

Registrato a TORINO 2 in data 08/11/2011 al n. 25870/11  
Trascritto a SUSA in data 09/11/2011 al n. 8261/5975 e  
8262/5976

|                                |      |             |
|--------------------------------|------|-------------|
| COMUNE DI CHIUSA DI S. MICHELE |      |             |
| il 28 MAR. 2012                |      |             |
| 0001034                        |      |             |
| N. Prot.                       | Cat. | Clas. Fasc. |
| Risposto il .....              |      |             |

**PROF. ANGELO CHIANALE**  
**NOTAIO**

Via Pietro Micca n. 22 - 10122 TORINO

Tel. 011.56.411 - Fax 011.53.84.04

REPERTORIO 69136

RACCOLTA 30043

**CONVENZIONE EDILIZIA**

tra il Comune di Chiusa di San Michele e la Società

"KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C."

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaundici, il giorno undici del mese di ottobre.

(11/10/2011)

In Avigliana, Via Einaudi n. 10.

Avanti me Angelo CHIANALE Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, sono comparsi i signori:

- MARGAIRA Cristina, nata a Torino il 26 giugno 1967, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Chiusa di San Michele (TO), con sede in Chiusa di San Michele (TO), Piazza Bauchiero n. 2, presso il quale è domiciliata, Codice Fiscale 01734110016,

in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 in data 25 marzo 2011, divenuta esecutiva ai sensi di Legge, che in copia conforme all'originale, con i relativi elaborati, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dispensatamene la lettura;

- RENATINI Ivan Davide, nato a Vaie (TO) il 19 agosto 1972;

- BELLANTONI Antonino, nato a Reggio di Calabria (RC) il 29 gennaio 1966;

domiciliati per la carica presso la sede della società di cui infra, i quali intervengono al presente atto nelle loro qualità di soci amministratori della Società "KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C.", con sede in Torino (TO), Via L.L. Colli n. 1,

Partita I.V.A. n. 09520960015,

iscritta al Registro delle Imprese di Torino con il n. 09520960015 ed al Repertorio Economico Amministrativo di Torino con il n. 1058642,

in virtù dei vigenti patti sociali;

della cui personale identità io notaio sono certo, che mi richiedono atto di quanto stipulano e convengono.

**PREMESSO**

- che il Comune di Chiusa San Michele (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 63/6415 del 27 maggio 1991; di Regolamento edilizio approvato con D.P.G.R. n. 2996 in data 15 maggio 1978 (per le parti non in contrasto con il vigente P.R.G.C.);

- che con delibera del C.C. n. 31 del 25 marzo 1987 e G.M. n. 99 del 3 giugno 1987 sono stati approvati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e percentuale di costo di costruzione, del G.M. n. 121 del 27 aprile 1985 e C.C. n. 70 del 27 giugno 1989;

**VISTO CHE**

- la Società "KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C." ha presentato al Comune di Chiusa di San Michele un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato in bozza, a firma del dr. arch. MUSSO Lauretta, iscritta all'Ordine degli Architetti di Torino al n. 1880 C.F. MSS LTT

56D69 L219B, con Studio Associato in Corso Mediterraneo 144, 10129 Torino - per la utilizzazione edilizia dei terreni di sua esclusiva proprietà siti nel Comune di Chiusa di San Michele;

- il Progetto di P.E.C. medesimo è costituito come dai disposti arti. 39 L.R.P. 56/77 e s.m.i. dai seguenti elaborati:

Fascicolo 1 Schema di Convenzione;

Fascicolo 2 Relazione Tecnico-Illustrativa;

Tav. 1 - Planimetria P.R.G.C. e C.T.;

Tav. 2 - Inserimento del Progetto di P.E.C. alla scala del P.R.G.C. e C.T.;

Tav. 3 - Planimetria generale del sito in Progetto di P.E.C. - Piante, Sezioni, Schema base per edificio civile abitazione;

- che le medesime aree sono catastalmente così classificate:

F. 2 n. 794 (ex n. 748) prato arborato di are 00.05.35 R.D. Euro 2,35 - R.A. Euro 1,80;

F. 2 n. 795 (ex n. 748) prato arborato di are 00.00.62 R.D. Euro 0,27 - R.A. Euro 0,21;

F. 2 n. 791 (ex n. 750) prato arborato di are 00.01.38 R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,46;

F. 2 n. 792 (ex n. 750) prato arborato di are 00.00.40 R.D. Euro 0,18 - R.A. Euro 0,13;

F. 2 n. 793 (ex n. 750) prato arborato di are 00.00.53 R.D. Euro 0,23 - R.A. Euro 0,18;

in forza dei seguenti titoli:

- compravendita a mio rogito in data 17 gennaio 2007, rep. 48503/20374 (registrato a Torino il 13 febbraio 2007 al n. 2832/1T);

- compravendita a mio rogito in data 26 gennaio 2007, rep. 48719/20471 (registrato a Torino il 21 febbraio 2007 al n. 3400/1T);

per un totale di mq. 828 (ottocentoventotto)

superficie a cui si aggiunge l'area distinta a Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

F. 2 n. 749 prato arborato di are 00.00.79 R.D. Euro 0,35 - R.A. Euro 0,27; già ceduto al Comune di Chiusa di San Michele con atto a mio rogito in data 9 febbraio 2007, rep. 48890/20585 (registrato a Torino il 28 febbraio 2007 al n. 3932/1T);

per un totale di mq. 907 (novecentosette), inclusi nella zona Cn4 di P.R.G.C. (zona di espansione del capoluogo);

- che il Progetto Preliminare di P.E.C. su citato presentato in data 21 luglio 2009 - prot. 2802 e successive integrazioni presentate in data 10 febbraio 2010 è stato esaminato con parere favorevole dalla commissione igienico edilizia nella seduta del 21 aprile 2010;

- che il Sindaco del Comune di Chiusa di San Michele decideva l'accoglimento del P.E.C.;

- che il P.E.C. è stato depositato presso al Segreteria Comunale e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 (quindici) dal 12 gennaio 2011 al 26 gennaio 2011 in ottemperanza dell'art. 43 della R.R. n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni;

- che sono state presentate nei termini previsti dalla legge osservazioni o proposte scritte presso la Segreteria Comunale;

- che successivamente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 25 marzo 2011 divenuta esecutiva ai sensi della legge n. 142 del 8 settembre

1990 ha approvato lo schema di Convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del P.E.C.;

- che ai sensi dell'articolo 43 della L.R.P. n. 56 del 5 dicembre 1977 il Comune di Chiusa di San Michele può rilasciare l'autorizzazione al P.E.C.;

- che la Società "KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C." ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente:

#### **1) Conferma di premessa**

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

#### **2) Attuazione del progetto di P.E.C.**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato su terreno sito nel Comune di Chiusa di San Michele descritto nella tavola degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Municipale numero 10 in data 25-3-2011 su delega del Consiglio Comunale come avanti specificato avverrà in conformità alle norme del Piano Regolatore Generale Comunale relativa alle zone Cn4, alle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati presso il Comune di Chiusa di San Michele e ai quali si fa espresso riferimento, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

#### **3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Chiusa di San Michele descritti alla tavola degli elaborati tecnici, a Catasto Terreni al Foglio 2 n.ri 794 - 795 (ex n. 748) - 791 - 792 - 793 (ex n. 750), della superficie catastale totale di mq. 828 (ottocentoventotto), superficie a cui si aggiunge l'area distinta a Catasto Terreni al Foglio 2 n. 749 (già ceduta al Comune di Chiusa di San Michele) per un totale di mq. 907 (novecentosette), secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale ricordate in premessa.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni come individuate nella tavola degli elaborati:

- realizzazione di un fabbricato di civile abitazione a 3 (tre) p.f.t. oltre ad un piano seminterrato adibito a box auto per un totale di 6 (sei) unità immobiliari residenziali oltre a 5 (cinque) box auto di pertinenza ed un posto auto a cielo aperto.

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

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche, sono indicativamente riportate nelle tavole degli elaborati grafici.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del Permesso di Costruire, contenuti nelle tavole degli elaborati, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole eseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della do-

manda di Permesso di Costruire.

**4) Dismissione di aree secondo N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Chiusa di San Michele, punto 1.6.2.**

Il proponente in relazione al disposto di cui all'art. 45, L.R.P. 56/77 e s.m.i., nonché al 5° comma, art. 8, L. 765/67 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente, come con il presente atto cede, al Comune di Chiusa di San Michele, che accetta, le aree necessarie quali aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

In particolare:

- a cedere gratuitamente ad uso strada la porzione di terreno di mq. 62 (sessantadue) a completamento della viabilità in corso di realizzazione;
- a cedere gratuitamente ad uso parcheggi l'area affacciante sulla viabilità medesima, pari a mq. 138 (centotrentotto);
- a monetizzare direttamente al Comune di Chiusa di San Michele l'importo residuo qualora derivante, rispetto alla totalità delle edificazioni previste nel P.E.C. - secondo i conteggi in Relazione Tecnico Amministrativa.

Complessivamente, per l'edificazione totale proposta nell'area soggetta a P.E.C., per iniziativa privata della Società "KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C.", la stessa Società dismette gratuitamente al Comune di Chiusa di San Michele - che accetta - l'area ad uso strada pari a mq. 62 (sessantadue) e l'area ad uso parcheggio pari a mq. 138 (centotrentotto), per complessivi mq. 200 (duecento).

La cessione delle aree suddette viene perfezionata a tutti gli effetti alla firma del presente atto.

Conseguentemente:

= la Società "KOSTRUENDO 07 S.N.C. DI RENATINI IVAN DAVIDE E C.", come sopra rappresentata, cede al Comune di Chiusa di San Michele, che come sopra rappresentato accetta, la proprietà sui seguenti terreni siti in Comune di Chiusa di San Michele (TO), censiti a Catasto Terreni di detto Comune come segue:

F. 2 n. 795 prato arborato di are 00.00.62 R.D. Euro 0,27 - R.A. Euro 0,21;  
alle coerenze: mappali n.ri 794, 445, 749, 752, 775 stesso foglio;

F. 2 n. 791 prato arborato di are 00.01.38 R.D. Euro 0,61 - R.A. Euro 0,46;  
alle coerenze: mappali n.ri 749, 793, 792, 746 stesso foglio.

Le parti, per detti immobili, mi esibiscono certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Chiusa di San Michele in data 3 ottobre 2011, quale si allega al presente atto sotto la lettera "B", dispensatamene la lettura, dichiarando le parti che la destinazione degli immobili non è variata e non esistono trascrizioni nei Registri Immobiliari di provvedimenti accertanti l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata a sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

**5) Opere di urbanizzazione primaria**

Il presente Piano esecutivo convenzionato non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo

**6) Oneri di urbanizzazione primaria**

Il proponente, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere la quota degli oneri di urbanizzazione primaria determinati con deliberazioni C.C. in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

**7) Sistemazione al rustico dei terreni dismessi con utilizzo a viabilità e parcheggio**

Il proponente si obbliga a consegnare al Comune di Chiusa di San Michele i terreni in oggetto di dismissione sistemati al rustico con andamenti e quote tali da garantire:

- la totale percorribilità della strada interna congiungente Via Felice Maritano con la Via Cacciatori;
- l'utilizzo a parcheggio dell'intera area in proposta di dismissione per tale uso.

Nel corso del cantiere sarà presentato al Comune di Chiusa di San Michele, a cura e spese dei proponenti il progetto per realizzare tali andamenti.

Le porzioni di terreno ad uso viabilità e parcheggi dovranno essere consegnate al Comune di Chiusa di San Michele con superficie al naturale adeguatamente compattata e rullata, previa esecuzione delle eventuali opere di contenimento terra, necessarie a garantire la tenuta dei piani di utilizzo.

#### **8) Oneri di urbanizzazione secondaria**

Il proponente, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e/o di quelle opere che siano necessarie per allacciare l'area in oggetto ai servizi pubblici, oneri in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

#### **9) Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28/01/1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso di Costruire medesimo. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Chiusa di San Michele adotterà per l'intero territorio comunale.

Il Comune di Chiusa di San Michele accorda fin da ora al proponente la facoltà della rateizzazione degli oneri di concessione e percentuale di costo di costruzione, in ragione di una ripartizione degli stessi in tre rate uguali, semestrali. La prima rata degli stessi dovrà essere contribuita prima del ritiro del Permesso di Costruire.

#### **10) Trasferimento di opere**

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree, potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune. Egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferito, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

#### **11) Rilascio di permesso di costruire e autorizzazioni di agibilità o abitabilità**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R.P. n. 56/1977 e s.m.i. se non quando dal proponente o chi per lui abbia adempiuto agli obblighi inerenti alla concessione delle aree e realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e

secondaria ed in particolare a quanto espressamente indicato al punto 7.

#### **12) Sanzioni convenzionali**

Oltre alle sanzioni previste dalle leggi vigenti le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso:

penale pari al doppio del valore delle aree di pertinenza delle parti in cui è stato modificato l'uso secondo la stima convenzionale di Euro 50,00 (cinquanta virgola zerozero)/mq. - fatte salve ulteriori sanzioni di legge, ove prescritte;

- in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche qualora non autorizzate:

penale pari al 20% (venti per cento) del contributo costo di costruzione;

- in caso di inosservanza dei caratteri costruttivi - qualora non autorizzati:

penale pari al 20% (venti per cento) del contributo costo di costruzione.

#### **13) Modifiche al P.E.C. (Piano Esecutivo Convenzionato)**

L'amministrazione del Comune di Chiusa di San Michele potrà consentire, su istanza del proponente nell'ambito della legislazione e normativa vigenti, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato che non ne alterino le caratteristiche.

#### **14) Durata della Convenzione**

La presente Convenzione ha durata di validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione che vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente Convenzione, che ha per presupposto la concessione, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

#### **15) Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **16) Rinuncia ad ipoteca legale**

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

#### **17) Rinvio a norme di legge**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977 numero 10 ed alla legge regionale numero 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.

Nuove disposizioni di legge che non consentissero la totale utilizzazione edilizia prevista dal Piano Esecutivo Convenzionato porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata rispetto a quanto dovuto in base 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, il proponente o gli aventi causa avrà facoltà di sospendere l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

Del che richiesto ricevo quest'atto, che leggo ai comparenti che, a mio interpellò, lo approvano e meco notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e dodici.

Dattiloscritto in conformità di legge da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto da me notaio occupa tredici pagine di quattro fogli.

IN ORIGINALE FIRMATO:

Cristina MARGAIRA

RENATINI Ivan Davide

BELLANTONI Antonino

Angelo CHIANALE Notaio

INSERZIONE=====ALLEGATO "A"