

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI CHIERI

E LA SOCIETÀ ***Omissis***, LA SOCIETÀ ***Omissis*** E ISIGG. ***Omissis***, ***Omissis*** E ***Omissis***

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. _____, Notaio in Chieri, iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di _____

Sono personalmente comparsi i signori:

_____, nato a _____ (____) il _____, codice fiscale _____, domiciliato per la carica presso il Comune di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del "COMUNE DI CHIERI" con sede in Chieri (TO), Via Palazzo di Città n. 10. C.F. 82000210011, nella sua qualità di _____ 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. _____ in data _____, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "____", per farne parte integrante e sostanziale, con dispensa di lettura;

- *****Omissis*****, nato a *****Omissis***** il *****Omissis*****, codice fiscale *****Omissis*****, residente a *****Omissis*****, via *****Omissis*****, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società ******Omissis****** con sede in *****Omissis*****, via *****Omissis*****, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di *****Omissis***** al n. *****Omissis*****, con capitale sociale di Euro *****Omissis*****, codice fiscale e numerazione di iscrizione al Registro delle Imprese di *****Omissis*****, a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale;
- *****Omissis*****, nato a *****Omissis***** il *****Omissis*****, codice fiscale *****Omissis*****, residente a Torino, via *****Omissis*****, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale legale rappresentante della Società ******Omissis****** con sede in *****Omissis*****, via *****Omissis*****, P.IVA *****Omissis*****, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di *****Omissis***** al n. *****Omissis*****, con capitale sociale di Euro _____, codice fiscale e numerazione di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino _____, a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto sociale;
- *****Omissis*****, nata a *****Omissis***** il *****Omissis*****, codice fiscale *****Omissis*****, residente a *****Omissis*****, via *****Omissis*****, la quale dichiara di essere *****Omissis*****;
- *****Omissis*****, nato a *****Omissis***** il *****Omissis*****, codice fiscale *****Omissis*****, residente a *****Omissis*****, via *****Omissis*****, il quale dichiara di essere _____;

i quali intervengono, ognuno per la sua quota, nella qualità di proprietari delle aree site in Chieri Via Vittorio Emanuele n. 103-105, distinte a Catasto Terreni al Foglio 42 mappali nn. 152, 252, 315, 316, 317, 361, 391, 404, 405, 406, 407, 408, 409, in seguito denominati "privati stipulanti".

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

PREMESSO

- 1) che l'intervento edilizio è relativo all'area in Comune di Chieri compresa tra Via Vittorio Emanuele 103 - 105 e Vicolo Santo Stefano, in zona Ar1, individuata come ambito n. 9 nel P.R.G.C. vigente, in cui sono complessivamente previsti i seguenti comparti:
 - **Comparto "1"** di proprietà della Soc. *****Omissis***** e della Sig.ra *****Omissis*****;

- **Comparto "2"** di proprietà della Soc. *****Omissis*****, e *****Omissis*****;
- 2) che la Società *****Omissis***** è proprietaria dei fabbricati descritti al Catasto Fabbricati al Foglio. 42 n. 361 sub. 5 – sub. 25 et Foglio 42 n. 252 sub. 111 - sub. 132, (Individuati con lettere: A1 – A2 -A3 – B1 – B2 – D1 – D3 nella Tav. 3 5/6) in forza degli atti a rogito Notaio Giuseppe dott. Molino in data 23 dicembre 2015, rep. 5286/3814, registrato a Rivoli il 07 gennaio 2016 al n. 15 serie 1T, a rogito Notaio Mariatti dott. Giorgio in data 18 maggio 2018, rep. 70984/37008, registrato a Torino 1 il 25 maggio 2018 al n. 10515, e in data 05 maggio 2020, rep. 74532/40188, registrato a Torino 1 il 12 maggio 2020 al n. 21109 serie 1T;
 - 3) che la sig.ra *****Omissis***** è proprietaria degli immobili descritti al Catasto Fabbricati al Foglio. 42 n. 252 sub. 119 – sub. 121 – sub. 122 – sub. 123 – sub. 124 (individuati con lettere: D2 - D5 parte – D6 parte – nella Tav. 5/6); per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà in forza di Dichiarazione di Successione registrata in data 04 gennaio 2021 al volume 88888 numero 1328, per la restante quota pari ad 1/2 della piena proprietà giusto atto di Donazione a rogito Notaio Giorgio Notaio Mariatti del 16/07/2021, rep. 76578/41890, registrato a Torino il 21/07/2021 al n. 38724 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 21/07/2021 ai numeri R.G. 33821 / R.P. 24655 e R.G. 33822 / R.P. 24656;
 - 4) che la sig.ra *****Omissis***** è altresì proprietaria degli immobili descritti al Catasto Fabbricati al Foglio 42 n. 252 sub. 125 – sub.130 – sub. 131 (individuati con lettere: D4 - D5 parte – D6 parte – nella tav. 3 5/6); in forza di atto a rogito Notaio Mariatti dott. Giorgio in data 20 luglio 2012, rep. 60683/28536, registrato a Chieri in data 27 luglio 2012 al n. 1570;
 - 5) che la Soc. *****Omissis***** è proprietaria degli immobili descritti al Catasto Fabbricati al Foglio 42 n. 316 sub. 1 – sub. 2 – sub. 3 – (Individuati con lettere: F1 – F2 – nella Tav. 5/6) nonché dei mappali 152, 317, 391, 404, 405, 406, 407, 408 et 409 - (già sub. 4 Foglio 42 n. 217 graffato con il Foglio 42 n. 315 sub. 3, Foglio 42 n. 315 sub. 3 graffato con Foglio 42 n. 317 - androne carraio); in forza di atto a rogito Notaio Mariatti dott. Giorgio e in data 18 aprile 2007, rep. 47708/18130, registrato a Chieri il 15 maggio 2007 al n. 984;
 - 6) che il Signor *****Omissis***** è proprietario degli immobili descritti al Catasto Fabbricati al Foglio 42 n. 315 sub. 1 e sub. 2 (Individuati con lettere: fabb. E1 – E2 – E3 nella Tav. 5/6); in forza di atto a rogito Notaio Mariatti dott. Giorgio in data 18 settembre 2012, rep. 60880/28690, registrato a Chieri in data 21 settembre 2012 al n. 1791;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) 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;
 - 11) 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;
 - 12) che con Determinazione Dirigenziale n. 984 del 29/12/2021 è stato adeguato il costo di costruzione degli edifici residenziali determinato con la Deliberazione del C.R. anzidetta;
 - 13) 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 scomputo, 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;

- 14) che con Determinazione Dirigenziale n. 985 del 29/12/2021 sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione determinati con la Deliberazione del C.C. n. 104/2012;
- 15) che la Giunta Comunale con deliberazione n. 56 in data 16 aprile 2014 (esecutiva dal 2 maggio 2014) ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del P. di R. n. 166/2011, avente per oggetto la trasformazione dell'area, articolando l'intervento in due distinti corpi d'opera, rispettivamente denominati Comparto 1 e Comparto 2;
- 16) che è stata stipulata la Convenzione edilizia del P. di R. n.166/2011 in data 20 maggio 2014, notaio Mariatti dott. Giorgio, repertorio n. 63910/31148 registrata a Torino il 17 giugno 2014 al n. 10693;
- 17) che il Comparto 1 del Piano di Recupero è a oggi parzialmente attuato tramite i seguenti titoli abilitativi, rilasciati in forza della suddetta Convenzione edilizia:
 - Permesso di Costruire n. 180/2014 del 28/08/2014, successiva variante con SCIA n.15/2016 del 15/01/2016 per ristrutturazione del locale commerciale e recupero delle superfici esistenti dei Fabbricati B-C;
 - Permesso di Costruire n. 180/2014 del 28/08/2014 e successiva variante SCIA n. 349/2017 del 11/12/2017 per mutamento destinazione d'uso p.t. da residenziale a commerciale con opere del fabbricato D3;
 - SCIA n. 248/2013 del 05/06/2013 e successiva variante con SCIA n. 254/2016 del 08/08/2016 per opere di risanamento conservativo della parte di fabbricato a destinazione residenziale, CILA n. 79/2013 del 28/05/2013 e CILA n. 192/2016 del 13/09/2016 per opere di manutenzione straordinaria dei fabbricati D2-D4-D6;
- 18) che il Comparto 2 è ancora interamente da attuare;
- 19) che i privati stipulanti hanno presentato al Comune di Chieri una proposta di variante al P. di R. n. 166/2011, la quale ha per oggetto:
 - la rinuncia ad attuare il progetto del Comparto 2 (rimessa interrata, fabbricati e relativi assoggettamenti);
 - la sola ristrutturazione degli edifici esistenti all'interno del Comparto 2 senza incremento del carico urbanistico;
 - la rimodulazione dell'area a parcheggio assoggettata a uso pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno del Comparto 1;
- 20) 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;
- 21) che la Giunta Comunale, con deliberazione n. _____ in data _____ (esecutiva dal _____), ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte della proposta di variante al Piano di Recupero n. 166/2011;

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° - COMPARTI

La presente convenzione disciplina gli interventi in progetto i quali, vista la complessità dell'opera e delle aree a disposizione per le operazioni di cantiere, verranno attuati in diverse fasi e con diversi titoli abilitativi, per ciascuno dei seguenti comparti:

Comparto 1 –

- Fabbricati A - manutenzione straordinaria con modifiche interne locali commerciali;
- Fabbricati B–C - ristrutturazione locale commerciale con recupero superficie esistente;
- Fabbricati D – mutamento destinazione d'uso p.t. da residenziale a commerciale con opere e opere di risanamento conservativo ai piani superiori destinazione residenziale;

Comparto 2 –

- Fabbricati E1 - E2 manutenzione delle facciate del locale commerciale esistente, con rinuncia alla ristrutturazione e alla realizzazione della parte residenziale;
- Fabbricati E3 – F1 – F2 – ristrutturazione con mantenimento dell'edificio residenziale esistente;

ART. 3° - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del progetto del Piano di recupero sulle aree e fabbricati siti 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 illustrativa;
- Tav 02.a Rilievo stato di fatto – Planimetria generale, Profili
- Tav 02.b Rilievo stato di fatto – Pianta coperture, Piani interrato - primo – secondo
- Tav 03 Calcoli rilievo stato di fatto
- schema convenzione edilizia in variante;
- Relazione Illustrativa in variante;
- Fascicolo delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Documentazione fotografica esterna;
- Documentazione fotografica interna;
- Documentazione fotografica locale commerciale;
- Foto-inserimenti;
- Tav. 1/6: INQUADRAMENTO GENERALE – planimetria generale;
- Tav. 2.a/6: STATO LICENZIATO – piante;
- Tav. 2.b/6: SOVRAPPOSIZIONI – piante;
- Tav. 2.c/6: STATO FINALE – piante;
- Tav. 2.d/6: STATO LICENZIATO – SOVRAPPOSIZIONI – STATO FINALE – Vista coperture;
- Tav. 2.e/6: STATO LICENZIATO – SOVRAPPOSIZIONI – STATO FINALE – Prospetti-Sezioni;
- Tav. 3a/6: INTERVENTI IN VARIANTE A – EX FABBRICATO D3 – Piante – Prospetto – Cromie;

- Tav. 3b.1/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – STATO ESISTENTE – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 3b.2/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – SOVRAPPOSIZIONI – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 3b.3/6: INTERVENTI IN VARIANTE B – EX FABBRICATO F – STATO FINALE – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 3c.1/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – STATO ESISTENTE – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 3c.2/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – SOVRAPPOSIZIONI – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 3c.3/6: INTERVENTI IN VARIANTE C – EX FABBRICATO E1 ed E2 – STATO FINALE – Piante – Prospetti – Sezioni;
- Tav. 4/6: STANDARD - Riepilogo superfici a parcheggio Comparti 1 e 2;
- Tav. 5/6: CONTEGGI PARAMETRI URBANISTICI – Conteggio dei parametri urbanistici in variante;
- Tav. 6/6: INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ – Schema planimetrico con indicazione delle proprietà;
- Relazione geologica-geotecnica in variante;
- Dichiarazione inerente alla documentazione previsionale in materia di acustica ambientale;
- Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS);

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. 4° - AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Con il presente atto:

- la Soc. *****Omissis***** (già s.r.l.), con la Convenzione edilizia del P. di R. n. 166/2011 a rogito dott. Giorgio Mariatti Notaio in Chieri del 20/05/2014 rep. 63910 / racc. 31148, registrata a Torino 1 in data 17/06/2014 al n. 10693 serie 1T, ha assoggettato ad uso pubblico l'area, riferita al comparto 1, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, di proprietà destinata dal P. di R. a pubblici servizi per complessivi mq. 407,62: la predetta società, nell'ambito della presente variante, assoggetta un'ulteriore superficie afferente al comparto 1 pari a mq. 7,54 per una superficie risultante complessiva pari a mq. 415,16 individuata a Catasto terreni al Fg. N. 42, mappali n. 407 (parte) et 152 (Tipo di frazionamento n. 49191.1/2021 del 24/03/2021) il tutto come rappresentato con colore _____ e lettere _____ nella planimetria che, sottoscritta dai comparenti e da me Notaio si allegata sotto “___” per farne parte integrante e sostanziale con dispensa di lettura;
- la Soc. *****Omissis***** assoggetta ad uso pubblico l'area, riferita al comparto 2, di proprietà destinata dal P.d.R. a pubblici servizi per complessivi mq. 217,36, individuate a Catasto terreni al Fg. N. 42, mappali n. _____ (Tipo di frazionamento n. _____ del _____) il tutto come rappresentato con colore _____ e numeri _____ nella planimetria di cui sopra, allegata al presente sotto “___” per farne parte integrante e sostanziale con dispensa di lettura;
- Complessivamente verrà assoggettata un'area di mq. 632,52 di cui mq. 387,00 (in eccedenza rispetto agli standard a servizi richiesti, risultato della sottrazione della superficie minima dovuta di mq 245,52

dalla superficie assoggettata di mq 632,52 (cfr tav. 4/6)) rimangono a disposizione per altri eventuali mutamenti di destinazione d'uso.

L'area a servizi assoggettata ad uso pubblico, debitamente segnalata su via Vittorio Emanuele II, potrà essere chiusa, per ragioni di sicurezza e gestione, esclusivamente nel periodo notturno, con orario correlato alle attività commerciali presenti nell'ambito di intervento.

Le aree vengono assoggettate ad uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente convenzione.

L'area a servizi relativa agli interventi del Comparto 1 risulta ad oggi sistemata con pavimentazione in asfalto, segnaletica orizzontale ed illuminazione e pertanto non verrà richiesta alcuna fideiussione per la realizzazione di tali opere di sistemazione.

Per motivi dettati dagli spazi di cantiere l'area a servizi correlata al Comparto 1 potrà, provvisoriamente ed in fase di esecuzione delle opere di ristrutturazione dei fabbricati del Comparto 2, essere spostata nell'ambito della medesima area di P. di R. e ridotta di superficie, assicurandone comunque sempre la superficie minima per gli standard relativi agli interventi del Comparto 1.

I privati stipulanti si obbligano, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare, dal momento dell'ultimazione dei lavori, su tutte le aree assoggettate ad uso pubblico (comprese le opere su di esse insistenti), la manutenzione ordinaria e straordinaria. Tale obbligo dovrà essere riportato espressamente negli atti di cessione delle singole unità immobiliari ed essere contemplato e regolamentato nel Regolamento di Condominio. Tale Regolamento dovrà comunque essere adottato nel caso di più proprietà interessate dal presente atto.

Nel caso di inosservanza degli obblighi di cui al precedente comma il Comune, trascorsi 30 giorni dalla contestazione formale da effettuarsi, provvederà direttamente ad eseguire quanto necessario addebitando i costi sostenuti ai privati stipulanti, loro successori od aventi causa, maggiorato del 20 %.

I privati comparenti per se stessi e per loro aventi causa, si riservano il diritto di transito pedonale e veicolare, a favore dei tre fabbricati presenti nell'intero ambito del P. di R., sulle aree assoggettate ad uso pubblico, anche in presenza di limitazioni al traffico veicolare sulle aree stesse. Si riservano altresì, sempre sulle medesime aree citate, il diritto di passaggio per tubazioni di acquedotto e fognarie bianche, nere e grigie, cavidotti e quant'altro necessario per collegare funzionalmente gli edifici alle varie reti di servizi esistenti o di futura realizzazione in altre aree pubbliche, oltre alla servitù per costruzione di eventuali griglie di aerazione per i locali privati sottostanti alle aree medesime.

ART. 5° - 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° 985 del 29/12/2021;

Tali oneri sono determinati al momento attuale

COMPARTO 1

(importi previsti dalla convenzione Edilizia del 20/05/2014 e già interamente versati):

❖ Fabbricato B2

- per ristrutturazione con rilocalizzazione superficie locale commerciale;

€/mq 84,54 + agg. del 23,96% = €/mq 104,80 x mq. 221,82 netti = **€ 23.246,74**
(ventitremiladuecentoquarantasei/74)

❖ **Fabbricato D3**

- per mutamento destinazione d'uso da residenziale a commerciale;

€/mq 84,54 + agg. del 23,96% = €/mq 104,80 x mq. 58,85 netti = € 6.167,48 a cui detrarre gli oneri relativi alla destinazione d'uso residenziale in atto €/mc 17,60 x 0,80 + 23,96% di agg.= €/mc 17,45 x mc 220,04 = € 3.839,70 che detratto all'importo precedentemente determinato porta ad un totale dovuto pari ad **€ 2.327,78** (duemilatrecentoventisette/78)

Totale oneri di urbanizzazione primaria Comparto 1 = € 25.574,52

COMPARTO 2:

Totale oneri di urbanizzazione primaria Comparto 2 = € 0,00

Totale complessivo oneri di urbanizzazione primaria

Comparto 1 € 25.574,52 + Comparto 2 € 0,00 = € 25.574,52.

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.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune.

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. 6° - 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° 985 del 29/12/2021.

Tali oneri sono determinati al momento attuale

COMPARTO 1

(importi previsti dalla convenzione Edilizia del 20/05/2014 e già interamente versati):

❖ **Fabbricato B2**

- per ristrutturazione con rilocalizzazione superficie locale commerciale:

€/mq 14,92 + agg. del 23,96% = €/mq 18,49 x mq. 221,82 netti = **€ 4.101,45** (quattromilacentouno/45)

❖ **Fabbricato D3**

- per mutamento destinazione d'uso da residenziale a commerciale:

€/mq 14,92 + agg. del 23,96% = €/mq 18,49 x mq. 58,85 netti = € 1.088,14 a cui detrarre gli oneri relativi alla destinazione d'uso residenziale in atto €/mc 22,35 x 1 + 23,96% di agg.= €/mc 27,71 x mc 220,04 = € 6.097,31 che detratto all'importo precedentemente determinato porta ad un totale dovuto pari ad **€ 0,00** (zero/00)

Totale oneri di urbanizzazione secondaria Comparto 1 = € 4.101,45

COMPARTO 2:

Totale oneri di urbanizzazione secondaria Comparto 2 = € 0,00

Totale complessivo oneri di urbanizzazione secondaria

Comparto 1 € 4.101,45 + Comparto 2 € 0,00 = € 4.101,45

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.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune.

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. 7° - COSTO DI COSTRUZIONE

I privati stipulanti si obbligano, per sé e loro aventi 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 e versati 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. 8° - CORRESPONSIONE ONERI URBANIZZATIVI

La quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di EURO **25.574,52** + EURO **4.101,45** = EURO **29.675,97** è già stata integralmente corrisposta al Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in quantità proporzionale alla consistenza volumetrica delle stesse.

ART. 9° - 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 nel piano esecutivo, si stabilisce quanto di seguito indicato:

- 1) la destinazione d'uso determinata nel P. di .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 EURO 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 avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse Dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma di 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 e 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 delle 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 la domanda sia conforme alle norme, autorizzazione edilizia a mutare, con o senza opere, la destinazione senza che tale eventualità costituisca variante al P. di R.

Nel caso di mancato o di ritardato versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione si 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. 10° - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i privati stipulanti procedano all'alienazione delle aree o dei fabbricati interessate/i dal P. di R.. dovranno trasmettere agli acquirenti dei terreni 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 dei lotti.

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. 11° - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

I privati stipulanti si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolare titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i per le opere da realizzare nell'ambito del P. di R..

Le parti danno atto che con la stipula del presente accordo non ricorre novazione ai sensi dell'art. 1230 del Codice Civile e pertanto il presente P. di R. ha validità di 10 anni a far data dalla stipula della Convenzione Edilizia del 20 maggio 2014 repertorio n. 63910/31148 registrata a Torino il 17 giugno 2014 al n. 10693 , ai sensi dell'art.14 della medesima, 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 dei permessi di costruire, che dovranno essere singoli per ciascun edificio 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 sarà considerato decaduto.

ART. 12° - ADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Resta stabilito che il Comune di Chieri non riterrà efficace 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, compresa l'eventuale assoggettamento, proporzionale ai vari comparti, delle aree a standard.

ART. 13° - 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 e all'indennizzo delle aree cedute in attuazione del P.R.G.C. eccedenti quanto

dovuto rispetto all'effettivo volume utilizzato. 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. di 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. 14° - VARIANTI

Ferma restando la volumetria massima e la S.U.L. massima costruibile nell'ambito del P. di R., pari a mc. 2.024,98 e mq. 258,34 (c.f.r. tav. 12 allegata al P. di R. n.166/2011), i diversi interventi potranno essere attuati anche in un numero di fasi superiore a quello ipotizzato, senza un ordine cronologico e potranno essere accorpate più fasi di intervento senza richiedere la variazione della presente convenzione. L'eventuale aumento della superficie netta dei locali terziari, stimata per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, porta ad un aumento degli oneri di urbanizzazione dovuti che verranno corrisposti prima del rilascio dei relativi permessi, senza bisogno di variare la presente convenzione.

Non costituisce inoltre variante alla presente convenzione, in quanto non modifica la struttura del P. di R.:

- la volumetria/SUL, individuata nei singoli lotti, potrà variare in fase di esecuzione di una percentuale massima del 20%, in aumento o diminuzione calcolata sulla massima volumetria/SUL individuata nel lotto;
- la variazione delle destinazioni d'uso previste nei limiti del 15% ;
- modifica planimetrica e di superficie delle aree a servizi nei limiti del 10%;
- la possibilità di individuare altre aree a servizi o monetizzare l'eventuale superficie degli standard richiesti per attività di somministrazione.
- le opere previste all'art. 11 – Modifiche e variante al P. di R. - delle N.T.A. allegate alla presente convenzione;

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 dei privati proponenti

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.