

Repertorio n. 52190

Raccolta n. 24674

**CONVENZIONE EDILIZIA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE, TERZIARIO/COMMERCIALE**

REPUBBLICA ITALIANA

- 24 settembre 2010 -

Il giorno 24 (ventiquattro) del mese di settembre 2010 (duemiladieci) in Settimo Torinese, in un ufficio del Palazzo Civico, sito in piazza Martiri della Libertà n. 4.

Avanti a me Dottor ALBERTO MORANO,

Notaio in Torino iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei signori:

Registrato a TORINO 2

2)

Il 21 OTTOBRE 2010

testimoni richiesti a me cogniti ed idonei ai sensi di legge sono comparsi:

Al n. 4300 Vol. MT

- il

Esatti € 2241,00

"Comune di Settimo Torinese"

con sede in Settimo Torinese (TO), Piazza della Libertà n. 4, codice fiscale 01054240013. in persona di:

Trascritto a TORINO 2

Il 22 OTTOBRE 2010

Attività Edilizia, tale nominata con Decreto del Sindaco in data 23 dicembre 2009 numero 87, che in copia conforme all'originale rilasciata in data 30 aprile 2010 si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti tutti; a quanto infra autorizzata in forza di Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 31 marzo 2009 pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal giorno 8 aprile 2009 e divenuta esecutiva in data 20 aprile 2009, che in copia conforme all'originale rilasciata in data 18 giugno 2010, unitamente ai suoi allegati in copie conformi rilasciate in pari data, e precisamente:

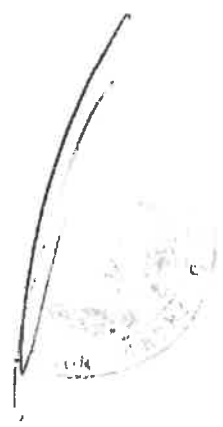
Reg. Gen. n. 42164

Reg. Part. n. 26850

Esatti € 20300

- Relazione tecnica
- Relazione geologico-tecnica preliminare
- Valutazione previsionale del Clima Acustico
- Computo metrico estimativo rimesse interrattate
- Documentazione fotografica
- Tav.1: COROGRAFIA, STATO DI FATTO E CALCOLI
- Tav.2: PIANTE SEZIONI E PROSPETTI
- Bozza di Convezione

si allega al presente atto sotto la lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti tutti;



Trascritto a TORINO 2  
22 OTTOBRE 2010  
42165  
26951  
Esatti € 3000

Trascritto a TORINO 2  
22 OTTOBRE 2010  
42166  
26952  
Esatti € 3000

in qualità di unica proprietaria degli immobili, in avanti detta soggetto attuatore.

Dette comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, alla continua presenza dei testi,

**PREMESSO:**

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 59 - 9372 del 7 ottobre 1991 e successive varianti;
- che la signora \_\_\_\_\_ è proprietaria di immobili siti in Settimo Torinese (TO), Via Matteotti n. 7 - Vicolo Del Castello, individuati all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 28 mappali numeri 645 - 646 - 647 (già numeri 225-292-393-394); ed individuati altresì all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati dello stesso Comune - giusta denuncia di demolizione numero 49378.1/2010 in data 30 luglio 2010 - Protocollo numero TO0499894, al Foglio 28 numeri 645 - 646 - 647 (già Foglio 28 numeri: 162 sub. 3, 162 sub. 4; 162 sub. 5; 162 sub. 6; 162 sub. 7; 161 graffato con 162 sub. 1);
- che secondo il P.R.G.C. vigente gli immobili in oggetto ricadono in zona normativa "Qt3/3", aree di ricomposizione urbanistica, a destinazione residenziale e terziaria;
- che la \_\_\_\_\_ ha presentato con apposita istanza pervenuta in data 22 dicembre 2006 protocollo numero 089602/VI/3 e rubricata quale pratica edilizia n. 08419, richiesta di permesso di costruire convenzionato per l'utilizzazione degli immobili di sua proprietà già identificati al Catasto Terreni Foglio 28 mappali numeri 225-292-393-394, consistente nella realizzazione di un fabbricato residenziale e terziario-commerciale a tre piani fuori terra e nella realizzazione di autorimesse interrato parzialmente in diritto di sottosuolo, il tutto come meglio indicato nelle tavole di progetto;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale numero 297 del 17 ottobre 2006, avente ad oggetto "Opere infrastrutturali relative all'area del PRGC vigente denominata Qt3. Presa d'atto della proposta progettuale e determinazione della ripartizione dei costi", è stata approvata la ripartizione del costo delle opere infrastrutturali per ogni comparto costituente la zona normativa "Qt3" del PRGC vigente;
- che la Commissione Edilizia nella seduta del 25 giugno 2008 ha espresso parere favorevole "a condizione che siano corretti gli errori riscontrati, sia ottenuto il parere favorevole della Commissione regionale ai sensi dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. e stipulata la convenzione";
- che la Commissione Regionale Beni Culturali e Ambientali della Regione Piemonte nella seduta del 18 settembre 2008 ha espresso il seguente parere: "favorevole in merito alle previsioni progettuali della riproposizione esaminata a condizione che non vengano realizzati i previsti abbaini";

- che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 24 del 31 marzo 2009, come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "B", ha approvato lo schema di convenzione in oggetto;
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data 20 aprile 2010;
- che appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con la richiedente in merito alla dismissione di aree e alla concessione di diritto di superficie in sottosuolo.

Tutto ciò premesso, le parti in proprio e nella precitata qualità,

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1. GENERALITA'**

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2. ELABORATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

L'attuazione delle opere previste nel permesso di costruire convenzionato relativo agli immobili siti nel Comune di Settimo Torinese individuati all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni - dello stesso Comune al Foglio 28 mappali numeri 645 - 646 - 647 (già mappali 225-292-393-394), ed a Catasto Fabbricati al Foglio 28 numeri 645 - 646 - 647 (già Foglio 28 numeri: 162 sub. 3, 162 sub. 4; 162 sub. 5; 162 sub. 6; 162 sub. 7; 161 graffato con 162 sub. 1), così come indicato in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione allegati unitamente alla Delibera C.C. n. 24/2009 sotto la lettera "B".

Detto progetto è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav.1: COROGRAFIA, STATO DI FATTO E CALCOLI
- Tav.2: PIANTE SEZIONI E PROSPETTI
- Documentazione fotografica
- Relazione illustrativa
- Relazione geologica
- Valutazione del clima acustico
- Computo metrico estimativo per la costruzione delle autorimesse interrate in diritto di sottosuolo.

#### **Art. 3. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il permesso di costruire convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva rilevata di mq. 791,55 (settecentonovantuno virgola cinquantacinque) (individuata con le lettere "ABICDEFGHA" nella tavola 1 che trovasi allegata alla deliberazione n. 24 del 31 marzo 2009, sopra allegata) che ricadono nell'area di ricomposizione urbanistica a destinazione residenziale e terziaria denominata Qt3/3 dal Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 59-89372 del 7 ottobre 1991 e s.m.i..

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti destinazioni e così come individuate sulle tavole di progetto allegate e che vengono di seguito così sintetizzate:

- a) mq. 411,71 (quattrocentoundici virgola settantuno) di superficie

fondiaria, individuata con le lettere "CDEFC" nella tavola 1 che trovasi allegata alla deliberazione n. 24 del 31 marzo 2009, sopra allegata;

b) mq. 379,84 (trecentosettantanove virgola ottantaquattro) di superficie da dismettere per la realizzazione di opere di urbanizzazione e individuata con le lettere "ABICFGHA" nella tavola 1 che trovasi allegata alla deliberazione n. 24 del 31 marzo 2009, sopra allegata, di cui mq. 340,13 (trecentoquaranta virgola tredici) utilizzata in diritto di superficie in sottosuolo per la realizzazione di autorimesse interrate.

Le destinazioni d'uso anzidette di cui alla lettera a) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine e 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 del soggetto attuatore o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata dagli uffici comunali.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere b) sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

Su tali aree è prevista la realizzazione, a carico del Comune di uno spazio pubblico adibito a piazza pedonale.

Tali destinazioni trovano luogo nel giusto tipo di frazionamento redatto dal geom. Gianluigi Pagliero, depositato presso gli uffici Comunali in data 7 luglio 2010 ed approvato dall'U.T.E. in data 19 luglio 2010 n. 472645.1/2010 (protocollo TO 0472645), che in originale in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti dei testi e di me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti tutti.

Le aree così individuate verranno cedute ai sensi di legge a titolo gratuito, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Nell'area che costituisce superficie fondiaria, di cui alla lettera a) è prevista la costruzione di un edificio a destinazione residenziale e terziario-commerciale di tre piani fuori terra articolato in n. 12 (dodici) unità residenziali e n. 3 (tre) unità terziario-commerciali, così distribuiti:

- al piano terreno n. 3 (tre) unità terziario-commerciali per una S.U.L. complessiva di mq. 182,84 (centoottantadue virgola ottantaquattro) e n. 2 (due) unità residenziali per una S.U.L. complessiva di mq. 92,05 (novantadue virgola zerocinque);

- al  
ple  
- al  
ple  
Con  
terz  
mq  
mc.  
per  
zion  
tre)  
tase  
E' p  
zion  
li a  
Un:  
lati  
con  
put  
me;  
La  
ria  
vol  
TI.  
UR  
Art  
La  
ne  
di c  
ces  
Ne:  
lett  
leg  
tan  
i m  
De:  
uff  
19  
TO  
mu  
= F  
Ent  
Foj  
Ent  
La  
Fat  
mo  
nur  
1/2  
seg

- al piano primo n. 5 (cinque) unità residenziali per una S.U.L. complessiva di mq. 293,85 (duecentonovantatre virgola ottantacinque);
- al piano secondo n. 5 (cinque) unità residenziali per una S.U.L. complessiva di mq. 290,33 (duecentonovanta virgola trentatre).

Complessivamente l'intervento, per quanto riguarda la destinazione terziario-commerciale, prevede la realizzazione di una S.U.L. pari a mq. 182,84 (centoottantadue virgola ottantaquattro) e un volume di mc. 591,75 (cinquecentonovantuno virgola settantacinque), mentre per quanto riguarda la destinazione residenziale, è prevista la realizzazione di una S.U.L. di mq. 676,23 (seicentoseventantasei virgola ventitre) e un volume di mc. 2.029,56 (duemilaventinove virgola cinquantasei).

E' previsto inoltre a progetto un piano interrato destinato alla realizzazione di n. 17 (diciassette) box auto, relativa corsia di manovra e locali accessori come indicato nelle tavole di progetto.

Una porzione del piano interrato costituita da n. 10 (dieci) boxes e relativa corsia di manovra sarà realizzata al di sotto dell'area contornata con le lettere "ABCFGHA" nelle tavole di progetto dismessa ad uso pubblico e pertanto sarà convenzionata in diritto di sottosuolo come meglio specificato di seguito.

La disposizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'area fondiaria di pertinenza e le caratteristiche tipologiche sono indicate sulle tavole di progetto allegate.

## **TITOLO II**

### **URBANIZZAZIONI**

#### **Art. 4. CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI**

La \_\_\_\_\_ cede gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che, in persona di chi sopra, ed in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, accetta le aree necessarie per soddisfare lo standard richiesto.

Nello specifico viene ceduta gratuitamente l'area individuata con le lettere "ABICFGHA" nella planimetria della tavola 1, come sopra allegata, per una superficie complessiva di mq. 379,84 (trecentosettantanove virgola ottantaquattro), confinante con:

i mappali 139, 140, 141, 645 del Foglio 28, via Carlo Alberto.

Detta area risulta censita - giusta frazionamento depositato presso gli uffici comunali in data 7 luglio 2010 ed approvato dall'U.T.E. in data 19 luglio 2010 con tipo mappale n. 472645.1/2010 (Protocollo n. TO0472645) - all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Settimo Torinese come segue:

= Foglio 28 - n. 646 (già numeri 225 - 292 - 393 - 394)- are 03.40 - Ente Urbano;

Foglio 28 - n. 647 (già numeri 225 - 292 - 393 - 394) - are 00.40 - Ente Urbano.

La stessa risulta altresì censita all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Settimo Torinese, giusta denuncia di demolizione numero 49378.1/2010 in data 30 luglio 2010 - Protocollo numero TO0499894, e denuncia di accatastamento numero 5902.1/2010 in data 30 luglio 2010 - Protocollo numero TO0499895, come segue:

= Foglio 28 - n. 646 - via Generale Dalla Chiesa n. 7 - Piano T - area urbana - mq. 340;

= Foglio 28 - n. 647- via Generale Dalla Chiesa n. 7 - Piano T - area urbana - mq 40.

La parte cedente ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 dichiara e garantisce che l'area oggetto della presente cessione ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Settimo Torinese in data 27 maggio 2010, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti.

Dichiara inoltre la parte cedente che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area e che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata e che non sussistono vincoli di cui alla Legge 21 novembre 2000 al n. 353.

L'area viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive inerenti e come pervenuti

di  
70, la  
cui denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Torino il 24 ottobre 1970, ed ivi  
, trascritta  
presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 - già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II

La parte cedente presta garanzia per i vizi, per l'evizione totale o parziale del bene ai sensi degli artt. 1483 e 1484 c.c., e per le molestie nel possesso ai sensi di legge, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione dell'area, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione dell'area in argomento.

Con riguardo a quanto ceduto, la stessa dichiara e garantisce:

- di avere la piena ed esclusiva titolarità e disponibilità del diritto di piena proprietà sull'immobile predetto;
- che non sussistono diritti reali o obbligatori spettanti a terzi, privilegi speciali e fiscali, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, cause legittime di prelazione e vincoli di qualsiasi natura;

Dichiara altresì la parte cedente manlevando la parte cessionaria da ogni responsabilità in merito di aver assolto esattamente ogni imposta, onere ed obbligo di natura fiscale e di non avere in corso accertamenti di natura fiscale concernenti lo stesso e l'insussistenza di giudizi pendenti o comunque di liti già in atto.

Il possesso viene dato al Comune di Settimo Torinese in data odierna. L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare l'area dismessa ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restan-

do che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute sarà a carico del Comune, a decorrere dal collaudo delle opere di urbanizzazione previste.

Le parti dichiarano ai fini dell'iscrizione a repertorio dell'atto, di attribuire all'immobile come sopra dismesso il valore di Euro 1.000,00 (mille virgola zerozero).

La

eventualmente insorgente dal presente atto, con esonero da ogni responsabilità al riguardo per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, l. 4 agosto 2006 n. 248, le parti, per quanto possa occorrere, sotto la loro responsabilità e previo richiamo da me Notaio fatto sulle sanzioni amministrative previste dalla norma succitata nonché su quelle penali previste dall'art. 76 del d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di omesse, incomplete e mendaci dichiarazioni, dichiarano ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto D.P.R., di non essersi avvalse della prestazione di mediatori nella conclusione del presente contratto.

#### Art. 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Considerato il principio sancito dalla Legge n. 10/77 e s.m.i., e dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e gli importi degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata in base alla applicazione dei costi unitari degli oneri di urbanizzazione; considerato che il costo unitario degli oneri di urbanizzazione stabilito dalla deliberazione di G.C. n. 477 del 14 dicembre 2001 è stato aggiornato con deliberazione del C.C. n. 9 del 29 gennaio 2009, e che tale aggiornamento dei costi viene applicato a decorrere dal primo giorno di pubblicazione della delibera, cioè dal 4 febbraio 2009, alle pratiche edilizie presentate a partire da tale data, mentre per le pratiche edilizie in essere valgono gli importi stabiliti nella D.G.C. n. 477 del 14 dicembre 2001, alla condizione che il titolo abilitativo venga rilasciato entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di pubblicazione della delibera, non essendo possibile ad oggi prevedere la data di rilascio del titolo abilitativo vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione sintetici con il seguente conteggio:

1 - secondo le indicazioni contenute nella D.G.C. n. 477 del 14 dicembre 2001.

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Destinazione terziario-commerciale:

mq 182,84 x 78,45 €/mq. = € 14.343,80 (quattordicimilatrecentoquarantatre virgola ottanta)

Destinazione residenziale:

mc 2029,56 x 13,43 €/mc. = € 27.257,00 (ventisettemiladuecentocinquantesette virgola zerozero)

per un totale di € 41.600,80 (quarantunmilaseicento virgola ottanta)

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Destinazione terziario-commerciale:  
mq 182,84 x 21,02 €/mq. = € 3.843,29 (tremilaottocento-  
quarantatre virgola ventinove)  
Destinazione residenziale:  
mc 2029,56 x 16,84 €/mq. = € 34.177,80 (trentaquattromila-  
centosettantasette virgola ottanta)  
per un totale di € 38.021,09 (trentottomilaven-  
tuno virgola zeronove).

Per un importo complessivo di oneri di urbanizzazione pari a Euro  
79.621,89 (settantanovemilaseicentoventuno virgola ottantanove).

2 - Secondo le indicazioni contenute nella D.G.C. n. 9 del 29 gennaio  
2009

Destinazione terziario-commerciale:  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**  
mq 182,84 x 110,37 €/mq. = € 20.180,05 (ventimilacento-  
toottanta virgola zerocinque)  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**  
mq 182,84 x 29,57 €/mq. = € 5.406,58 (cinquemilaquat-  
trocentosei virgola cinquantotto)  
per un totale di € 25.586,63 (venticinquemila-  
lacinquecentoottantasei virgola sessantatre)

Destinazione residenziale:  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**  
mc 2029,56 x 25,23 €/mq. = € 51.205,80 (cinquantunmila-  
duecentocinque virgola ottanta)  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**  
mc. 2029,56 x 31,64 €/mq. = € 64.215,28 (sessantaquattro-  
miladuecentoquindici virgola ventotto)  
per un totale di € 115.421,08 (centoquindici-  
milaquattrocentoventuno virgola zerootto).

Per un importo complessivo di oneri di urbanizzazione pari a Euro  
141.007,71 (centoquarantunmilasette virgola settantuno).

Sulla base della ripartizione del costo delle opere infrastrutturali ap-  
provato con la già citata in premessa D.G.C. n. 297 del 17 ottobre  
2006, l'onere relativo al comparto Qt3/3, oggetto della presente, am-  
monta ad Euro 97.440,79 (novantasettemilaquattrocentoquaranta vir-  
gola settantanove) per la parte residenziale ed Euro 63.033,97 (sessan-  
tatremilatrentatre virgola novantasette) per la parte terziario-com-  
merciale per un totale complessivo di Euro 160.474,26 (centosessan-  
tamilaquattrocentosettantaquattro virgola ventisei).

Pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato in en-  
trambi i casi si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione il  
più vantaggioso tra i due pari a Euro 160.474,26 (centosessantamila-  
quattrocentosettantaquattro virgola ventisei).

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Teso-  
reria Comunale secondo i criteri fissati dalla deliberazione del C.C. n.  
599 del 24 novembre 1978, e precisamente in due rate di cui la prima  
pari al 60% (sessanta per cento) dell'intera somma prima del rilascio  
del permesso di costruire, mentre l'altra entro sei mesi dalla data del  
rilascio del permesso di costruire, con le garanzie richieste dalla citata

deliberazione di C.C. n. 599 del 24 novembre 1978.

Il soggetto attuatore non avrà diritto al rimborso della quota di urbanizzazione primaria già versata al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione dell'intervento assentito. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 9 del 29 gennaio 2009, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del permesso di costruire.

L'eventuale rinnovo del permesso di costruire darà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Le opere di urbanizzazione per le quali viene versato il contributo saranno eseguite dal Comune.

#### **Art. 6. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il soggetto attuatore, considerato che la cessione di aree per l'urbanizzazione di mq. 379,84 (trecentosettantanove virgola ottantaquattro) di cui all'art. 4 precedente non è sufficiente a raggiungere lo standard richiesto, si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare l'area di mq. 442,66 (quattrocentoquarantadue virgola sessantasei) non dismessa per standard, meglio determinata con i calcoli riportati in tavola 1 di progetto.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in Euro 38.105,56 (trentottomilacentocinque virgola cinquantasei) secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 121 in data 20 dicembre 2007 è stato versato in un'unica soluzione come da bonifico effettuato in data 22 settembre 2010 per il tramite della Cassa di Risparmio di Saluzzo S.p.A. - Filiale di Torino 2, CRO 58617101009.

Il soggetto attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto già versato qualora rinunciasse in tutto od in parte alla realizzazione delle opere oggetto della presente convenzione.

#### **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. 6 giugno 2001 n. 380, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di C.C. n. 598 del 24 novembre 1978 e precisamente in tre rate di cui la prima pari al 40% (quaranta per cento) all'atto dell'inizio dei lavori, la seconda del 40% (quaranta per cento) entro sei mesi dalla data di inizio dei lavori ed il rimanente all'atto della fine dei lavori, con le garanzie richieste dalla citata deliberazione di C.C. n. 598 del 24 novembre 1978.

#### **Art. 8. ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI**

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture secondarie 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 - eccetera.

#### **Art. 9. RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE**

La cessione delle aree di cui al precedente articolo n. 4 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

#### **Art. 10. PASSAGGIO DI PROPRIETA' DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE**

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria rimane a carico del soggetto attuatore fino alla data di fine lavori e alla avvenuta immissione in possesso da parte del Comune.

#### **Art. 11. OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere il permesso di costruire per le opere da realizzare.

Il Permesso di costruire dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto nella presente convenzione e quanto contenuto nella Legge n. 10/77 e s.m.i. e nel D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

#### **Art. 12. ALIENAZIONE DELL'AREA**

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione dell'area oggetto dell'intervento dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

#### **Art. 13. FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.**

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed essere allegato alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione del lotto e quanto altro attiene al progetto, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di progetto con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

#### **Art. 14. PICCOLE MODIFICHE.**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche del progetto assentite con il permesso di costruire che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

### **TITOLO III**

#### **AUTORIMESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE**

#### **ART. 15. OGGETTO ED ESERCIZIO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL SOTTOSUOLO**

Il Comune di Settimo Torinese, in persona di chi sopra,  
che accetta, per sè successori ed  
aventi causa, il Diritto di Superficie nel Sottosuolo di mq. 340,13 (tre-

centoquaranta virgola tredici) ai sensi dell'Art. 955 del Codice Civile, per la durata di novantanove (99) anni, sull'area individuata con le lettere "ABCDEFA" nella planimetria della tavola 1, come sopra allegata e distinta all'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Settimo Torinese, giusta tipo mappale n. 472645. 1/2010 in data 19 luglio 2010 - Protocollo numero TO0472645, come segue:

Foglio 28 - n. 646 - are 03.40 - Ente Urbano.

L'area stessa risulta inoltre censita all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - del Comune di Settimo Torinese, giusta denuncia di demolizione numero 49378. 1/2010 in data 30 luglio 2010 - Protocollo numero TO0499894, e denuncia di accatastamento numero 5902. 1/2010 in data 30 luglio 2010 - Protocollo numero TO0499895, come segue:

Foglio 28 - n. 646 - via Generale Dalla Chiesa n. 7 - piano T - area urbana - mq. 340.

In esercizio del Diritto di Superficie, il Concessionario potrà costruire un complesso interrato di n. 10 (dieci) boxes e relativa corsia di manovra, come risulta dalla tavola 2 allegata alla deliberazione n. 24 del 31 marzo 2010, allegata alla presente.

Il progetto potrà comportare anche una diversa soluzione interna con conseguente variazione anche del numero di posti auto, ferma restando l'approvazione da parte del Comune.

#### ART. 16. CORRISPETTIVO

A corrispettivo della cessione del Diritto di Superficie, il Concessionario verserà al Comune di Settimo Torinese la somma di Euro 17.324,32 (diciassettemilatrecentoventiquattro virgola trentadue) determinata con il criterio di stima che considera il calcolo della differenza di valore fra la perdita del concedente (PC) ed il vantaggio del concedente (VC) definiti come segue:

PC: montante iniziale dei redditi che il sito potrebbe produrre dalla realizzazione sullo stesso delle autorimesse interrate

VC: valore residuo della costruzione riferito alla scadenza del diritto di superficie attualizzato ad oggi.

Tasso di Rendimento: determinato considerando sia il tasso legale sia il tasso usualmente considerato in campo immobiliare, ritenendo equa l'applicazione di una percentuale del 4% (quattro %).

Coefficiente di degrado: 0,6

La cifra sopra determinata è stata corrisposta con bonifico effettuato in data 22 settembre 2010 per il tramite della Cassa di Risparmio di Saluzzo S.p.a. - Filiale di Torino 2, CRO 58618201011.

#### ART. 17. SCADENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Alla scadenza del diritto di superficie le opere costruite al piano interrato passeranno in proprietà del Comune di Settimo Torinese.

Le opere dovranno essere consegnate in normali condizioni di manutenzione, salvi gli effetti della vetustà.

Saranno poste a carico dei titolari dei diritti superficiali le spese per la riparazione dei danni dovuti ad incuria od a colpevole omissione di normale manutenzione.

#### ART. 18. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

In relazione agli oneri ed agli obblighi di manutenzione relativi alle

aree asservite, si stabilisce quanto segue:

- il concessionario si obbliga per sé, successori o per i suoi aventi causa ad accollarsi ogni onere derivante dalla manutenzione ordinaria e straordinaria di manufatti relativi al solaio di copertura del piano interrato, ivi comprese le opere di impermeabilizzazione;
- il concessionario si impegna, inoltre, a normare tale materia nell'ambito del Regolamento Condominiale delle autorimesse convenzionate ed a fornirne copia al Comune; qualora le riparazioni dovessero essere conseguenti a comportamenti di colpevole negligenza, i relativi costi saranno posti a carico del soggetto che ha provocato il danno.
- il Comune si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le restanti opere realizzate sull'estradosso del solaio quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, pavimentazioni, impianti di illuminazione pubblica, arredi, aree a verde, etc.....

#### ART. 19. VENDITA DELLE AUTORIMESSE

Il concessionario potrà disporre delle autorimesse nei seguenti termini:

- a) le autorimesse dovranno essere vendute prioritariamente come pertinenze delle unità immobiliari realizzate con il presente permesso;
- b) non sarà ammessa, se non al verificarsi delle condizioni di cui alla successiva lettera "c", la vendita di più di una autorimessa a favore di ciascun nucleo familiare residente in uno degli edifici di cui alla precedente lettera "a". Il concessionario potrà stipulare contratti preliminari di vendita di cosa futura nei confronti dei soggetti di cui alla lettera "a" della presente;
- c) qualora la domanda non fosse tale da permettere la vendita di tutte le autorimesse, il concessionario potrà vendere le stesse sia a soggetti già promittenti/acquirenti di altra prima autorimessa, sia a soggetti che risiedono nelle zone limitrofe (requisito da documentarsi con certificato di residenza);
- d) gli acquirenti delle autorimesse dovranno essere vincolati, oltretutto a quanto previsto nel successivo articolo 20, relativamente al prezzo ed alle modalità di cessione, a garantire le preferenze stabilite nel presente articolo. Chi intenderà vendere l'autorimessa dovrà comunicare la propria determinazione al Comune di Settimo Torinese, mediante lettera raccomandata.

#### ART. 20. MODALITA' DI VENDITA DELLE AUTORIMESSE

##### *Costo di costruzione*

Il costo di costruzione si intende riferito all'effettivo costo sostenuto per la realizzazione delle autorimesse quantificato con computo metrico estimativo redatto sulla base dell'ultimo aggiornamento del prezzario della Regione Piemonte.

I conteggi relativi al computo metrico estimativo saranno asseverati con apposito atto firmato presso la competente autorità giuridica da parte di un professionista abilitato (architetto, geometra o ingegnere) nominato dal concessionario.

Il costo di costruzione così determinato sarà incrementato degli oneri tecnici e di commercializzazione come di seguito specificato.

##### *Cessione del diritto di superficie*

Al fine di determinare i valori di cessione si assumono i valori stabiliti

annualmente per la quantità e qualità delle aree oggetto di cessione, con apposita Deliberazione Consiliare.

#### *Oneri concessori*

Vengono applicati gli oneri di urbanizzazione primaria stabiliti con apposita deliberazione di G.C., riferiti alla zona specifica di intervento.

Detti importi potranno subire le eventuali variazioni relative all'aggiornamento in sede di rilascio del permesso di costruire.

Viene altresì computata l'incidenza del contributo sul costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono esenti in quanto l'intervento non comporta carico urbanistico, come previsto dalle leggi vigenti.

#### *Oneri tecnici e di commercializzazione*

I prezzi base medi di prima cessione delle autorimesse sono comprensivi dei seguenti oneri:

- progettazione e direzione lavori, da computarsi secondo l'apposita tariffa professionale vigente;
- spese di frazionamento ed accatastamento secondo le tariffe professionali;
- spese tecniche di asseverazione, conteggi per agibilità;

Risultano inoltre implicite e non richiedibili agli acquirenti i seguenti oneri:

- oneri di preammortamento mutuo fino alla stipula dell'atto notarile e comunque per la suddivisione del mutuo in quota parte per ogni autorimessa;
- contributi di allacciamento e collaudo alle reti infrastrutturali.

Non sono comprese:

- spese di accessione mutuo;
- spese notarili;
- I.V.A.;
- spese inerenti i contratti di fornitura delle reti infrastrutturali;
- migliorie distributive, impiego di materiale e semilavorati particolari.

Il concessionario, in caso di alienazione, è pertanto obbligato al rispetto del prezzo di vendita complessivo (prima cessione) così determinato:

- a) costo di costruzione ed oneri tecnici Euro ' 136.956,01 (centotrentaseimilanovecentocinquantasei virgola zero)
- b) cessione del diritto di superficie Euro 17.324,32 (diciassettemilatrecentoventiquattro virgola trentadue)
- d) totale (a+b) Euro 154.280,33 (centocinquantaquattromiladuecentoottanta virgola trentatre)

corrispondenti a circa Euro 453,60 (quattrocentocinquantaquattro virgola sessanta) per ogni metro quadrato di superficie coperta.

Il prezzo del costo di costruzione su indicato si intende stabilito alla data di approvazione della presente convenzione e non è soggetto ad alcun calcolo revisionale;

e) fermo restando che il prezzo di prima cessione qui convenzionato è quello complessivo di Euro 154.280,33 (centocinquantaquattromila-

duecentoottanta virgola trentatre), sarà facoltà del concessionario distribuire tale prezzo complessivo fra le autorimesse costruendo in rapporto ad una tabella millesimale da trasmettere al Comune di Settimo Torinese prima della stipula del primo rogito di trasferimento.

#### **ART. 21. LOCAZIONE**

Nel caso di locazione delle autorimesse, il canone dovrà essere corrispondente ai seguenti criteri, ferme le preferenze di cui al precedente articolo 19:

- 4,5% (quattro virgola cinque per cento) del valore convenzionale al momento della stipula del contratto di locazione, da aggiornare in rapporto al variare del costo della vita desunto dai dati ISTAT.

#### **ART. 22. MODALITÀ E TERMINI PARTICOLARI PER LA CESSIONE DELLE AUTORIMESSE CONVENZIONATE**

Gli acquirenti delle autorimesse dovranno essere vincolati:

a) al divieto di cessione e/o alla costituzione di alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 10 (dieci) dalla data del rilascio del certificato di agibilità e, ancorché si tratti di periodo più lungo, dalla data di prima cessione.

Si può derogare al divieto solo nel caso in cui la vendita sia resa necessaria e conseguente al rilascio, per trasferimento, dell'alloggio in ragione della cui occupazione sia stata acquistata l'autorimessa e per il quale costituisce pertinenza ai sensi degli artt. 9 e 11 della Legge n° 122/89;

b) al rispetto durante i successivi anni e fino alla scadenza del diritto di superficie, delle condizioni di cui sopra all'art. 19 lettera "d";

c) per i primi 20 (venti) anni dalla data di rilascio del Certificato di Agibilità o di prima cessione il prezzo di vendita deve corrispondere a quello di prima cessione e spese relative, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT; sarà inoltre effettuato un decurtamento pari all'1% (uno per cento) annuo da computarsi in ragione della vetustà dell'immobile;

d) nella comunicazione, che dovrà essere effettuata ai sensi dell'art. 19 lettera "d", chi intenda vendere nei primi vent'anni dovrà indicare il prezzo richiesto anche al fine del controllo della corretta determinazione ai sensi del precedente comma.

#### **ART. 23. PATTUZIONI E SANZIONI**

a) Nel caso di mancato rispetto delle condizioni di preferenza, sia il Concessionario per la prima cessione che i successivi venditori, saranno tenuti al pagamento a favore del Comune di una sanzione pari alla differenza di valore tra i posti auto, con caratteristiche simili, in contrattazione di libero mercato, e quelli stabiliti dalla presente convenzione (limitatamente alle autorimesse cedute in violazione dell'obbligo);

b) nel caso di mancato rispetto dei prezzi convenzionati, sia il concessionario per la prima cessione che i successivi venditori, saranno tenuti al pagamento di una penale a favore del Comune pari al 20% (venti per cento) sul prezzo determinabile secondo la presente convenzione;

c) nel caso di mancato rispetto del canone di locazione, il concessionario o successivi aventi causa saranno tenuti al pagamento a favore del Comune, di una sanzione pari alla differenza tra il canone conve-

nuto e quello applicato in violazione, per tutto il periodo di permanenza dell'inadempimento, aumentato in misura del 10% (dieci per cento).

Qualora il canone non venga immediatamente ridotto alla misura stabilita dalla convenzione, dopo la diffida del Comune, detta sanzione viene aumentata in misura del 20% (venti per cento). Il reiterato inadempimento, nonostante la diffida da parte del Comune, potrà portare alla risoluzione anticipata del diritto di superficie, limitatamente a carico dei soggetti che abbiano violato la presente convenzione.

#### ART. 24. PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Il progetto tiene conto delle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 57, IV comma nelle N.T.A. del Piano Regolatore approvato.

#### ART. 25. SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 69 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i. e dal D.P.R. n° 380/01, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto:  
- 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;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano state preventivamente autorizzate dal Comune:  
- penale pari al 20% (venti per cento) del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77.

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, numero 4, all'articolo 69 punto b) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e dal D.P.R. n° 380/01.

#### Art. 26. TRASCRIZIONE.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino II a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 27. SPESE D'UFFICIO.

Le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti sono a totale carico del soggetto attuatore, che le assume e chiede relativamente alla dismissione al comune l'applicazione della imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 numero 10 (si vedano la Risoluzione Ministeriale Min. Fin. Dir. Gen. Tasse ed Imposte indirette sugli affari numero 250666 del 3 gennaio 1983 e la numero 220210 del 16 dicembre 1986).

#### Art. 28. ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e n. 10/77 e D.P.R. 6/06/2001 n°

380 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, alla presenza dei testimoni, ai comparenti, i quali da me interpellati lo hanno dichiarato, alla presenza dei testimoni conforme alla loro volontà.

Scritto parte a mano e parte a macchina da persone di mia fiducia e da me Notaio, su di otto fogli per facciate trentuno viene sottoscritto dai comparenti, dai testimoni e da me Notaio, alle ore 10 e minuti 00 sulla trentaduesima pagina.

All'originale firmato

DOTTOR ALBERTO MORANO NOTAIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE OMESSI GLI ALLEGATI

"A-B-C-D", -

SI RILASCUA PER USO CONSENTITO DALLA LEGGE

TORINO LI

08 GIU. 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alberto Morano', is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the notary's name and office details. The signature is fluid and extends to the right of the stamp.