

**CITTA' DI CHIERI**  
**Città Metropolitana di Torino**

**SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI CHIERI**  
**ED LA SOCIETA' IMA SRL**

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 41 BIS – 43 (PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA) DELLA  
LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
Chieri in una stanza del Palazzo Comunale di Chieri, in Via Palazzo di Città n. 10 avanti me Dott.

\_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni avendovi i comparenti tra loro d'accordo e  
con il mio consenso rinunziato, sono personalmente comparsi i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il  
quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Chieri – Via Palazzo di Città n.  
10. C.F. 82000210011, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione Territorio ed in forza  
all'art. 107, del D.Lgs 267 del 18.08.2000, il quale interviene altresì in esecuzione del verbale di  
deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che in copia conforme  
all'originale rilasciata dal Segretario Generale del Comune di Chieri in data \_\_\_\_\_ si allega al  
presente quale allegato \_\_\_\_\_ per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura di dispensa  
dei comparenti;

- Agui Bruno, nato a Bovalino (RC), il 13/01/1936 residente in Torino, L.go Po Diaz N° 6 C.F.  
GAUBRN36A13B098B, il quale interviene nella sua qualità di legale rappresentante (Amministratore  
Unico) della Società I.M.A. Srl con sede in Torino, Corso Re Umberto n° 7 – P.IVA 09182290016;

la quale interviene nella qualità di proprietaria dei terreni siti in Chieri, Via Tana nr° 1 distinti a Catasto Terreni  
al Foglio 45 mappali nn. 205 – 8 - 3 in seguito denominati "privati stipulanti".

Dell'identità personale dei comparenti, loro poteri di firma e di legale rappresentanza, io Notaio sono  
certo

**PREMESSO**

- ⑩ che il Comune di Chieri è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta  
Regionale n. 36-19211 del 19.05.1997
- ⑩ che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 20.07.1977 e successiva  
deliberazione della Giunta Municipale n. 26 bis del 13 gennaio 1978 ratificata dal Consiglio  
Comunale con verbale n. 4 del 28 febbraio 1978 vennero determinati gli oneri di urbanizzazione  
primaria e secondaria ai fini dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

- ⑩ che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 1978 vennero determinate le aliquote relative al costo di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e le norme per l'applicazione degli artt. 3, 6 e 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 16 D.P.R. 380/01);
- ⑩ che con Deliberazione n. 288 del 25 settembre 1982 del Consiglio Comunale sono state adeguate le aliquote relative al costo di costruzione a seguito del disposto dell'articolo 9 della legge 94/82;
- ⑩ che con Deliberazione del C.R. n. 817 – 8294 del 21.06.1994 è stato aggiornato il costo di costruzione degli edifici residenziali e determinate le nuove aliquote da applicare;
- ⑩ che con Determinazione Dirigenziale n. 823 del 19/12/2019 è stato adeguato il costo di costruzione degli edifici residenziali determinato con la Deliberazione del C.R. anzidetta;
- ⑩ che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 104 del 30/10/2012 è stato approvato il nuovo Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e relativi allegati: 1) Determinazione degli oneri di urbanizzazione, 2) Schema di convenzione tipo, 3) Capitolato Speciale Tipo per l'esecuzione delle opere a scomuto, 4) Determinazione del Costo di Costruzione di edifici residenziali nonché gli allegati 5) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: modalità operative e requisiti minimi dei concorrenti, 6) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: bozza lettera di invito, 7) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema di contratto, 8) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema verbale di gara rimasti invariati e da utilizzare esclusivamente per le Convenzioni stipulate in data antecedente al 06.12.2011;
- ⑩ che con Determinazione Dirigenziale n. 1 del 03/01/2020 sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione determinati con la Deliberazione del C.C. n. 104/2012;
- ⑩ che con Deliberazione C.C. n. 64 del 22/06/2001, è stato approvato il Regolamento Comunale per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione che disciplina le condizioni e modalità di applicazione della monetizzazione e successive modifiche;
- ⑩ che i privati stipulanti hanno presentato al Comune di Chieri un progetto di Piano di Recupero, per il recupero delle volumetrie esistenti per la realizzazione di un nuovo immobile facente parte dell'intero complesso denominato "PALAZZO BREA" sul terreno di loro proprietà sito in Chieri, località Via Tana n° 1, incluso nell'Ambito n. 62 dell'area Ar1 - Area interessata dall'insediamento urbano costituente centro storico ai sensi dell'art. 24 della L.R.56/1977 -del P.R.G.C. vigente del P.R.G.C
- ⑩ che il perimetro dell'Ambito da assoggettarsi al piano di recupero (n.62 della Tav.C5 del vigente P.R.G.C.) al momento della presentazione della proposta includeva le sole ex pertinenze del Palazzo Brea;
- ⑩ che, su istanza dei proponenti, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25/06/2020 è stata approvata la modifica del perimetro del P. di R., ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera c) della L.R. 56/1977 e smi, allo scopo d'includervi l'intero complesso immobiliare;
- ⑩ che il piano di recupero è conforme alla vigente normativa statale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia nonché al Piano Regolatore Generale del Comune di Chieri;

⑩ che la Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
(esecutiva dal \_\_\_\_\_) ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti  
parte del Piano di Recupero;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e considerato, detti comparenti, come sopra costituiti, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1° - GENERALITÀ**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione avviene anche nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 della Legge 07 agosto 1990 n° 241 e s.m.i..

#### **ART. 2° - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO**

L'attuazione del progetto di Piano Di Recupero sul terreno sito nel Comune di Chieri, così come identificato in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e prescrizioni di cui ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica e Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica;
- Tav. 1: STATO DI FATTO – PIANTE;
- Tav. 2: STATO DI FATTO – PROSPETTI E SEZIONI ;
- Tav. 3: STATO DI PROGETTO – PIANTE ;
- Tav. 4: STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI ;
- Tav. 5: STATO SOVRAPPOSTO – PIANTE;
- Tav. 6: STATO SOVRAPPOSTO – PROSPETTI E SEZIONI;
- Tav. 7: CONTEGGI – DIMOSTRAZIONE GRAFICA – AREE A VERDE IN PROGETTO ;
- Tav. 8: STATO DI FATTO PROGETTO – PLANIMETRIE GENERALI ;
- Tav. 9: INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE;
- Tav. 10: PROGETTO - RENDER;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Valutazione Previsionale di Clima Acustico;
- Relazione geologica, di caratterizzazione geotecnica e sismica a firma del Dott. Geol. Michelangelo DI GIOIA;

I sopraccitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ha approvato lo strumento urbanistico esecutivo, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed il Comune approvati.

### **ART. 3° URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

I "privati stipulanti" ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n° 380 , si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 104 del 30/10/2012 e successivo aggiornamento con Determinazione Dirigenziale n° 1 del 03.01.2020;

Tali oneri sono determinati al momento attuale per la destinazione residenziale in:  
Euro/mc  $17,60 \times 1,2721 \times 0,8 \times 876,40$  (984,34 - 107,94 Volume Max) = 15.697,00 (\_\_\_\_\_/00).

Pertanto i privati stipulanti nell'impegnarsi a realizzare direttamente a propria cura e spese le suddette opere, devono corrispondere al Comune una quota che risulta dal seguente prospetto:

quota dovuta	EURO	15.697,00
scomputo parziale per opere da realizzare direttamente	EURO	0,00
contributo residuo da versare	EURO	15.697,00

Gli eventuali contributi richiesti da ENEL, TELECOM, ITALGAS, o altri enti e società erogatrici di servizi per l'estensione delle rispettive reti sono per intero a carico dei privati stipulanti.

Tali oneri saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune, anche per i tipi di intervento, superiori al restauro-risanamento conservativo, previsti nelle NTA del P. di R. e non qui indicati.

Il Comune potrà richiedere l'aggiornamento degli oneri sulla base dei valori vigenti al momento della specifica comunicazione degli oneri da parte dell'Ufficio.

### **ART. 4° - URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

I privati stipulanti sempre in relazione all'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 N° 380 si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o a quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 104 del 30/10/2012 e successivo aggiornamento con Determinazione Dirigenziale n° 2 del 04.01.2019.

Tali oneri sono determinati al momento attuale, per la destinazione residenziale in:  
Euro/mc  $22,35 \times 1,2721 \times 1,00 \times 876,40$  (984,34 - 107,94 Volume Max) = Euro 24.917,00.- (\_\_\_\_\_/00).

Pertanto i privati stipulanti nell'impegnarsi a realizzare direttamente a propria cura e spese le suddette opere, devono corrispondere al Comune una quota che risulta dal seguente prospetto:

quota dovuta	EURO	24.917,00
scomputo parziale per opere da realizzare direttamente	EURO	0,00
contributo residuo da versare	EURO	24.917,00

Tali oneri saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune, anche per i tipi di intervento, superiori al restauro-risanamento conservativo, previsti nelle NTA del P. di R. e non qui indicati.

Il Comune potrà richiedere l'aggiornamento degli oneri sulla base dei valori vigenti al momento della specifica comunicazione degli oneri da parte dell'Ufficio.

#### **ART. 5° - MONETIZZAZIONE**

I privati stipulanti in relazione al disposto del paragrafo 1°, primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i., essendo nell'impossibilità di cedere la aree destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della stessa L.R., si impegnano a versare al Comune di Chieri, che accetta, l'equivalente della monetizzazione di dette aree, così come di seguito determinato:

Mc 876,40 (984,34 - 107,94 Volume Max) :120 mc/ab = n. abitanti 7.30 arrotondato a n. abitanti 7 X 25 mq/ab = mq. 175

Mq 175 X € 129,06 = € 22.585,00

Tale importo, puntualmente verificato in sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi e in proporzione alle opere in essi autorizzati, dovrà essere versato, con le modalità di cui al Regolamento per le monetizzazioni, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento costruttivo in oggetto.

#### **ART. 6° - - COSTO DI COSTRUZIONE**

I "privati stipulanti" si obbligano, per sé e loro eventuale diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n° 380.

Tali oneri saranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da Parte del Comune e versati, per il 20%, entro la data della presentazione della comunicazione di inizio lavori e, per il restante 80%, entro quindici giorni della comunicazione di fine lavori.

#### **ART. 7° - CORRESPONSIONE ONERI URBANIZZATIVI**

La quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di EURO 15.697,00 + EURO 24.917,00 = EURO 40.614,00 sarà corrisposta al Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in quantità proporzionale alla consistenza volumetrica delle stesse (con le rateizzazioni previste secondo leggi e normative vigenti).

Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380 e dell'art. 4 del Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, tale importo potrà essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali.

#### **ART. 8° - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO**

Ai sensi dell'art. 45 punto 4) della Legge Reg. 5 dicembre 1977 n° 56 e successive modifiche, relativo alle sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste nello Strumento Urbanistico Esecutivo, si stabilisce quanto di seguito indicato:

1) La destinazione d'uso determinata nel P.D.R., dovrà rimanere invariata per dieci anni dall'ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.

2) Mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e non connessi all'esecuzione di opere edilizie e che avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma di € 30,00 per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento.

3) Mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e connessi all'esecuzione di opere edilizie e che avvengano nel decennio a favore di destinazioni ammesse dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma dei Euro 60,00 per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento.

4) Mutamenti nel decennio, con o senza opere, per destinazioni non ammesse dal P.R.G.C., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 6.06.2001 n° 380 s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. stesso.

Oltre il decennio i mutamenti di destinazione seguiranno il regime all'epoca stabilito dalla legge e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P. di R.

Le sanzioni previste nel presente articolo, in adempimento del punto 4) art. 45 della legge regionale 56/77 e s.m.i., sono aggiuntive rispetto a quelle eventuali di legge.

Il regime sanzionatorio convenzionale non esclude la possibilità di chiedere ed ottenere, se domanda sia conforme alle norme, autorizzazione edilizia a mutare, con o senza opere, la destinazione senza che tale eventualità costituisca variante al Piano di Recupero;

Nel caso di mancato o di ritardato versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione di applicheranno le sanzioni di cui all'art. 63 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56, come modificato dall'art. 42 del D.P.R. 6.06.2001 n 380.

#### **ART. 9° - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora i privati stipulanti procedano all'alienazione delle aree interessate dal P.D.R. dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Chieri.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra citati, i privati stipulanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di Chieri di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Quanto sopra dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte ai privati stipulanti nell'assunzione degli oneri sin qui citati ed in modo solidale con tutti i soggetti interessati.

#### **ART. 10° - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

I privati stipulanti dichiarano di essere a conoscenza, per la realizzazione delle opere previste nel P. di R., dell'obbligo di ottenere regolare titolo abilitativo ai sensi del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il presente P. di R ha validità di 10 anni secondo i disposti della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni. Le Norme Tecniche di Attuazione del P. di R. restano valide anche oltre i limiti temporali sopra indicati salvo modifiche dello strumento urbanistico generale o esecutivo.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni; tale termine potrà essere prorogato esclusivamente nei casi di cui all'art. 15 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Se le costruzioni non saranno iniziate ed ultimate entro i termini sopra stabiliti, il permesso di costruire decadrà a ogni effetto.

I lavori dovranno essere iniziati secondo le modalità ed i tempi indicati nel titolo abilitativo.

#### **ART. 11° - OBBLIGHI CONVENZIONALI**

Resta stabilito che il Comune di Chieri non riterrà valida la segnalazione certificata di agibilità degli edifici se non quando dai privati stipulanti o da chi per essi sia stato adempiuto a tutti gli obblighi inerenti alla presente convenzione.

Inoltre, poiché i proponenti si dichiarano impossibilitati a reperire spazi a parcheggio all'interno del perimetro del piano di recupero, con la stipula del presente accordo i medesimi si impegnano al reperimento di detti spazi nella misura minima di un posto auto per nuova unità abitativa tramite costituzione di atto di vincolo di pertinenzialità nell'autorimessa interrata esistente sita in Via Principe Amedeo (ex piazzale Taurinense), censite al N.C.E.U. al Fg 45 - Mappali 242 – sub. 65-66. Tale obbligo costituisce vincolo al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

#### **ART. 12° -VARIANTI**

Non costituiscono variante al presente Piano di Recupero e non richiedono la modifica della convenzione le seguenti condizioni:

- a) aumento delle superfici coperte o S.U.L. e volumi non superiori al 2% di quelle autorizzate;
- b) riduzioni delle superfici coperte o S.U.L. e volumi non superiori al 5% di quelle autorizzate;
- c) modifiche interne o esterne senza variazioni di sagoma o volumi o nei limiti di cui al precedente punto 1;
- d) modifiche dell'importo degli oneri legate alle variazioni succitate ovvero alle verifiche istruttorie in sede di formazione dei titoli abilitativi;

#### **ART. 13° - TRASFERIMENTO CUBATURA**

La cubatura in esubero dalla demolizione che non viene utilizzata in sito, può essere trasferita a terzi all'interno del perimetro della zona Ar1 (centro storico), come stabilito dall'art 21 delle N.t.A. del vigente PRGC, secondo le modalità in vigore al momento del trasferimento, purché nei limiti di validità del Piano di Recupero;

**ATTENZIONE L'ART.14 VIENE ELIMINATO IN QUANTO ASSORBITO DALLE VIGENTI NORME IN MATERIA EDILIZIA CHE NON IMPONGONO PIU' CONTESTUALITA' DEI MOMENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

#### **ART. 14° - NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Nuove disposizioni di legge o di pianificazione generale che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata, porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata **VEDI ART.5 MONETIZZAZIONE**. Ove fossero emanate nuove norme di legge

comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, i privati stipulanti avranno la facoltà di sospendere l'attuazione del P.d. R. ed in questo caso verrà applicato il capoverso precedente.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, così come modificata ed integrata dalla L. 15/05, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dall'accordo fatto salvo l'indennizzo per eventuali pregiudizi accertati in danno del privato stipulante o aventi causa.

#### **ART. 15° - REGISTRAZIONI IMMOBILIARI**

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 16° - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico di privati stipulanti.

#### **ART. 17° – ALLEGATI**

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

Allegato A - .....

#### **ART.18° - RINVIO A NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione e relativi allegati si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare al D.P.R. 6.06.2001 n 380 e successive modifiche, alla Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni e integrazioni e, limitatamente agli articoli non abrogati dall'art. 136 del D.P.R. 380/01, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n° 10, alla legge 28 febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni.