



Febbraio 2020

Progettista:

**Oscar BATTAGLIOTTI** architetto

Ordine degli architetti di Torino N° 4278

c.f. BTT SCR 72L29 A518W

---

Proprietà:

**Soc. TAIS S.r.l.**

Corso Moncenisio n.28 - Rosta (TO) 10090

P.iva 00993820018

**Legale Rappresentante**

**TAIS Francesco**

c.f. TSA FNC 41D23 L942X

---

Collaboratori:

**Daniele Ronco** architetto

## PROGETTO DI P.E.C. IN AMBITO B.I. DI P.R.G.C. sub-ambito S130

ROSTA (TO) – Corso Moncenisio n.28

Contenuto

BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

**OB|A**  
**studio di Architettura**

Oscar Battagliotti Architetto

I Corso Laghi n° 6  
Avigliana (TO) | 10051  
T +39 011.93.11.358  
P 10749240015  
E [posta@obastudio.it](mailto:posta@obastudio.it)  
U [www.obastudio.it](http://www.obastudio.it)



N. \_\_\_\_\_ Rep. \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Raccolta

**CONVENZIONE EDILIZIA**

ai sensi dell'art. 45 Legge Regionale e successive modificazioni ed integrazioni - tra il Comune di Rosta e la Società "TAIS S.r.l." - per l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site in Ambito BI.I di Piano Regolatore Generale Comunale -

\_\_\_\_\_  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

In Rosta, in una sala al \_\_\_\_\_ piano del Palazzo Civico in Piazza Vittorio Veneto N. 1 -

Avanti me \_\_\_\_\_, Notaio iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, alla residenza di \_\_\_\_\_, alla presenza dei Signori

\_\_\_\_\_ testimoni cogniti aventi tutti i requisiti dalla Legge richiesti

Sono presenti: da una parte il Signor:

\_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

- il quale dichiara di agire nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante - del

**"COMUNE DI ROSTA"** con sede in Rosta (TO), Piazza Vittorio Veneto n. 1 -  
(Codice Fiscale 01679120012) -

a quanto infra autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ immediatamente esecutiva ai sensi di Legge che, in copia conforme all'originale, rilasciata dal Segretario

Comunale di Rosta in data \_\_\_\_\_ allego al presente atto sotto la lettera "\_\_\_", per farne parte sostanziale ed integrante, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti con il mio consenso, presenti i testi;

- dall'altra parte - la Società:

**"TAIS S.r.l."** con unico socio, con sede in Rosta (TO), Corso Moncenisio n. 28 - iscritta al Registro delle Imprese di Torino - con il seguente codice fiscale e numero di iscrizione 00993820018 - in persona del Signor Tais Francesco , nato a Villafalletto (CN) il 23 aprile 1941 e residente in Avigliana (Torino), Viale Roma 9 - il quale dichiara di agire nel presente atto, non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico -

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di dare atto di quanto segue:

#### **P R E M E S S O**

- che le Società "TAIS S.r.l è proprietaria degli immobili indicati nella Tavola U degli elaborati tecnici del progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi metri quadrati 10.745 (diecimilasettecentoquarantacinque) compresi in zona produttiva BI.I- S160 del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Rosta - e precisamente:

Comune di ROSTA - Foglio 4

- N. 166 prato irriguo di seconda classe di are 21 RD Euro 14,64 RA Euro 16,27 terreno su cui è in fase di costruzione un fabbricato autorizzato con PDC n. 25/15 del 22/02/2017 e successive varianti ;

- N. 33 Censito a catasto Urbano sub 3 in Categoria D/7 Rendita € 11.775,22 e sub 104 Categoria D/7 Rendita € 8.058,00 . L'immobile inoltre risulta

censito a Catasto Terreni come Ente Urbano di mq 8489.

- N. 227 Censito a catasto Urbano in Categoria A/2 sub 2 classe 2 Vani 6.5 rendita €805,67. L'immobile inoltre risulta censito a Catasto Terreni come Ente Urbano di mq 156.

- che le suddette aree, per complessivi metri quadrati 10.745 (diecimilasettecentoquarantacinque nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale risultano classificate: Aree edificate in ambito consolidato con insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale, artigianale e terziaria. - Ambito BI.I-S130 di cui all'art. 23.9.I delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Rosta;

-che tali aree risultano già edificate in parte e in parte sono in corso di edificazione per le quantità successivamente descritte.

- che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 5-955 del 2 ottobre 2000 e successive Varianti integrative;

- che il progetto di piano esecutivo prevede esclusivamente il cambio di destinazione d'uso di una porzione di superficie da produttivo/uffici a commerciale.

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo è stato predisposto a firma dell'architetto Oscar Battagliotti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al N. 4278, costituito dagli elaborati allegati al presente atto rispettivamente sotto le lettere " \_\_\_\_\_ " per farne parte sostanziale ed integrante, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti con il mio consenso, presenti i testi, dando atto il

rappresentante del Comune di Rosta che essi sono conformi a quelli approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Rosta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ allegata al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ ", e precisamente:

1. Relazione tecnica illustrativa e finanziaria;

2. Schema di convenzione edilizia;

4. Tavola U: Estratti - Planimetria - Computi planivolumetrico;

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da pareri emessi nell'adunanza del \_\_\_\_\_ senza osservazioni;

- che il piano esecutivo è ubicato in zona di vincolo ambientale ma trattandosi di sola trasformazione di destinazione d'uso in assenza di opere non è necessaria l'autorizzazione Paesaggistica:

- che il Sindaco, con proprio provvedimento n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia autentica rilasciata dal Segretario Comunale del Comune di Rosta in data \_\_\_\_\_ allego al presente atto sotto la lettera " \_\_\_\_\_ " per farne parte sostanziale ed integrante, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti con il mio consenso, presenti i testi, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che il progetto di Piano Esecutivo e schema di Convenzione sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi;

- che nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni e proposte;

- che il Consiglio Comunale nella seduta del \_\_\_\_\_ ha approvato il

progetto di Piano Esecutivo Convenzionato della Società TAIS S.r.l. ;

- che la Società TAIS S.r.l. - successivamente individuata come "la proponente" e "soggetto attuatore", in persone di chi sopra, ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

si conviene e si stipula quanto segue - con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne le proponenti.

**ART. 1** - Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

**ART. 2** - L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo, sul terreno sito in Comune di Rosta descritto nelle Tavole U degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_", avverrà in conformità delle norme di cui agli articoli 23.9.I delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto le lettere "\_\_\_\_\_", i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

**ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Esecutivo ha per oggetto il cambio di destinazione d'uso da produttivo/uffici a commerciale degli immobili siti nel Comune di Rosta e descritti alle Tavole U - a Catasto al Foglio N. 4 mappale 33 subalterno 4.

### TABELLA DELLE SUPERFICI CATASTALI

- Foglio 4 - Mappale 166 - Superficie in ambito BI.I S130: 2.100 mq.
- Foglio 4 - Mappale 33 - Superficie in ambito BI.I S130: 8.489 mq.
- Foglio 4 - Mappale 227 - Superficie in ambito BI.I S130: 156 mq.
- TOTALE Superficie in ambito BI.I S130: **10.745 mq.**

per una superficie complessiva di metri quadrati 10.745 (diecimilasettecentoquarantacinque) aventi la seguente destinazione urbanistica, Zona BI.I-S130 di Piano Regolatore Generale Comunale: Aree edificate in ambito consolidato con insediamenti a prevalente destinazione produttiva, commerciale, artigianale e terziaria.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tavola U:

- A) aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva/ artigianale/ commerciale metri quadrati 10.343 (Diecimilatrecentoquarantatre);
- B) aree destinate a strade e viabilità metri quadrati 0 (zero);
- C) aree destinate a standard Art. 21 Legge Regionale 56/77 metri quadrati 402 (quattrocentodue).

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

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

Le proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva e commerciale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) attualmente vi sono:

A1) edifici, per complessivi metri quadrati 3.913,07 ( \_\_\_\_\_ ) di Superficie Coperta e metri quadrati 4.318,28 ( \_\_\_\_\_ ) di slp .

specificatamente:

= Fabbricato A - destinazione d'uso: produttiva/artigianale; superficie coperta (S.C.) metri quadrati 136,16 ( \_\_\_\_\_ ); superficie lorda di pavimento (S.L.P.) metri quadrati 272,32 ( \_\_\_\_\_ );

= Fabbricato B + C - destinazione d'uso: produttiva/artigianale; superficie coperta (S.C.) metri quadrati 3.421,58 ( \_\_\_\_\_ ); superficie lorda di pavimento (S.L.P.) metri quadrati 3.692,15 ( \_\_\_\_\_ ); di cui uffici metri quadri 631,64 e foresteria metri quadri 111,78 + 141,96 = 253,74

= Fabbricato D - destinazione d'uso: produttiva/artigianale; superficie coperta (S.C.) metri quadrati 355,33 ( \_\_\_\_\_ ); superficie lorda di pavimento (S.L.P.) metri quadrati 353,81 ( \_\_\_\_\_ ); di cui uffici metri quadrati 120,94

Il Piano Esecutivo prevede il cambio di destinazione d'uso nel fabbricato A da produttiva/artigianale a Commerciale per tutta la sua Slp pari a metri quadrati 136,16 ( \_\_\_\_\_ ).

Non costituiscono varianti al Piano Esecutivo la diversa dislocazione del verde e dei parcheggi privati all'interno delle recinzioni. Non costituiscono altresì varianti al Piano Esecutivo lievi modifiche degli accessi e delle aree private esterne alle recinzioni.



L'aumento delle superfici lorde di pavimento e superfici coperte a destinazione produttiva/artigianale nel rispetto delle superfici coperte massime individuate nel PEC non costituiscono variante di PEC in quanto non influiscono sugli standards; si specifica che per tale aumento di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) si dovranno reperire i parcheggi privati di legge.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B) e C) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti sono specificati nei successivi articoli.

**ART. 4.1 - ASSOGGETTAMENTO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 n. 1 Legge Regionale 56/1977**

Al fine di consentire al Comune di perseguire lo standard richiesto in relazione al disposto dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni, nonché alle prescrizioni di Piano Regolatore Generale Comunale, le proponenti contestualmente alla stipula del presente atto, assoggettano al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed espressamente indicate negli elaborati di progetto e nel precedente articolo 3 per un totale di metri quadrati 402 (\_\_\_\_\_).

**ART. 4.2 - CESSIONE GRATUITA AREE PER ALTRI UTILIZZI**

Non è prevista cessione di aree.

**ART. 4.3 - CESSIONE AREE - ASSOGGETTAMENTO - RIEPILOGO**

Le proponenti, in persona di chi sopra, per quanto disposto ai punti 4.1 et 4.2 Assoggettano gratuitamente al Comune di Rosta le aree di cui ai punti suddetti così ripartite:

- per Standard di legge (assoggettamento): metri quadrati 402 (\_\_\_\_\_);

**ART. 5 - MONETIZZAZIONE AREE PREVISTE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E**

**SECONDARIA**

Al fine di consentire al Comune di Rosta di perseguire gli standard richiesti dall'art. 21 Legge Regionale 56/77 e in relazione all'art. 45 Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006, le proponenti si obbligano per loro, ed aventi diritto, a assoggettare ad uso pubblico le aree spettanti e quelle indicate dal Piano Regolatore Generale Comunale.

L'intervento da realizzarsi sul lotto prevede l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi secondo le quantità riportate nell' art. 23.9.I delle Norme Tecniche di Attuazione come segue:

Per le attività terziarie e commerciali nel caso di cambi di destinazione d'uso o di interventi di ampliamento o completamento edilizio, è richiesto il reperimento o l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per servizi pari all'85% della superficie utile aggiuntiva.

La superficie a Standard minima di legge pertanto risulta pari a  $(272.32 \times 0,85) = 231,47$  - \_\_\_\_\_ metri quadrati.

Le aree a standard in progetto sono individuate alla Tavola U sotto le lettere Pp1 - Pp2 e risultano essere:

Aree a Standard: Pp1 - progetto 277 (\_\_\_\_\_) metri quadrati;

Aree a Standard: Pp2 - progetto 125 (\_\_\_\_\_) metri quadrati;

Totale 402 (\_\_\_\_\_) metri quadrati.

La superficie a standard individuata dal Piano Esecutivo Convenzionato è maggiore di quella richiesta per legge di metri quadrati 170,53 (\_\_\_\_\_) (402-231,47).

Pertanto nessun importo di monetizzazione aree è dovuto.

Detto eccesso di superficie assoggettata potrà essere utilizzata per future trasformazioni d'uso previa variante di Piano Esecutivo.

**ART. 6.1 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Trattandosi di intervento in aree urbanizzate che non necessitano del rifacimento di opere di urbanizzazione o del loro potenziamento, l'onere di urbanizzazione primaria viene calcolato in base alla (volumetria) (superficie) dell'intervento.

Si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dalle tabelle allegate alla deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ proporzionalmente alla superficie degli edifici.

L'onere forfettariamente determinato risulta:

Cambio di destinazione d'uso da PRODUTTIVO A COMMERCIALE

Euro/mq. \_\_\_\_ x mq. 272,32 = Euro \_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_)

La quota a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, viene corrisposta contestualmente alla presente convenzione come da ricevuta di pagamento numero \_\_\_\_\_.

**ART. 6.2 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Trattandosi di intervento in aree urbanizzate che non necessitano del rifacimento di opere di urbanizzazione o del loro potenziamento, l'onere di urbanizzazione secondaria viene calcolato in base alla (volumetria) (superficie) dell'intervento.

Si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dalle tabelle allegate alla deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ proporzionalmente alla superficie degli edifici.

L'onere forfettariamente determinato risulta:

Cambio di destinazione d'uso da PRODUTTIVO A COMMERCIALE

Euro/mq. \_\_\_\_\_ x mq. 272,32 = Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

La quota a pareggio degli oneri forfettariamente determinati viene corrisposta contestualmente alla presente convenzione come da ricevuta di pagamento numero \_\_\_\_\_.

#### **ART. 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

#### **ART. 8 - ALLACCIAMENTO ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI**

Il soggetto attuatore, si obbliga per sè, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Rosta (Torino) di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente Piano Esecutivo alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce - gas - telefono e altro.

#### **ART.9 - OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO, AI SENSI DEL D.P.R. 380/01 E**

#### **SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Titolo abilitativo per le opere, da realizzare nell'ambito

del Piano Esecutivo. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente Piano Esecutivo e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

#### **ART. 10 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del Piano Esecutivo dovrà trasmettere per diritto reale agli acquirenti dei singoli lotti o unità abitative gli oneri di cui alla presente convenzione. Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari a Euro 1.500,00 (millecinquecento). Il Comune in caso di mancato pagamento potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

#### **ART. 21 - SANZIONI**

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, dall'art. 69 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 69 lettera b Legge Regionale n. 56/77):

- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

La presente convenzione deve essere stipulata entro dodici mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, pena l'annullamento del medesimo.

#### **ART. 22 - TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio di Torino 2 a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Dirigente da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 23 - SPESE D'UFFICIO**

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture aree cedute).

#### **ART. 24 - DURATA E VALIDITA' DEL PIANO ESECUTIVO**

Il presente Piano Esecutivo ha validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della convenzione edilizia. Alla scadenza si applicano i disposti di cui all'articolo n. 17 della Legge 1150/42.

#### **ART. 25 - ALTRE NORME**

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. 380/01 e successive modificazioni ed integrazioni (T.U. Edilizia) e alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me redatto e scritto in parte di mia mano ed in parte a macchina da persona di mia fiducia su

quattordici pagine di sette fogli e l'ho letto, in presenza dei testimoni,  
ai comparenti, i quali a mia interpellanza lo approvano ed in conferma con  
i testi e me Notaio lo sottoscrivono alle  
ore \_\_\_\_\_