (~~secondaria, indotta eventuale~~) di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/77 e precisamente:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- e) ~~spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;~~ _____
- d) ~~opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica;~~ _____
- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi; **(fognatura bianca parcheggio)**
- f) ~~sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;~~ _____
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e e);

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti con computo metrico estimativo sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Al costo delle opere da eseguire a scomputo, è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 10% (10 per cento), al netto delle spese tecniche e degli eventuali altri oneri, comunque a carico del soggetto proponente, che devono intendersi compensati dalle maggiori economie nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto all'importo così determinato e riconoscibile ai fini dello scomputo degli oneri.

L'importo dei costi sostenuti dai proponenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di massima indicato nella presente convenzione (scomputabile dagli oneri di urbanizzazione), sarà determinato definitivamente solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale.

Dette opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti ed ultimate nel termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato per l'importo presunto complessivo di € 72.929,94 , così suddiviso:

- opere di urbanizzazione su aree dismesse destinate a viabilità



€ 12,702,01

- opere di urbanizzazione primarie su aree dismesse a standard servizi

€ 30.050,02

~~-opere di urbanizzazione secondarie su aree dismesse a standard servizi~~

€ _____

totale opere scomputabili € 42.752,03

~~-opere di urbanizzazione non scomputabili per demolizione e sistemazione provvisoria delle aree~~

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

- opere di urbanizzazione non scomputabili su aree private assoggettate all'uso pubblico

€ 30.177,91 (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

totale opere non scomputabili € 30.177,91

Il proponente affiderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo alle ditte esecutrici in ottemperanza ai disposti dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. che siano in possesso dei requisiti richiesti.

Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

I proponenti hanno facoltà di aggiornare i prezzi unitari del computo metrico estimativo sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere nella loro completezza e funzionalità (ivi comprese opere non previste nella presente convenzione, e/o imposte dalla normativa vigente ed applicabile al momento della realizzazione), anche oltre gli importi di massima stimati nella presente convenzione.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfetariamente determinati, verrà corrisposta al rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con l'importo adeguato in base agli aggiornamenti avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dal Comune in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.

Si fa altresì riferimento a quanto stabilito al successivo articolo 20).

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite direttamente dal Proponente ecceda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (per i quali è ammessa la compensazione reciproca) determinati dagli uffici comunali (sulla base dei valori stabiliti con D.G.C. n. 290/98 del 5.8.1998 e s.m.i.), al Proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dai proponenti non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria. L'importo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 8 della presente convenzione è provvisorio, l'importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire.

I Proponenti, sulle cui proprietà private gravino servitù di passaggio relativo a condotti di fognatura, gas, acqua ed eventuali altri servizi assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, dovranno consentire, quando tecnicamente sia ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed altri servizi in favore delle proprietà circostanti, previo pagamento di contributi proporzionali al costo di impianto da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei terreni o aventi causa su cui gravano le servitù sopra citate.



Nel caso di mancato accordo fra le parti, il contributo sarà determinato in modo inappellabile dal Comune e dovrà essere pagato prima di effettuare gli allacciamenti relativi.

L'amministrazione Comunale consentirà l'utilizzazione temporanea gratuita, da parte del proponente soggetto attuatore, delle aree cedute ed assoggettate all'uso pubblico, in misura strettamente necessaria al cantiere ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il proponente soggetto attuatore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a qualunque causa derivante dall'uso delle aree concesse in uso temporaneo.

Articolo 11 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi :

strade veicolari Sistemazione strada esistente di m 7,60 medi di sezione, in manto di bitume, con parcheggi longitudinali (m 2,50 di larghezza), marciapiede (m 1,50); l'altra strada verso Nord è esistente; si prevede la localizzazione della fermata del Bus in arretramento della strada esistente a Nord.

perecorsi pedonali;

marciapiedi Realizzati in autobloccanti modello tipo "Giulia" spessore 6 cm, colore mix Trento, posati su sabbia (5 cm) e su battuto di cls. armato con rete elettrosaldato dello spessore di 15 cm, previo spandimento di ghiaia vagliata di spessore 20 cm;

fognature Nera e bianca già esistenti, verrà integrata la fognatura bianca, con la canalizzazione della raccolta acque nel parcheggio facente parte delle aree dismesse;

acquedotto Già esistente

illuminazione pubblica L'esistente verrà integrata con alcuni nuovi corpi illuminanti per migliorare l'illuminazione della strada, dei marciapiedi e dei parcheggi in progetto.

parcheggi **Nell'area in oggetto sono previsti 15 posti auto, compreso posto per disabili oltre a due aree per motocicli per 4 posti moto;**

eee.

~~Le opere di urbanizzazione secondaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi;~~

~~eee.~~

~~Le opere di urbanizzazione indotta di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi;~~

~~eee.~~



Ogni riferimento a marche e modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente" qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati, ai sensi dell'art. 68 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.ei.

Articolo 12 Trasferimento delle opere di urbanizzazione al comune.

Le opere di cui all'articolo 10) della presente convenzione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, quando sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime, eccezione fatta per le opere su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successivi aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria.

Per le opere realizzate su area assoggettata all'uso pubblico, anche a seguito del collaudo delle opere medesime, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, permane perennemente a carico dei proponenti successivi ed aventi diritto.

Per le opere previste su area dismessa, con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a quando ciò non avviene sarà obbligo dei Proponenti curare tali manutenzioni.

Articolo 13 Direzione lavori, vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

13.1) Prescrizioni e modalità di carattere generale

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, il Settore Gestione Infrastrutture o l'ufficio all'uopo designato, potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti per i necessari provvedimenti.

L'Amministrazione Comunale provvederà a nominare il professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo finale.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dalla esecuzione delle opere.

Il certificato di collaudo finale provvisorio dovrà essere redatto entro tre mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori e dalla trasmissione al collaudatore, a cura dei proponenti, della documentazione esaustiva occorrente ad evadere l'incarico.

L'Amministrazione approverà il certificato di collaudo finale provvisorio, redatto dal professionista di fiducia dell'Amministrazione entro i successivi tre mesi.

Gli adempimenti di cui alla presente convenzione in capo all'Amministrazione, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed in particolare le verifiche sulle modalità di affidamento delle opere alle ditte esecutrici da parte del titolare del permesso di costruire, la vigilanza, la direzione lavori, il collaudo ed il trasferimento delle opere, in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 163/06 e s.m.i. in quanto applicabili, sono di competenza del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato.



Il soggetto attuatore è tenuto a ottemperare alle istruzioni impartite direttamente dal competente Settore Gestione Infrastrutture, fermo restando l'obbligo di ottenere preventivamente alla realizzazione delle opere i titoli abilitativi previsti ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i...

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

L'onorario dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale ed ogni altro onere afferente, sarà a totale carico dei proponenti, che dovranno anticipare le somme, salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Il provvedimento di svincolo e riduzione delle garanzie fidejussorie (cfr. art. 20 della presente convenzione), in relazione allo stato di avanzamento delle opere e conformità delle medesime al progetto, sarà emesso entro 60 giorni dalla data in cui è pervenuto all'Amministrazione il documento attestante la funzionalità delle opere di urbanizzazione redatto dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

Oltre alle prescrizioni del presente punto 13.1, si applicano le prescrizioni di cui ai successivi punti 13.2), 13.3), 13.4) in relazione all'importo delle opere (cfr. art. 29 e art. 130 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i.).

13.2) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo inferiore a € 500.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente.

13.3) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo compreso tra € 500.000 e 1.000.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente a capo dell'ufficio Direzioni Lavori della specifica opera.

L'ufficio Direzione Lavori è composto da almeno un tecnico facente parte della dotazione organica del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato con esclusive funzioni di controllo e vigilanza.

13.4) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo superiore a € 1.000.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente a capo dell'ufficio Direzioni Lavori della specifica opera.

L'ufficio Direzione Lavori è composto da almeno un tecnico facente parte della dotazione organica del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato con esclusive funzioni di controllo e vigilanza.

L'Amministrazione Comunale provvederà altresì a nominare il professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera.

Articolo 14 Opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dell'Amministrazione

I proponenti concedono la più ampia facoltà all'Amministrazione di realizzare le opere di urbanizzazione (richiamate nel presente articolo) nei tempi, modi e destinazioni ritenuti opportuni dall'Amministrazione medesima individuate di larga massima negli elaborati.

Articolo 15 Contributo relativo al costo di costruzione.

Si richiamano le disposizioni di cui agli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..



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

Si precisa che ai sensi dell'articolo 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. il contributo non è dovuto per le superfici realizzate in edilizia convenzionata/agevolata di cui al successivo art. 16) e che non è scomputabile in opere di urbanizzazione.

Articolo 16 Disposizioni per le unità abitative in edilizia convenzionata.

(NON PERTINENTE)

Articolo 17 Progetti da presentare per la realizzazione degli interventi privati e pubblici.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere di urbanizzazione nonché per l'edificazione dei fabbricati da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato, e si obbligano comunque per sé od aventi causa a:

- a. presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire entro 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione relativamente al P.E.C. formato ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
- b. ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli permessi di costruire;
- c. ad ultimare i lavori entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente ed applicabile alla realizzazione degli interventi, delle opere, degli impianti ed all'esercizio delle attività di futuro insediamento.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei Proponenti, e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 10) della presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, secondo i disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., a firma di tecnici abilitati per tali progettazioni per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Il rilascio del primo permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 è subordinato al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

~~Il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 per gli edifici in edilizia residenziale libera è subordinato al rilascio del permesso di costruire di edifici in edilizia residenziale pubblica in quota proporzionale.~~

Il comune potrà, su richiesta del proponente e con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

Qualora i Proponenti rinunciassero in tutto od in parte all'esecuzione degli edifici concessi, non avranno diritto al rimborso delle somme versate a titolo di monetizzazione, né alla retrocessione delle aree di cui agli articoli 4), 5), 6) e 7).

Articolo 18 Termini di esecuzione.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbligano per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nei termini



previsti nei precedenti articoli 10), 17) e comunque entro il termine di validità del primo permesso di costruire o secondo le modalità di cui al comma successivo.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre e comunque i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione scritta del Servizio competente al rilascio dell'agibilità degli immobili, acquisiti i pareri eventualmente occorrenti, su istanza dei Proponenti che presenteranno un dettagliato programma dei tempi di esecuzione.

Articolo 19 Varianti al Piano Esecutivo Convenzionato.

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza dei proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione del Consiglio Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

Articolo 20 Garanzie finanziarie.

In relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., i Proponenti si impegnano a costituire, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla seguente fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo di € 81.033,26 + 10% = 89.136,59, corrispondente all'importo delle opere da realizzarsi entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato maggiorato del 10 % (percentuale variabile dal 10 per opere eseguite entro i primi tre anni al 50 per quelle eseguite dopo il settimo anno) oltre IVA.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Moncalieri a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'opera dovrà essere realizzata nella sua completezza e funzionalità cfr. art. 10), si riserva la facoltà di richiedere modifiche migliorative ai citati progetti esecutivi presentati dai Proponenti, i cui costi aggiuntivi non potranno superare il 10% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, complete e funzionali, i quali riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere, anche con collaudi parziali, con particolare riferimento all'articolo 13).

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i Proponenti autorizzano il Comune ad avvalersi delle garanzie prestate e di attivare le procedure di cui al successivo articolo 21).

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 13), e con verifiche a seguito delle quali potrà essere progressivamente ridotta la cauzione prestata in funzione dell'80% dell'importo delle opere regolarmente eseguite, come risultante dall'attestazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione redatta dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

La riduzione avverrà a seguito di presentazione di istanza da parte dei Proponenti, tale istanza è ammessa esclusivamente per le opere di importo superiore a € 1.000.000.



Le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori dovranno essere realizzate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Articolo 21 Esecuzione sostitutiva.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà ai Proponenti l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni.

Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi dell'articolo 20).

Articolo 22 Rinuncia alla retrocessione delle aree e delle monetizzazioni.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4), 5), 6) e 7) ed il versamento delle somme a titolo di monetizzazione di cui al precedente articolo 7) sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, di restituzione e rimborso a qualunque titolo, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano, totalmente o parzialmente, utilizzate dai Proponenti, successori od aventi causa.

Articolo 23 Trasferimento degli obblighi.

Fino alla data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, i Proponenti successori aventi causa (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) all'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi (o ufficio all'uopo designato del Comune) di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei sopra detti, i Proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il trasferimento delle aree e degli edifici anche solo parziale, oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato comporta l'accettazione incondizionata del subentrante agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 24 Tracciamenti.

I Proponenti si obbligano a tracciare entro trenta giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese ed in contraddittorio con il Comune, le strade, le delimitazioni degli



isolati, gli spazi pubblici e quant'altro attiene al Piano Esecutivo Convenzionato stesso, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata sulla planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

La planimetria sarà trasmessa al comune debitamente sottoscritta dai Proponenti.

Articolo 25 Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Piano Esecutivo Convenzionato, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare ai permessi di costruire regolarmente rilasciati.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al primo comma lettera b) dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Servizio competente potrà rilasciare l'agibilità degli immobili, anteriormente al collaudo delle opere di urbanizzazione, solo a seguito dell'ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 della presente convenzione, a condizione che il professionista incaricato del collaudo delle opere di urbanizzazione abbia prodotto un documento attestante la funzionalità delle medesime.

Articolo 26 Tipologie e prescrizioni particolari.

Gli edifici, pur nella diversa tipologia e destinazione d'uso consentita, dovranno avere alcuni elementi comuni quali:

- a) fronti **realizzati con intonachi pigmentati e zoccolatura in Pietra di Luserna fiammata;**
- b) coperture **struttura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi anticate, lattoneria in rame;**
- c) serramenti **in legno con vetro camera bassi emissivi in classe A;**
- d) recinzioni **tipo ferro battuto con basamento in calcestruzzo a vista;**
- e) ~~pavimentazione stradale.~~
- f) **Piantumazione l'edificio è caratterizzato dall'area circostante interamente destinata a verde e piantumata con alberi da frutta e/o ornamentali di altezza compresa nei 8 m e chioma di diametro massimo 6m.**

Articolo 27 Sanzioni convenzionali.

Per le violazioni e l'inadempimento anche solo parziale degli obblighi convenzionali assunti dal proponente, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dal Regolamento Comunale, le seguenti ulteriori sanzioni.

Eventuali variazioni di destinazioni d'uso non consentite dal secondo comma dell'articolo 3) comporteranno una penale a carico dei Proponenti, successori od aventi diritto pari al doppio del valore venale delle aree di cui è stato modificato l'uso computato secondo i valori e disposti della Delibera del Consiglio Comunale n. 107/1999 e s.m.i., oltre al pagamento di una penale pari al doppio della differenza degli oneri di urbanizzazione fra le due destinazioni.



L'inosservanza del termine di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 17), primo comma, lettera c determina la decadenza del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di proroga, se richiesta preventivamente entro la scadenza del termine ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In mancanza dell'autorizzazione di cui all'articolo 18) seconda comma, il ritardo di due mesi nell'esecuzione delle opere comporterà una penale pari ad un decimo del valore complessivo delle opere; detta penale sarà aumentata di un ulteriore decimo per ogni mese di ritardo successivo.

L'inosservanza dei caratteri e parametri di cui al precedente articolo 16 punto 3) primo comma, comporterà una sanzione pari al contributo di cui al precedente articolo 15).

L'inosservanza dei caratteri tipologici del precedente articolo 26), qualora non autorizzati, comporta una penale pari al 40% del contributo di cui al precedente articolo 15).

La mancata o ritardata esecuzione dell'obbligo di cui al precedente articolo 23) primo comma, comporta il pagamento di una penale (a carico del subentrante) pari all'1% (uno %) del valore dell'immobile trasferito, come risultante dall'atto di cessione medesimo e comunque non inferiore ad € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare prevista, realizzanda o realizzata.

~~Nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste ed il termine di validità delle prescrizioni dell'articolo 16), la mancata o ritardata trasmissione dell'atto di cessione di unità E.R.P. nei termini di cui al precedente articolo 16) comma 11 comporta una penale (a carico del subentrante) pari all'1% (uno %) del valore dell'immobile trasferito, come risultante dall'atto di cessione medesimo e comunque non inferiore ad € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare prevista, realizzanda o realizzata. (comma eventuale per E.R.P.)~~

~~La mancata esecuzione e/o il ritardo nell'esecuzione, rispetto ai termini di opportuna pubblicità di cui all'articolo 16) comma 9, comporta una sanzione cumulativa (per ogni omissione/ritardo delle quattro pubblicazioni previste), pari al 15% delle agevolazioni sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (escluso il costo di costruzione) afferenti il singolo permesso di costruire E.R.P..~~

L'Amministrazione Comunale contesta le violazioni di cui al presente articolo, mediante atto indicante la quantificazione delle penali, notificato ai proponenti successivi aventi causa, il medesimo atto fissa i termini perentori entro il quale devono essere corrisposte le somme o presentate osservazioni. I termini di cui sopra qualora non fissati dalle leggi applicabili al tipo di violazione contestato, sono fissati convenzionalmente in 30 (trenta) giorni.

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo si applicano le disposizioni regionali e nazionali di settore con particolare riferimento alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 1150/42 e s.m.i., alla legge n. 865/71, 10/77, 47/85 e loro s.m.i..

Articolo 28 Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà o manufatti in essa previsti, direzione lavori e collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico dei Proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.



Articolo 29 Rinuncia ad ipoteca legale.

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

**Articolo 30 Obblighi e disposizioni aggiuntive
(NON PERTINENTE)**

Articolo 31 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 al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.



COMUNE DI MONCALIERI

PROVINCIA DI TORINO



PIANO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
in Borgata Tagliaferro, compresa nella zona Crs3-1

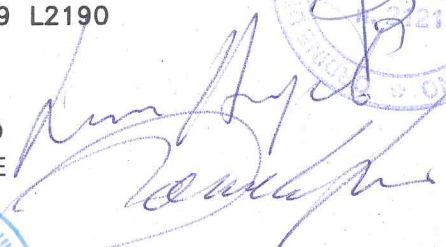
L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Ing. Marco CANCAS)



Progettista e D.LL.: Arch. Patrizia DE MATTEO BARBERO
Via Giolitti n° 51 - TORINO
Tel. e Fax 011.553.20.06
DMTPRZ 57L69 L2190



Richiedenti : LUZZI ANGELO
LUZZI DANIELE



IL DIRIGENTE
(Arch. Nicola PALLA)



tav. n.

RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA E PIANO DI MANUTENZIONE

data:	201
scala:	
sost il	2012
sost dal	

COMUNE DI MONCALIERI
PROVINCIA DI TORINO

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA

**Inerente al Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa nella Zona Crs 3 del vigente
P.R.G.C.**

Proprietà:

- **LUZZI Angelo** nato a **Acri (CS)** il **26/11/1952**, codice fiscale **LZZNGL52S26A053S**, residente in **Moncalieri (TO) Borgata Tagliaferro n 117 bis CAP 10024**, tel **011/6479809**, (proprietario del terreno sito in Moncalieri, **Borgata Tagliaferro** e distinto in Catasto Terreni al foglio **34**, particelle n° **60, 61 e 194, formanti un sol corpo**);
- **LUZZI DANIELE** nato a **Torino (TO)** il **12.09.1982**, codice fiscale **LZZDNL82P12L219Y**, residente in **Moncalieri (TO)** in **Vicolo dei Fiori,11**, CAP **10024**, tel **011/647157**, (proprietario del terreno sito in Moncalieri, **Borgata Tagliaferro** e distinto in Catasto Terreni al foglio **34**, particelle n° **62 e 59**);

Il PEC si compone dei seguenti elaborati allegati in 4 copie debitamente firmati dalla Proprietà e dal Progettista, + 2 CD contenenti gli stessi elaborati in formato pdf, contenenti:

- Copia ricevuta di pagamento diritti di segreteria;
- Copia del titolo di disponibilità dell'immobile e visure catastali;
- Relazione sulla pubblica illuminazione;
- Relazione tecnica – finanziaria e piano di manutenzione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione tecnica: valutazione previsionale di clima acustico;
- Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica illustrativa;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere;
- Bozza di convenzione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 1 – Estratti e planimetrie PEC ;
- Tav. 2 – Rilievo fotografico PEC;
- Tav. 3 – Rilievo stato di fatto;
- Tav. 4 – Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tav. 5 - Verifica degli indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area di P.E.C.;
- Tav. 6 – Progetto: opere di urbanizzazione;
- Tav. 7 – Progetto edificio;
- Tav. 8 - Impianto di illuminazione pubblica.



1 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1.a. – Il contesto urbano

Il Piano Esecutivo Convenzionato dei Sigg. proprietari indicati in premessa va a collocarsi in una zona del territorio comunale ampiamente edificata, una delle aree di completamento ancora esistenti.

Gli edifici circostanti all'area in oggetto sono mediamente di due piani fuori terra.

Le tipologie edilizie presentano una molteplicità di casi, legati fundamentalmente all'epoca costruttiva: a sud-ovest, attestati su strada Tagliaferro, troviamo ex fabbricati rurali oggi ristrutturati e destinati a civile abitazione in parte rifiniti con intonaco ed in parte in paramano;

a nord-est e nord-ovest troviamo edifici di civile abitazione di più recente costruzione, quali palazzine alloggi ed unità singole in parte rifinite in paramano e parte intonacate.

Allo stato attuale l'area recintata di proprietà del Sig. Luzzi Angelo, viene **utilizzata come parcheggio** dei mezzi della Luzzi Costruzioni S.n.c., la restante parte è già utilizzata dalla viabilità pubblica anche se trattasi di area privata.

Le particelle restanti di proprietà Luzzi Daniele sono **utilizzate come orti e giardini**, sulle aree **non c'è presenza di manufatti in amianto** come da dichiarazioni allegata alla presente relazione.

Le aree comprese nel PEC sono esterne alle aree interessate dal pericolo di incidente rilevante ex art. 6 D.Lgs. 334/99 e s.m.ei. come illustrato negli allegati alla presente relazione.

Per quanto concerne il **carico di traffico veicolare**, questo è ristretto al traffico residenziale specifico dell'area: le arterie di grande traffico quali strada Carignano, Via Vinovo e Strada Buffa verso strada Carignano sono esterne all'area specifica in oggetto.

La superficie catastale dell'area interessata dal P.E.C. è di mq 1.606,00

La superficie territoriale misurata dell'area interessata dal P.E.C. è di mq 1.606,06. Nei conteggi si è preso in considerazione il valore di mq 1606,00.

1.b. – Le indicazioni di P.R.G.C.

Lo Strumento Urbanistico Generale vigente definisce la zona ove sono compresi i terreni oggetto di questo P.E.C. – **CRS3** – *“Aree di trasformazione da pubblici servizi ad aree destinate in parte a residenza ed in parte a pubblici servizi definibili come aree di completamento ai sensi dell'articolo 13 punto f L.U.R.”*

1.c. – Il progetto di P.E.C.

Il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato è stato sviluppato solo su una parte dell'intera area individuata nelle tavole di piano con la sigla di sottozona CRS3-1, ovvero PEC. Questo perché alcuni proprietari dei terreni inglobati nella zonizzazione CRS3 non sono interessati allo sfruttamento edilizio delle loro particelle rappresentate nella sottozona CRS3 altrimenti indicata con “area che non partecipa al PEC: in generale si tratta di persone anziane che in questi terreni hanno i loro orti ed il loro passatempo. Ho così rappresentato sulla Tav. Tav. 4 – Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C. – il secondo strumento urbanistico da presentare in un prossimo futuro.



La Tavola 1 contiene gli estratti della C.T.R., del PRGC, del catastale, oltre ad una planimetria generale con l'indicazione dell'area interessata dall'intervento, una veduta aerea della zona ed una planimetria generale con l'indicazione del percorso delle linee e fermate del trasporto pubblico (linee circolari 82 e 84).

Dette linee provengono: la prima da P.za Martiri della Libertà di Moncalieri attraverso C.so Trieste, P.za del Mercato, Strada Carignano, Via Juglaris, Strada Rusca e Strada Carpice e Strada Barauda giunge a Strada Tetti Piatti e Strada Tagliaferro, puntando poi verso Tetti Rolle per poi tornare attraverso Strada Rusca, Via Juglaris e P.za Mercato ed al capolinea in Pza Martiri della Libertà.

La Linea 84 proviene da C.so Maroncelli a Torino, attraversa Via Nizza, Pza Bengasi, entra in Moncalieri in Corso Roma, Strada Carignano, Via Juglaris e Strada Carpice per imboccare nuovamente Strada Tetti Piatti e Strada Tagliaferro e ritornare indietro attraverso Strada Rusca Via S. Maria Via Juglaris e Via Roma verso il Capolinea a Torino.

Entrambe le linee percorrono la Via Tagliaferro lungo la stessa direzione (da Est verso Ovest). Le due linee, lungo il percorso Strada Tagliaferro-Via Tetti Piatti, contano 5 fermate ad una distanza media di 400 metri. L'incremento delle fermate non è indispensabile, ma, tenuto conto delle strade di connessione tra la Via Berlinguer e Strada Tagliaferro, potrebbe rivelarsi utile per i nuovi residenti dei PEC completati e/o in fase di attuazione. Inoltre le strade di connessione potrebbero essere percorse da una delle due linee migliorando così la diffusione della rete dei trasporti nella zona.

La planimetria generale in scala 1:5000, oltre ad indicare il percorso circolare delle due linee evidenzia il tratto di completamento dalla esistente Via Berlinguer realizzata dagli attuatori dei due PEC "Il villaggio del Borgo" e delle ACLI. La previsione di Piano definisce il tratto finale di Via Berlinguer in direzione N-O a servizio di un'area in parte industriale a probabile scarico della viabilità su Strada Carignano, ma con l'inevitabile carico della Via Berlinguer che dovrebbe avere vocazione residenziale. Si propongono così due collegamenti che potrebbero costituire una rotatoria a servizio delle residenze comprendente Via Berlinguer, Via Rusca, Strada Tagliaferro e Strada Tetti Piatti e l'altra a vocazione terziaria, comprendente il tratto di Strada Carignano il collegamento proposto verso il tratto finale in direzione N-O di Via Berlinguer per chiudersi su Strada Carpice.

Vengono poi evidenziate le aree pubbliche arredate, realizzate con il PEC "il villaggio del Borgo": è probabile che i PEC di completamento della Via Berlinguer (PEC sulla zona Cr112 oggi in fase di completamento ed il PEC sulla zona Cr212 in fase attuativa) prevedano aree analoghe che sulla maglia originaria della Borgata Tagliaferro e Tetti Piatti non è riscontrabile; infatti, da un esame della cartografia e dai rilievi fotografici, risulta evidente che si tratta di un'area ex-agricola caratterizzata da case allineate e campi che, nella direzione N-E ha subito una forte lottizzazione estesa lungo la strada principale fino a comprendere analoghi interventi nella contigua Borgata Tetti Piatti.

In effetti la Borgata nacque probabilmente lungo la strada che porta il nome della Borgata stessa: I fabbricati più vecchi della Borgata sono allineati e contigui sul lato dx della strada, mentre il lato sx è caratterizzato da villette con giardino di più recente edificazione ed alcuni rustici sparsi. La



tipologia dei vecchi fabbricati è del tipo casa su strada con retrostante cortile e fienile oltre a diversi tratti destinati ancora all'attività agricola. Gli accessi agli stessi non sono agevoli a causa della scarsa larghezza della strada e dal fatto che molti passi carrai e pedonali sono ubicati a filo strada e la banchina stradale (non c'è il marciapiede su questo lato) non raggiunge i 50 cm in numerosi tratti. Le villette uni o bifamigliari esistenti di più recenti edificazione sono allineate su strade private interne in parte chiuse che dipartono dalla Strada Tagliaferro.

Detta Strada ha una larghezza variabile da circa 8,00 metri all'imbocco con la strada Provinciale n. 144 (Strada Rusca) fino a 4,5 metri di minimo, davanti alla chiesetta verso Via Tetti Piatti. Nella zona dove si propone l'intervento la strada esistente presenta un solo marciapiede asfaltato (lato sx) di 1,20 circa ed una larghezza della parte carrabile di 5,50 m variabili. Sul lato di collegamento con Via Berlinguer, non ci sono marciapiedi e la parte carrabile risulta variare da 4,50 m a 7,70m.

La **Tavola 2** di rilievo fotografico presenta alcuni scorci della Strada Prov.le n. 144(strada Rusca), con la Rotonda sul canale Mongina in direzione della nuova viabilità di Via E. Berlinguer, della Via Tagliaferro attorno all'area oggetto dell'intervento ed alcune viste sulla Via Tetti Piatti e sulla Via E. Berlinguer. Da quanto si è potuto esaminare da sopralluoghi in sito, sentiti numerosi abitanti della Borgata, non sembra essere sentita la necessità di un incremento delle fermate degli autobus e neppure delle aree verdi, fatta eccezione per quelle di svago, quanto invece la necessità di incrementare il numero dei parcheggi disponibili e di realizzare una viabilità a senso unico utilizzando la possibilità offerta dall'apertura di Via E. Berlinguer per alleggerire il traffico proveniente da Strada Carignano e dalla Prov.le n. 144.

La **Tavola 3** rappresenta lo stato di fatto come da rilievo effettuato dell'intera area, suddivisa tra area PEC ed area che non partecipa al PEC.

La **Tavola 4** presenta dimostrazione dell'attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.; sulla tavola vengono individuate e dimostrate le superfici territoriale, fondiaria, le aree dismesse che assommano a mq 838,73 (maggiore del minimo previsto di 779,40 mq) di cui la superficie di 603,67 rappresenta esattamente la quota di competenza dell'area in questione per soddisfare il parametro previsto dal PRGC da destinarsi a servizi – repertoriata al n. 1 del Distretto Urbanistico DR2 bis. Completano la tavola i calcoli degli indici urbanistici e la rappresentazione del volume costruibile pari a mc 777,73 (inferiore di 1,67 mc rispetto al massimo volume costruibile di 779,40 mc).

La **Tavola 5** presenta la verifica degli indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area di P.E.C.; Nel lotto in questione si propone di realizzare aree a parcheggio (15 posti auto di cui 1 per disabili) , fermata autobus, marciapiede allineato all'esistente e con tipologia costruttiva come da indicazioni dell'Amministrazione ed impianto di illuminazione pubblica. sulla tavola vengono individuate e dimostrate le superfici territoriale, fondiaria, le aree dismesse che assommano a mq 495,23 + aree assoggettate all'uso pubblico pari a mq 469,94 per un totale di mq 965,17 di cui la superficie di 521,96 rappresenta una quota ridotta di competenza dell'area in questione per soddisfare il parametro previsto dal PRGC da destinarsi a servizi – repertoriata al n. 1 del Distretto Urbanistico DR2 bis e di ciò dovrà prevedersi una variante al PRGC come da accordi con l'Amministrazione. Completano la tavola i calcoli degli indici urbanistici e la rappresentazione del volume costruibile pari a mc 962,38 (inferiore di 1,22 mc rispetto al massimo volume costruibile di



963,60 mc), la dimostrazione dell'area libera del lotto edificabile, il soddisfacimento delle superfici a verde e la verifica delle distanze dai confini ed edifici confinanti e/o aree pubbliche.

La **Tavola 6** presenta il progetto delle opere di urbanizzazione relativa all'intervento con la presentazione dei particolari costruttivi delle opere da realizzarsi: marciapiedi, parcheggi, strade, fognatura bianca e segnaletica stradale. Sono altresì riportati i profili delle fognature bianche e nere ed i percorsi dei relativi tratti pubblici e privati. Si prevede inoltre la f.ep. di 2 cestini e 2 panchine oltre all'inserimento di segnalatori dei dislivelli tra marciapiedi e strada per non vedenti (codice Loges).

La **Tavola 7** presenta il progetto comunale dell'edificio, interamente circondato da area verde, a parte le guide in pietra di accesso all'ingresso; il fabbricato ospita 2 alloggi ubicati al piano terreno e 2 al primo piano, sottotetto non abitabile, piano interrato dotato di 5 box, e 5 cantine, centrale termica ed area di manovra auto. Sulla tavola il progetto viene illustrato con le planimetrie di tutti i piani, 4 prospetti e 2 sezioni significative oltre all'inserimento ambientale ed alcune foto degli edifici circostanti.

La **Tavola 8** presenta il progetto dell'Impianto di illuminazione pubblica meglio descritto nell'allegata relazione specifica.

1.d. – Le infrastrutture previste – Dimensionamento PEC

Nell'ambito del P.E.C. sono previste le seguenti nuove opere di urbanizzazione:

- insistenti su aree da dismettere: (mq 495,23)

- 1) Strada - mq 34,51 e parcheggi mq 407,63;
- 2) Marciapiedi mq 53,09;
- 4) Illuminazione pubblica – incremento dell'esistente.

- insistenti su aree da assoggettare: (mq 469,94)

- 1) Strada - mq 321,59 e parcheggi mq 114,33;
- 2) Marciapiedi mq 34,02;
- 4) Illuminazione pubblica – incremento dell'esistente.

Per un totale di mq 965,17 tra aree dismesse ed assoggettate.

Le urbanizzazioni sono state progettate nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.N. 13/89 e suo regolamento d'attuazione così come ribadito dall'art 39, ultimo comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.

È intenzione dei Proponenti il P.E.C. realizzare le opere di urbanizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'edificio residenziale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi.

1.1 – NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1 - Generalità

Il Piano Esecutivo Convenzionato di cui alle presenti norme, redatto ai sensi degli art. 38, 39, 43 e 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché sulla base delle previsioni di P.R.G.C. della Città di Moncalieri, definisce e disciplina l'area destinata ad ospitare l'insediamento di edilizia residenziale libera proposto dai Signori Proprietari, nonché le opere di pertinenza dell'impianto edilizio medesimo.



Sono parte integrante del P.E.C. i seguenti allegati:

- Copia ricevuta di pagamento diritti di segreteria;
- Copia del titolo di disponibilità dell'immobile e visure catastali;
- Relazione sulla pubblica illuminazione;
- Relazione tecnica – finanziaria e piano di manutenzione;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione tecnica: valutazione previsionale di clima acustico;
- Relazione di calcolo (verifica sezione fognaria);
- Impianto di illuminazione pubblica: Relazione tecnica illustrativa;
- Progetto di illuminazione pubblica: piano di manutenzione – computo metrico estimativo – piano di ammortamento delle opere;
- Bozza di convenzione;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 1 – Estratti e planimetrie PEC ;
- Tav. 2 – Rilievo fotografico PEC;
- Tav. 3 – Rilievo stato di fatto;
- Tav. 4 – Dimostrazione attuabilità dell'area che non partecipa al P.E.C.;
- Tav. 5 - Verifica degli indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento dell'area di P.E.C.;
- Tav. 6 – Progetto: opere di urbanizzazione;
- Tav. 7 – Progetto edificio;
- Tav. 8 - Impianto di illuminazione pubblica.

Articolo 2 – Riferimento allo strumento urbanistico generale

Per tutto quanto non contemplato nelle presenti norme, non in contrasto con esse o con le indicazioni progettuali contenute nella Relazione Illustrativa, valgono le norme del progetto preliminare di Piano Regolatore Generale Comunale, integrato con modifiche Regione Piemonte DGR n° 33-204 del 12/06/00 e varianti 1 e 2:

- Progetto Preliminare D.C.C. n° 131, del 24/11/95;
- Progetto Definitivo D.C.C. n° 77, del 03/04/01;
- Controdeduzioni osservazioni Regione Piemonte D.C.C. n° 72 del 21/07/99;
- Approvazione Regione Piemonte D.G.R. n° 33-204, del 12/06/00;
- Variante n° 1, D.C.C. n° 38, del 03/04/01;
- Variante n° 2, adottata con D.C.C. n° 39, del 03/04/01;
- Variante n° 2, approvata con D.C.C. n° 74, del 13/07/01.

Articolo 3 – Dimensionamento lotto edificabile ed edificio del PEC

La superficie fondiaria assomma a 640,83 mq di cui 410,07 costituenti l'area libera, mq 61,24 occupati dalla rampa di accesso ai box interrati e 169,52 occupati dall'erigendo edificio proposto. All'interno del P.E.C. potrà essere realizzata la volumetria massima di mc 963,60 in un unico edificio, (l'edificio in progetto ha una volumetria di 962,38 mc). L'area verde totale assomma a 392,39 mq



suddivisi in 132,49 di verde su terrapieno e 259,90 mq di verde su soletta: praticamente tutta l'area libera ad eccezione della parte destinata a recinzioni ed area per i bidoni della raccolta differenziata, è destinata a verde. La superficie a parcheggio privato è di mq 250,01 compresa corsia di manovra ed è posta al piano interrato.

Articolo 4 – Tipologie edilizie, ubicazione degli edifici, accessi ai lotti

Le tipologie edilizie di cui al presente P.E.C. – Profili regolatori – Tipologie edilizie – sono da intendersi indicative.

Con la richiesta di Permesso di costruire e/o DIA potranno essere apportate modifiche alla distribuzione interna degli alloggi senza che ciò costituisca variante al P.E.C.

Gli accessi carraio e pedonale sono stati definiti con i competenti Tecnici comunali, potranno essere modificati solo su richiesta dell'Amministrazione, la modifica costituirà variante al PEC.

L'edificio in progetto è caratterizzato da:

- a) fronti realizzati con intonachi pigmentati e zoccolatura in Pietra di Luserna fiammata;
- b) coperture struttura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi anticate, lattoneria in rame;
- c) serramenti in legno con vetro camera bassi emissivi in classe A;
- d) recinzioni tipo ferro battuto con basamento in calcestruzzo a vista;
- e) ~~pavimentazione stradale.~~
- f) Piantumazione l'edificio è caratterizzato dall'area circostante interamente destinata a verde e piantumata con alberi da frutta e/o ornamentali di altezza compresa negli 8 m e chioma di diametro massimo 6m.

Articolo 5 – Concessioni edilizie

Verrà richiesto un unico Permesso di costruire e/o DIA per la realizzazione dell'edificio previsto dal P.E.C.

Articolo 6 – Quadro finanziario

Il costo preventivato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione è il seguente:

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 72.929,94
---------------------------------------	--------------------

Il sopra riportato totale è comprensivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in area da dismettere ed in area da assoggettare, come illustrato sul computo metrico estimativo.

Il costo annuo di gestione dell'area che verrà dismessa è stato determinato (vedere allegato computo metrico estimativo) come dal quadro seguente:



08 AGO. 2012

39847

COMUNE DI MONCALIERI

PROVINCIA DI TORINO

PIANO DI EDILIZIA CONVENZIONATA

in Borgata Tagliaferro, compresa nella zona Crs3-1

ESTRATTI E PLANIMETRIE

Localizzazione : PEC X

18/12/2012



L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



Progettista e D.LL.: Arch. Patrizia DE MATTEO BARBERO
Via Giolitti n° 51 - TORINO
Tel. e Fax 011.553.20.06
DMT PRZ 57L69 L2190

Richiedenti : LUZZI ANGELO
LUZZI DANIELE

IL DIRIGENTE

(Arch. Nicola PALLA)



tav. n.

1

ESTRATTI E PLANIMETRIE - PEC 1

oggetto: ESTRATTI E PLANIMETRIE

data: AGOSTO 2012

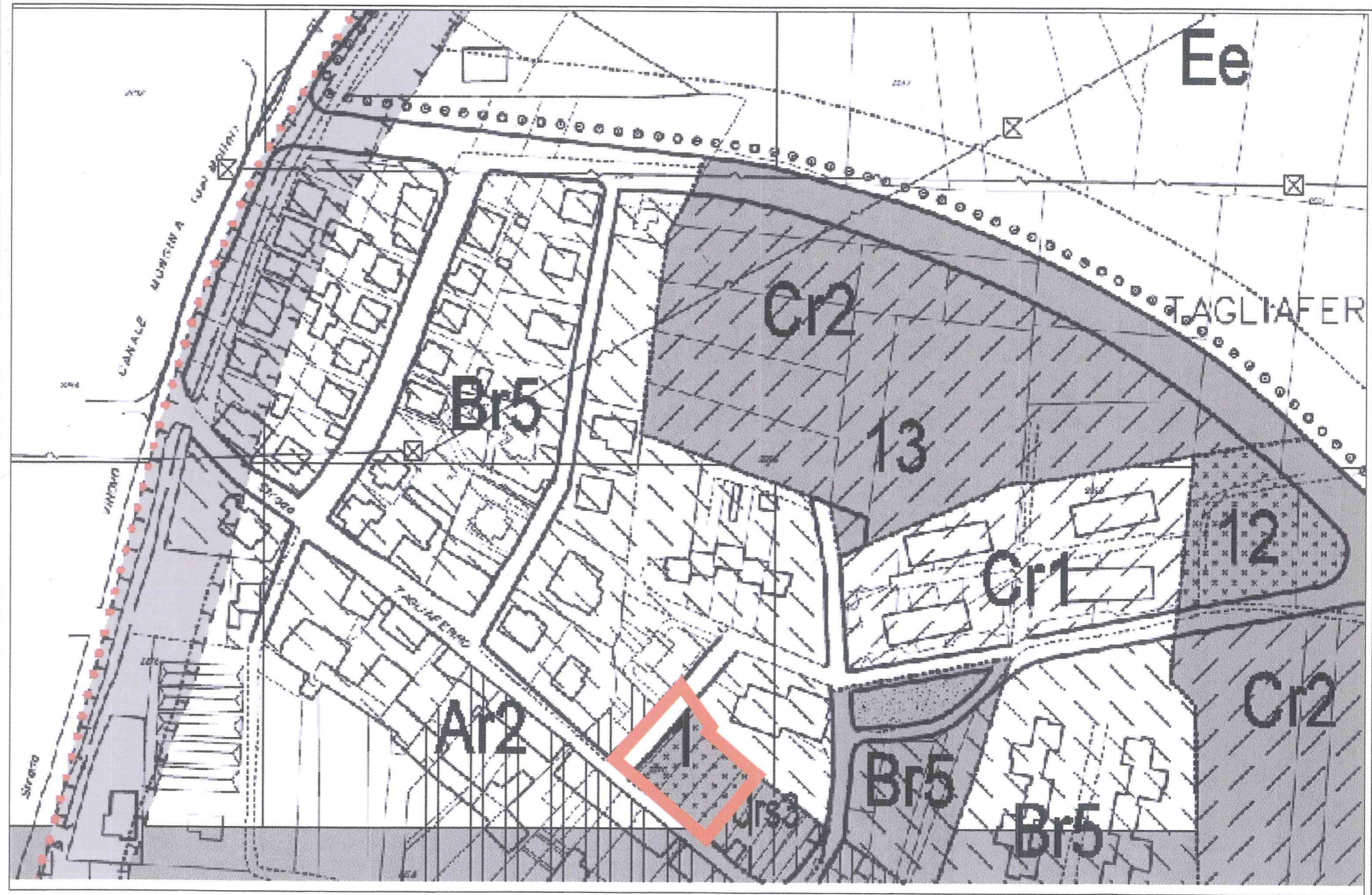
scala: VARIE

sost il

sost dal



VISTA AEREA Scala 1:5.000



ESTRATTO PIANO REGOLATORE Scala 1:2.000



COMUNE DI MONCALIERI

PROVINCIA DI TORINO

SETTORE URBANISTICA
PERVENUTO IL

16 GEN. 2013

№ 02576

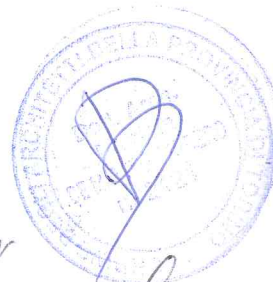
PIANO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
in Borgata Tagliaferro, compresa nella zona Crs3-1

*Verifica indici urbanistici ed edilizi per lo sfruttamento
dell'area del P.E.C.*

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA



Progettista e D.LL.: Arch. Patrizia DE MATTEO BARBERO
Via Giolitti n° 51 - TORINO
Tel. e Fax 011.553.20.06
DMTPRZ 57L69 L2190



Richiedenti : LUZZI ANGELO
LUZZI DANIELE

Luigi Angelo

Daniele

IL DIRIGENTE

(Arch. Nicola PALLA)



VERIFICA INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PER LO SFRUTTAMENTO
DELL'AREA DEL P.E.C.

data: GENNAIO 2013

scala: 1:100/200

sost il NOVEMBRE 2012

tav. n.

5

Area PEC in progetto - Superficie territoriale = 1.606 mq

Area che non partecipa al PEC - Superficie territoriale = 1.299 mq

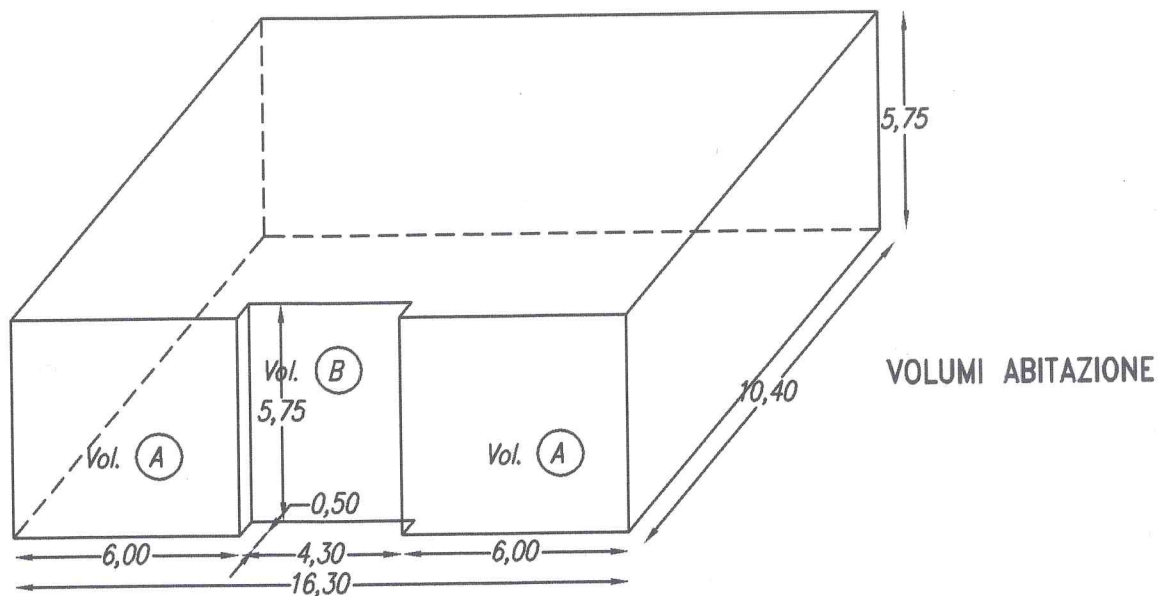
Superficie territoriale totale = 2.905 mq

Superficie a parcheggio = 1.350 mq

Superficie parcheggio rapportata Area che non partecipa al PEC = 603,67 mq

Superficie parcheggio rapportata Area PEC = 746,33 mq

Totale superficie parcheggio = 1.350,00 mq

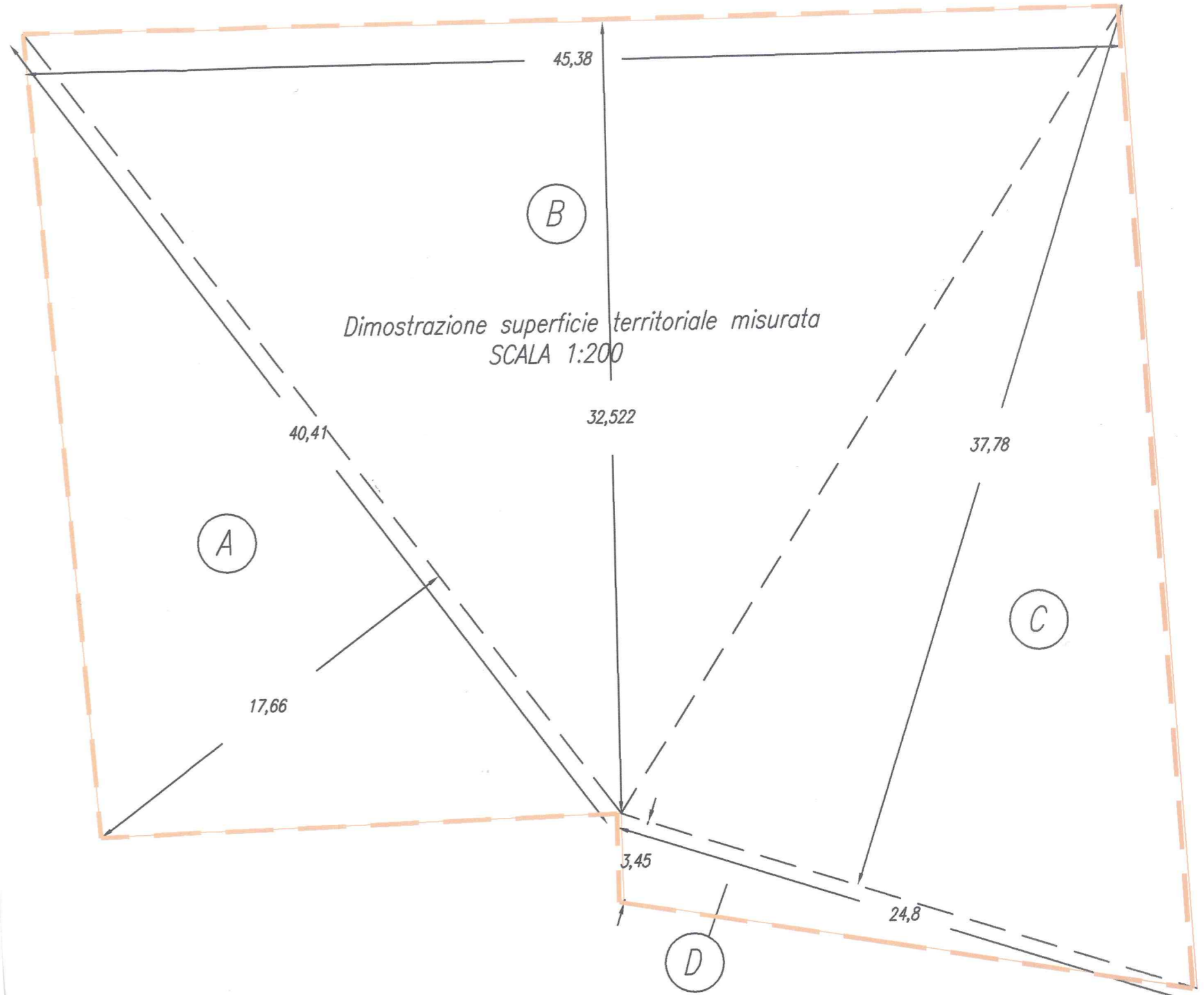


Volume regolamentare = $1606,00 \times 0,60 = 963,60$ mc
VOLUME IN PROGETTO = $962,38$ mc < $963,60$ mc

VOLUMI IN PROGETTO	
Vol. (A) = $16,30 \times 10,40 \times 5,75$	= $974,74$ mc
Vol. (B) = $4,30 \times 0,50 \times 5,75$	= $- 12,36$ mc
TOTALE	= $962,38$ mc

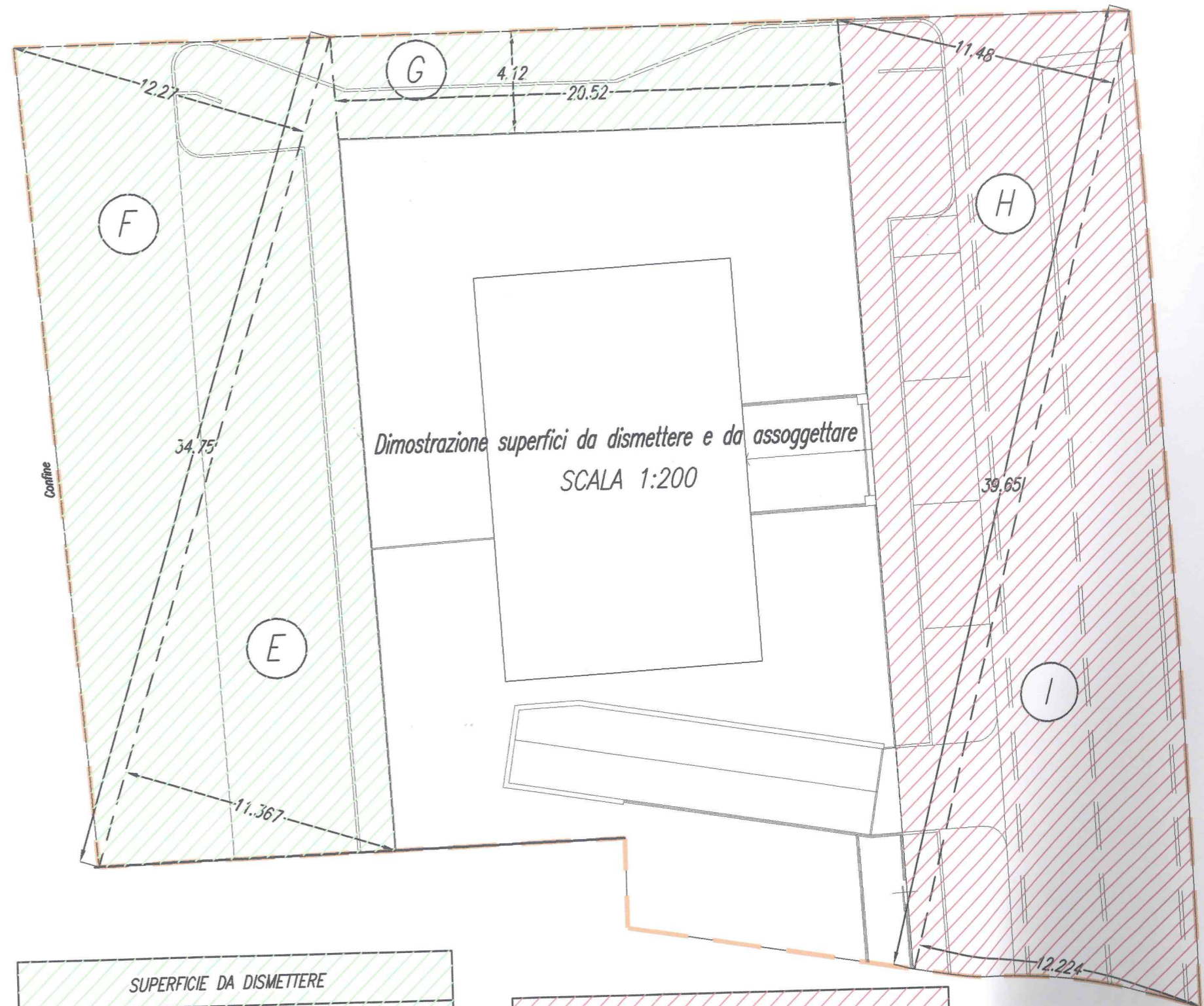
SCALA 1:200
VERIFICA VOLUMI IN PROGETTO

CONTEGGI AREA PEC



Dimostrazione superficie territoriale misurata
SCALA 1:200

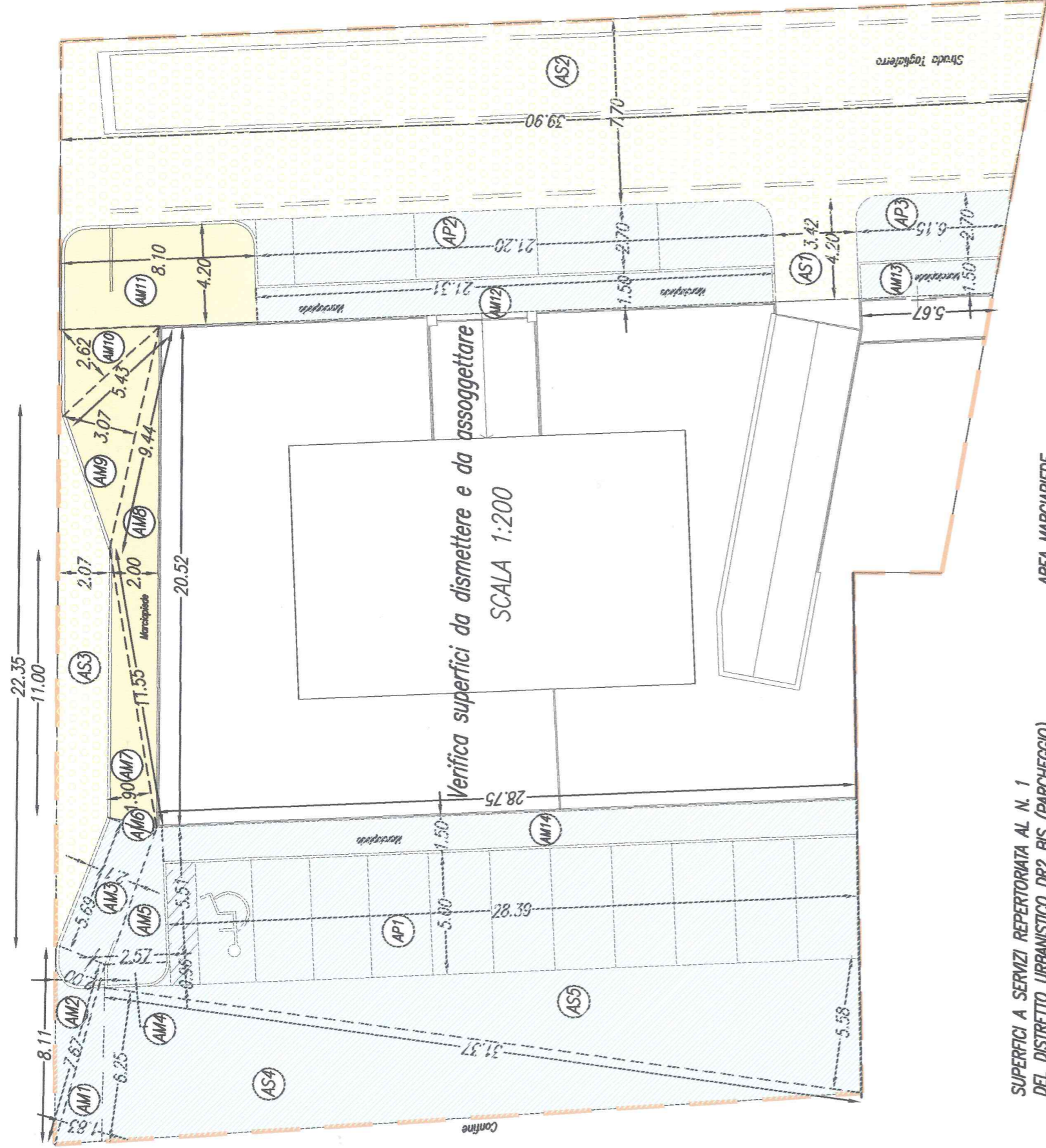
SUPERFICIE TERRITORIALE MISURATA	
Sup. (A)	= 40,41 mt x 17,66 mt : 2 = 356,82 mq
Sup. (B)	= 45,38 mt x 32,522 mt : 2 = 737,93 mq
Sup. (C)	= 24,80 mt x 37,78 mt : 2 = 468,47 mq
Sup. (D)	= 24,80 mt x 3,45 mt : 2 = 42,78 mq
TOTALE = 1.606,00 mq	



SUPERFICIE DA DISMETTERE	
Sup. (E)	= 34,75 mt x 11,367 mt : 2 = 197,50 mq
Sup. (F)	= 34,75 mt x 12,27 mt : 2 = 213,19 mq
Sup. (G)	= 20,52 mt x 4,12 mt = 84,54 mq
TOTALE = 495,23 mq	

SUPERFICIE DA ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO	
Sup. (H)	= 39,65 mt x 11,48 mt : 2 = 227,59 mq
Sup. (I)	= 39,65 mt x 12,224 mt : 2 = 242,35 mq
TOTALE = 469,94 mq	

Totale area da dismettere e assoggettare = 495,23 mq + 469,94 mq = 965,17 mq



**SUPERFICI A SERVIZI REPERTORIATA AL N. 1
DEL DISTRETTO URBANISTICO DR2 BIS (PARCHEGGIO)**

AP1 = 28,39 mt x 5,00 mt	= 141,95 mq
AP2 = 21,20 mt x 2,70 mt	= 57,24 mq
AP3 = 6,15 mt x 2,70 mt	= 16,61 mq
AS4 = 31,37 mt x 6,25 mt : 2	= 98,03 mq
AS5 = 31,37 mt x 5,58 mt : 2	= 87,52 mq
AM1 = 7,67 mt x 1,83 mt : 2	= 7,02 mq
AM2 = 8,11 mt x 2,00 mt : 2	= 8,11 mq
AM3 = 5,69 mt x 2,11 mt	= 12,01 mq
AM4 = 2,57 mt x 0,96 mt	= 2,47 mq
AM5 = 5,51 mt x 2,57 mt : 2	= 7,08 mq
AM6 = 2,11 mt x 0,30 mt : 2	= 0,32 mq
AM12 = 21,31 mt x 1,50 mt	= 31,97 mq
AM13 = 5,67 mt x 1,50 mt	= 8,51 mq
AM14 = 28,75 mt x 1,50 mt	= 43,12 mq
Totale area parcheggio	= 521,96 mq

AREA MARCIAPIEDE

AM11 = 8,10 mt x 4,20 mt	= 34,02 mq
Totale area marciapiede da assoggettare	= 34,02 mq
AM7 = 11,55 mt x 1,90 mt : 2	= 10,97 mq
AM8 = 20,52 mt x 2,00 mt : 2	= 20,52 mq
AM9 = 9,44 mt x 3,07 mt : 2	= 14,49 mq
AM10 = 5,43 mt x 2,62 mt : 2	= 7,11 mq
Totale area marciapiede da dismettere	= 53,09 mq
Totale area marciapiede	= 87,11 mq

AREA STRADA

AS1 = 4,20 mt x 3,42 mt	= 14,36 mq
AS2 = 39,90 mt x 7,70 mt	= 307,23 mq
Totale area strada da assoggettare	= 321,59 mq
AS3 = (11,00+22,35)mt x 2,07 mt : 2	= 34,51 mq
Totale area strada da dismettere	= 34,51 mq
Totale area strada	= 356,10 mq

AREA PARCHEGGIO

AP2 = 21,20 mt x 2,70 mt	= 57,24 mq
AP3 = 6,15 mt x 2,70 mt	= 16,61 mq
AM12 = 21,31 mt x 1,50 mt	= 31,97 mq
AM13 = 5,67 mt x 1,50 mt	= 8,51 mq
Totale area parcheggio da assoggettare	= 114,33 mq
AM1 = 7,67 mt x 1,83 mt : 2	= 7,02 mq
AM2 = 8,11 mt x 2,00 mt : 2	= 8,11 mq
AM3 = 5,69 mt x 2,11 mt	= 12,01 mq
AM4 = 2,57 mt x 0,96 mt	= 2,47 mq
AM5 = 5,51 mt x 2,57 mt : 2	= 7,08 mq
AM6 = 2,11 mt x 0,30 mt : 2	= 0,32 mq
AM14 = 28,75 mt x 1,50 mt	= 43,12 mq

**SUPERFICI A SERVIZI REPERTORIATA AL N. 1
DEL DISTRETTO URBANISTICO DR2 BIS (PARCHEGGIO)**

AP1 = 28,39 mt x 5,00 mt	= 141,95 mq
AP2 = 21,20 mt x 2,70 mt	= 57,24 mq
AP3 = 6,15 mt x 2,70 mt	= 16,61 mq
AS4 = 31,37 mt x 6,25 mt : 2	= 98,03 mq
AS5 = 31,37 mt x 5,58 mt : 2	= 87,52 mq
AM1 = 7,67 mt x 1,83 mt : 2	= 7,02 mq
AM2 = 8,11 mt x 2,00 mt : 2	= 8,11 mq
AM3 = 5,69 mt x 2,11 mt	= 12,01 mq
AM4 = 2,57 mt x 0,96 mt	= 2,47 mq
AM5 = 5,51 mt x 2,57 mt : 2	= 7,08 mq
AM6 = 2,11 mt x 0,30 mt : 2	= 0,32 mq
AM12 = 21,31 mt x 1,50 mt	= 31,97 mq
AM13 = 5,67 mt x 1,50 mt	= 8,51 mq
AM14 = 28,75 mt x 1,50 mt	= 43,12 mq
Totale area parcheggio	= 521,96 mq

AREA MARCIAPIEDE

AM11 = 8,10 mt x 4,20 mt	= 34,02 mq
Totale area marciapiede da assoggettare	= 34,02 mq
AM7 = 11,55 mt x 1,90 mt : 2	= 10,97 mq
AM8 = 20,52 mt x 2,00 mt : 2	= 20,52 mq
AM9 = 9,44 mt x 3,07 mt : 2	= 14,49 mq
AM10 = 5,43 mt x 2,62 mt : 2	= 7,11 mq
Totale area marciapiede da dismettere	= 53,09 mq
Totale area marciapiede	= 87,11 mq

AREA STRADA

AS1 = 4,20 mt x 3,42 mt	= 14,36 mq
AS2 = 39,90 mt x 7,70 mt	= 307,23 mq
Totale area strada da assoggettare	= 321,59 mq
AS3 = (11,00+22,35)mt x 2,07 mt : 2	= 34,51 mq
Totale area strada da dismettere	= 34,51 mq
Totale area strada	= 356,10 mq

AREA PARCHEGGIO

AP2 = 21,20 mt x 2,70 mt	= 57,24 mq
AP3 = 6,15 mt x 2,70 mt	= 16,61 mq
AM12 = 21,31 mt x 1,50 mt	= 31,97 mq
AM13 = 5,67 mt x 1,50 mt	= 8,51 mq
Totale area parcheggio da assoggettare	= 114,33 mq
AM1 = 7,67 mt x 1,83 mt : 2	= 7,02 mq
AM2 = 8,11 mt x 2,00 mt : 2	= 8,11 mq
AM3 = 5,69 mt x 2,11 mt	= 12,01 mq
AM4 = 2,57 mt x 0,96 mt	= 2,47 mq
AM5 = 5,51 mt x 2,57 mt : 2	= 7,08 mq
AM6 = 2,11 mt x 0,30 mt : 2	= 0,32 mq
AM14 = 28,75 mt x 1,50 mt	= 43,12 mq
AP1 = 28,39 mt x 5,00 mt	= 141,95 mq
AS4 = 31,37 mt x 6,25 mt : 2	= 98,03 mq
AS5 = 31,37 mt x 5,58 mt : 2	= 87,52 mq
Totale area parcheggio da dismettere	= 407,63 mq
Totale area parcheggio	= 521,96 mq

Totale area da dismettere e assoggettare = 87,11 mq + 356,10 mq + 521,96 mq = 965,17 mq

ESTRATTO DATI E SUPERFICI CATASTALI

Partita	Foglio	Numero	Ha	A	Ca	Qualità	Ci.	R.D.(euro)	R.A.(euro)	Proprietà
12398	34	59	1	87	seminativo	1	2.22	1.50		Luzzi Daniele
	34	60	3	31	seminativo	1	3.93	2.65		Luzzi Angelo
	34	61	3	56	seminativo	1	4.23	2.85		Luzzi Angelo
	34	62	4	02	seminativo	1	4.78	3.22		Luzzi Daniele
	34	194	3	30	seminativo	1	3.92	2.64		Luzzi Angelo

Superficie catastale totale = 1.606,00 mq

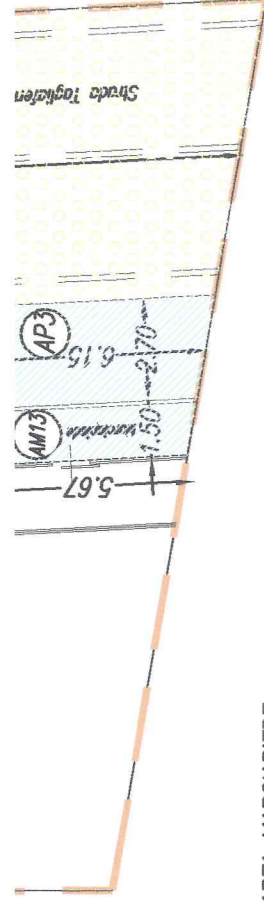
Superficie destinata a servizi (compresa la viabilità) = 60% della sup. territoriale
1.606,00 mq x 0,6 = 963,60 mq (sup. minima da destinare a servizi)

Sup. minima da destinare a servizi = 963,60 mq < 965,17 mq = Sup. destinata a servizi in progetto

Indice di edificabilità territoriale = 0,60 Mc/Mq x 1.606,00 mq = 963,60 mc

Indice di edificabilità fondiaria = 1,80 Mc/Mq x 640,83 mq = 1.153,49 mc

Volumentria massima ammissibile = 963,60 mc



Sup. (L)
Sup. (M)
Sup. (N)
Sup. (O)

Fabbricato di civile abitazione a 2 Pft.

Fabbricato di civile abitazione a 2 Pft.

AREA P.E.C.

STRADA TAGLIAFERRO

Limite intervento P.E.C.

fermata autobus

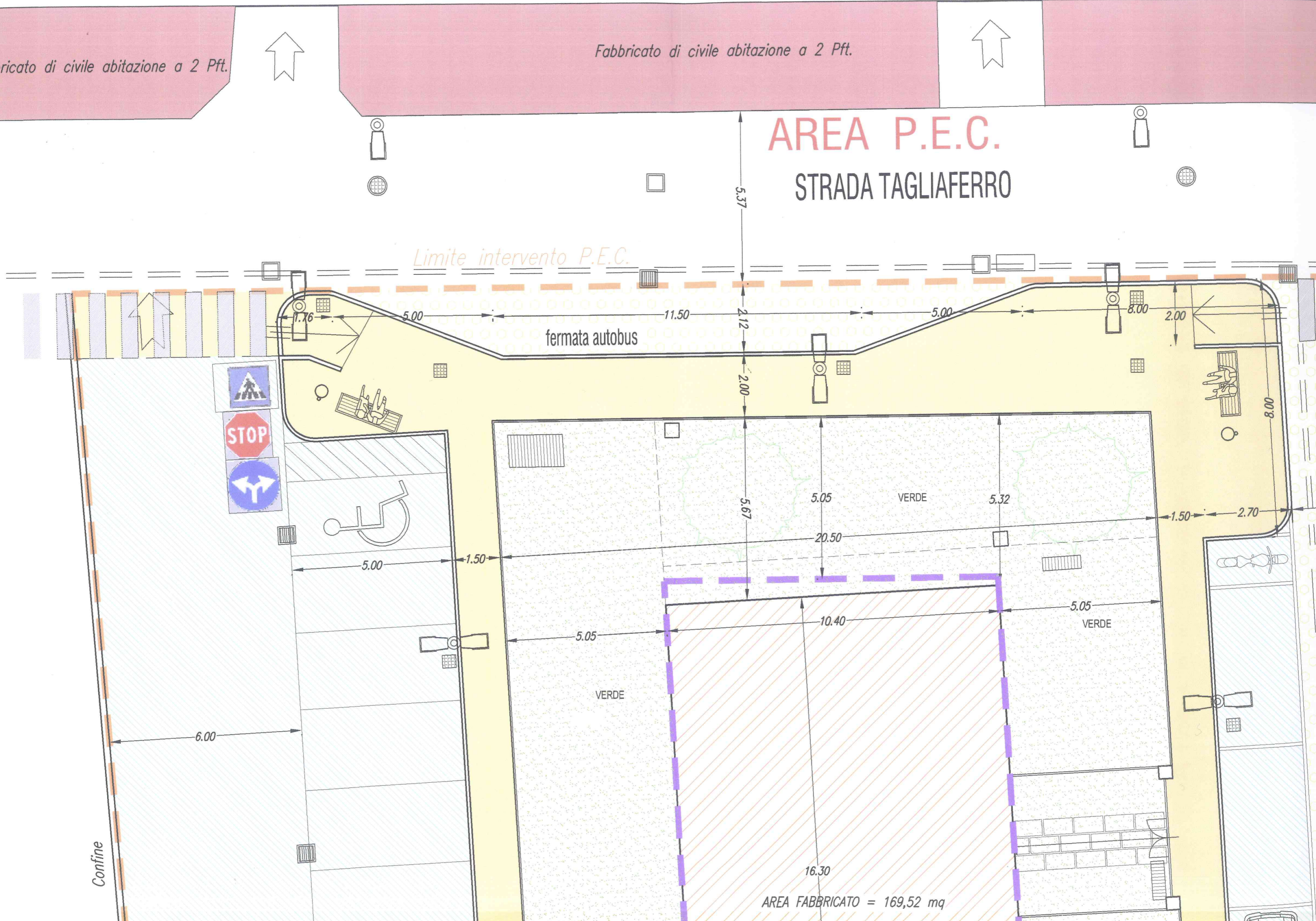
VERDE

VERDE

VERDE

AREA FABBRICATO = 169,52 mq

Confine



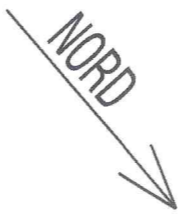
Confine

16.30
AREA FABBRICATO = 169,52 mq



 LIMITE DI MASSIMO INGOMBRO
 FABBRICATO IN PROGETTO

Scala 1:100
PIANTA PIANO TERRENO COMPLETO



COMUNE DI MONCALIERI

PROVINCIA DI TORINO

SETTORE URBANISTICA
PERVENUTO IL

19 DIC. 2012

N° 62428

PIANO DI EDILIZIA CONVENZIONATA
in Borgata Tagliaferro, compresa nella zona Crs3-1

Progetto edificio

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Ing. Marcello PONGAG)



Progettista e D.LL.: Arch. Patrizia DE MATTEO BARBERO
Via Giolitti n° 51 - TORINO
Tel. e Fax 011.553.20.06
DMTPRZ 57L69 L2190

Richiedenti : LUZZI ANGELO
LUZZI DANIELE

IL DIRIGENTE

(Arch. Nicola PALLA)



tav. n.

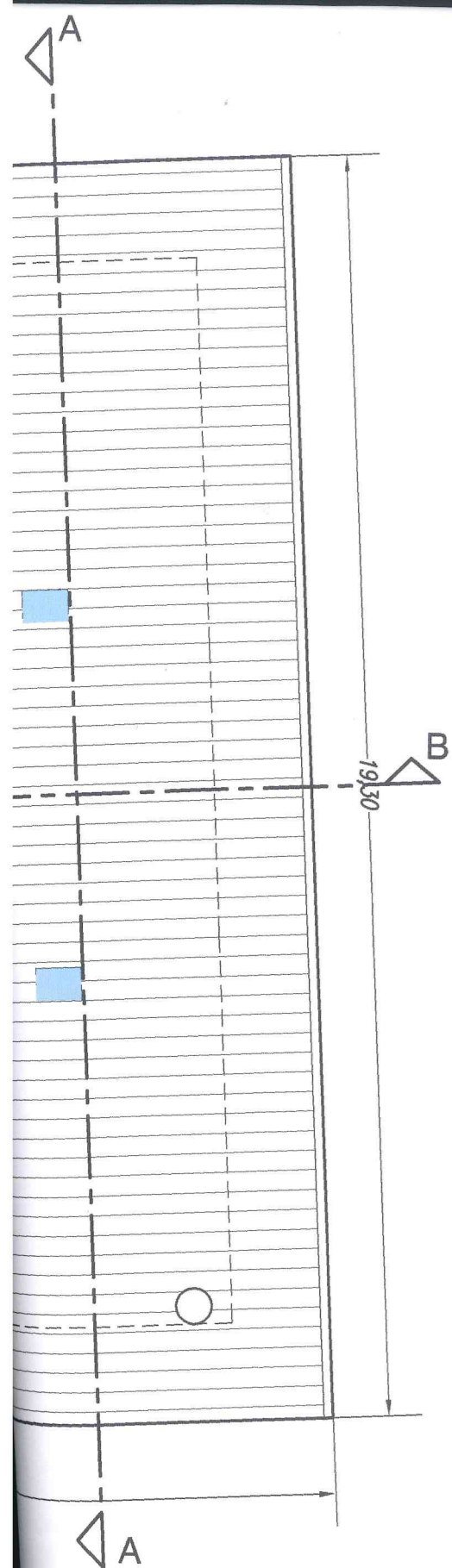
7

PROGETTO EDIFICIO

data: NOVEMBRE 2012

scala: 1:100/200

sost il AGOSTO 2012





IMPATTO AMBIENTALE VEDUTA PANORAMICA - SCALA 1:500