

ALLEGATO “ D”

NUOVO TESTO NOTE E DISPOSIZIONI (testo coordinato)

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Note - Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione

art. 1) Qualora il proponente agisca in nome e per conto del proprietario del terreno, la legittimazione alla presentazione dell'istanza e successivamente alla stipula della convenzione dovrà risultare da specifico mandato notarile allegato all'istanza medesima, di tale fattispecie si dovrà dare atto in convenzione.

art. 2) Nel caso di presentazione di P.d.R. nello schema di convenzione dovranno essere sostituiti i riferimenti (anche normativi) del P.E.C. con quelli del P.d.R., in particolare si dovrà adeguare l'elencazione delle fasi procedurali contenute nella convenzione. In convenzione e nel testo che segue, nel caso di istanze con contestuale approvazione di variante urbanistica o concessione di deroghe ai sensi di legge, le parole "la Giunta" dovranno essere sostituite dalle parole "il Consiglio". Nelle istanze di permesso di costruire convenzionato ex art. 28bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., di permesso di costruire in deroga ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ecc., la convenzione dovrà essere rivisitata in coerenza con le prescrizioni di legge applicabili.

art. 3) Le eventuali prescrizioni, disposizione ed obblighi derivanti dalla specificità dell'intervento, non contemplati negli articoli dal n. 1 al n. 29 o comunque non attinenti a tali fattispecie, dovranno essere precisate nell'art. 30 ad oggetto: "Obblighi e disposizioni aggiuntive".

Ad esempio:

- Nel caso l'intervento richieda la necessità di demolizione di edifici esistenti e/o renda necessaria la bonifica ambientale, è facoltà dell'Amministrazione, consentire tali interventi (fatti salvo il successivo ottenimento dei titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) prima della stipula della convenzione e comunque solo a seguito dell'approvazione del S.U.E., di tale fattispecie dovrà darsi esplicitamente atto nel dispositivo della delibera della Giunta Comunale.
- Nel caso sia necessario prevedere compensazioni ambientali eventualmente derivanti dalle procedure ambientali di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i., nelle obbligazioni attinenti al Contributo straordinario di urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
- Nel caso siano presenti attività commerciali (tipizzazione superfici in conformità alla disciplina delle medie e grandi strutture di vendita al dettaglio) di cui all'art. 26 della l.R. 56/1977 e s.m.i..

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

art. 4) Il testo di un articolo integralmente non necessario allo specifico procedimento deve essere cancellato ed all'oggetto dell'articolo deve seguire tra parentesi la dicitura (NON PERTINENTE)

art. 5) Le fattispecie di opere di urbanizzazione elencate agli articoli 4), 5) e 6) della convenzione, non utilizzate ed i commi che terminano con la dicitura “(comma eventuale)” non pertinenti allo specifico procedimento devono essere cancellati nelle modalità di cui al successivo art. 6);

art. 6) Lo schema di convenzione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale è redatto a cura del proponente o di persona da lui incaricata e di sua fiducia sulla base del presente testo tipo, almeno avendo cura di evidenziare in grassetto tutte le parole/cifre inserite nel testo e barrando tutte le parole/cifre eventualmente cancellate (esclusa la fattispecie di cui al precedente art. 4) per adeguare il testo alle specifiche esigenze del procedimento. Dopo l'approvazione da parte dell'organo competente il soggetto attuatore e/o persona di sua fiducia predispone il testo definitivo conforme al provvedimento ed eventuali prescrizioni, in cui non dovranno figurare diversificazioni dei caratteri, pertanto le parole/cifre in grassetto dovranno essere ricondotte a testo normale e le parole/cifre barrate non dovranno figurare. Il Dirigente può autorizzare l'ufficiale rogante designato ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune in adeguamento alle prescrizioni contenute nel dispositivo della deliberazione di approvazione ed alle norme di Legge, nonché le modifiche di carattere formale non sostanziali necessarie al perfezionamento della convenzione;

art. 7) Le destinazioni d'uso (nella documentazione ed in particolare nella convenzione) devono essere indicate in conformità all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C., destinazioni d'uso non tipizzate al citato articolo non hanno validità, contrasti tra enunciazioni per i quali non sia evidente e univoco il rimedio sono rinviate al parere dell'Organo competente.

art. 8) Le superfici ed i volumi devono essere indicati nella convenzione con numeri interi approssimando i medesimi all'unità di misura senza l'uso di decimali (utilizzando l'unità di misura propria della specifica area normativa).

art. 9) Di norma si esclude il ricorso alla cessione differita delle aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, su proposta del soggetto privato qualora sussistano adeguati motivi per farvi ricorso, gli articoli dovranno essere integrati prevedendo in particolare:

- l'obbligo del proponente, per sé e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria/indotta, indicate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq così ripartita;

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

- la cessione avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti, per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- in caso di cessione differita dovrà essere prodotta, anteriormente alla stipula della convenzione, fidejussione a garanzia della futura cessione di importo pari all'immobile oggetto di cessione differita, da computarsi con i criteri di cui alla DCC 77/2008 e s.m.i.;
- qualsiasi ulteriore precisazione utile in analogia alle aree cedute contestualmente.

art. 10) Di norma si esclude il ricorso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in lotti, qualora l'Amministrazione Comunale, su proposta del soggetto privato, ritenga opportuno e/o nell'interesse pubblico realizzare delle opere di urbanizzazione in lotti esterne/interne al perimetro del S.U.E. o per le quali si renda necessario avviare un procedimento espropriativo, gli articoli e gli elaborati dovranno essere integrati prevedendo in particolare:

- l'individuazione dei singoli comparti, all'interno dei quali il rilascio del permesso di costruire degli edifici è subordinato al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in esso ricadenti;
- dovrà essere precisato che l'agibilità di ogni singolo edificio è subordinata al collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste nel comparto in cui ricade;
- dovrà essere presentata istanza dei proponenti per l'approvazione dell'opera pubblica e per l'attivazione dell'esproprio con impegno dei proponenti a sostenere tutti gli oneri derivanti.

art. 11) La presente convenzione è predisposta per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria complessivamente inferiori alla soglia di rilevanza comunitaria (art. 35 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) funzionali all'intervento di trasformazione, rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Per le opere non rientranti nella fattispecie di cui al periodo precedente, si rinvia espressamente al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., l'Amministrazione in ottemperanza ai disposti del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. valuterà le procedure da adottare.

Ai fini della valutazione della soglia di rilevanza comunitaria e delle prescrizioni di cui all'articolo 13 della presente convenzione si valuta l'importo complessivo delle opere scomputabili (cfr. art. 20 e 35 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.).

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 45 co. 1 punto 2 ultimo periodo della L.U.R. le opere di urbanizzazione rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., pertanto la convenzione e gli elaborati dovranno essere adeguatamente modificati.

art. 12) I frazionamenti allegati alla convenzione dovranno essere redatti, quando tecnicamente possibile, come segue:

- le aree o porzioni di immobili (parcheggi pluripiano) assoggettate all'uso pubblico a soddisfacimento degli standard a servizi e comunque ogni area residua alla viabilità dovranno essere individuate in un unico mappale;
- le aree assoggettate all'uso pubblico destinate a viabilità dovranno essere individuate in un unico mappale;
- le aree in cessione gratuita destinate a viabilità dovranno essere individuate in un unico mappale;
- le aree in cessione gratuita a standard servizi e comunque ogni area residua alla viabilità dovranno essere individuate in un unico mappale;
- le aree fondiarie dovranno essere individuate in un unico mappale o in subordine suddivise in lotti e comparti come individuati nel progetto.

art. 13) Le superfici catastali risultanti dai frazionamenti (allegati alla convenzione) non potranno discostarsi dai dati indicati nella documentazione costituente lo strumento urbanistico esecutivo approvato.

Sono tollerati scostamenti della superficie fondiaria di pertinenza degli edifici privati in incremento/decremento fino ad un massimo dell'1% (uno per cento), non costituenti variante a condizione che prima della stipula sia dimostrato (con una relazione redatta da tecnico di fiducia del proponente) il rispetto di tutti i parametri del P.R.G.C. (indice fondiario, indice territoriale, capacità edificatoria, ecc.).

In ogni caso non saranno ammissibili frazionamenti di aree che comportino riduzione delle superfici in dismissione e/o assoggettamento all'uso pubblico.

Variazioni diverse da quelle sopra indicate comportano la rettifica della convenzione o la variante dello strumento urbanistico esecutivo in relazione all'entità ed al regime delle aree interessate dalla variazione.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

art. 14) Qualora l'attuazione del PEC renda necessario realizzare a cura del Comune specifiche opere di urbanizzazione funzionali all'intervento edificatorio, dovrà essere integrato ed aggiornato opportunamente lo schema di convenzione ed in particolare l'articolo 14, definendo con adeguato dettaglio i tempi, le modalità di realizzazione e gli impegni assunti. Il proponente in tal caso, sarà tenuto a sostenere tutti i costi diretti e derivanti dalla progettazione e realizzazione delle opere, anche se eccedenti gli oneri di urbanizzazione afferenti. Inoltre qualora la complessità delle opere lo richieda, potrà essere previsto in convenzione che il proponente versi le somme di cui trattasi, fatti salvi aggiornamenti e conguagli, anche anteriormente all'istanza del primo permesso di costruire.

art. 15) Qualora il proponente intenda proporre alla Giunta, in luogo del versamento delle somme a titolo di monetizzazione, anche solo parzialmente, la permuta di aree esterne, il corrispondente articolo dovrà essere integrato specificando nel merito anche il valore complessivo delle aree oggetto di permuta e le eventuali somme residue da corrispondere al momento della stipula della convenzione.

art. 16) Il periodo richiamato nell'articolo 16.5 della convenzione potrà essere variato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il proponente.

art. 17) Il costo delle aree destinate a edifici E.R.P., (cfr. lettera a dell'art. 16.5 della convenzione) da utilizzarsi ai fini della determinazione del prezzo di prima cessione, comprensivo delle eventuali monetizzazioni, non potrà essere superiore al valore determinato come segue:

volume edificio E.R.P. (computato ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.C.) X valore unitario parametrico al mc edificabile di cui al punto 3) della D.C.C. n. 77/2008 riferito all'ambito di intervento.

art. 18) Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, potranno essere riconosciuti "oneri ulteriori" (cfr. art. 16.5 della convenzione) adeguatamente motivati, documentati e non rientranti nelle fattispecie di cui alle lettere a), b), c) e d).

art. 19) Ai fini della determinazione dei limiti di costo e di cessione delle unità in E.R.P. si richiamano le definizioni delle superfici, estratte dall'art. 6 della D.G.R. del 23 gennaio 1995, n. 29-42602:

- superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

finestre;

- superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte, - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra coperti.
- la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie per parcheggi: $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021