

BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per insediamenti residenziali in zona 1.30.1-1.30.2 di PRGC per successiva richiesta di Permesso di Costruire convenzionato, per fabbricato di civile abitazione in Orbassano - Via Trento, Aree di PRGC 1.30.2 – 1.30.1

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., addì ..... del mese di....., in Orbassano, in una sala al piano terreno del fabbricato sito in Via Circonvallazione Interna n. 5.

Avanti a me dottor ....., alla presenza di:

-

-

testi aventi i requisiti di legge, come mi confermano.

Sono personalmente comparsi i signori:

Per il Comune di Orbassano:

- MARTINO Valter, nato a Mombello Monferrato (AL) l'1 settembre 1953, domiciliato per la carica presso il Comune di Orbassano, Architetto, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Dirigente del 4° Settore Urbanistica - Sviluppo Economico del COMUNE DI ORBASSANO con sede in Orbassano, Partita IVA 01384600019, a quanto infra autorizzato dal vigente Statuto Comunale, dal Decreto Sindacale numero 3 dell'1/04/2009 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi, e in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale numero ..... in data ....., in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi, nonché di determinazione dirigenziale (Urbanistica e Sviluppo Economico) n. ....in data ....., che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi;

- MORABITO GIUSEPPE, nato a Torino il 14.06.1968, C.F. MRBGPP68H14L219R, residente in Rivalta di Torino, Via Einaudi n. 96,
- LA MARGHERITA Srl, con sede in Volvera, Str. Orbassano 49, Partita IVA 03956060010, nella persona del legale rappresentante Sig. TASCHERO GIUSEPPE, residente in Volvera, Via S. Rocco n. 2

in appresso denominati Proponenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi chiedono atto di quanto segue,

PREMESSO

- a) Che il Comune di Orbassano dispone di P.R.G.C. approvato con deliberazione della G.R. n. 14/2592 del 7 ottobre 1988, pubblicata per estratto sul B.U. della Regione Piemonte al n. 42 del 21 ottobre 1998 e successive modificazioni;
- b) Che il suddetto PRGC prevede l'attuazione degli interventi edilizi mediante P.E.C.L.I. per successivo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi degli articoli 14, 15 e 16 delle N.d.A.
- c) Che è quindi intenzione del Comune di Orbassano addivenire alla stipula della presente convenzione, per la regolarizzazione dei rispettivi rapporti;
- d) Che i proponenti hanno rivolto istanza protocollo n. .... in data ..... (pratica edilizia n. ....), tesa ad ottenere Permesso di Costruire Convenzionato per demolizione di fabbricato esistente e la costruzione di fabbricati di civile abitazione;
- e) I proponenti sono proprietari degli immobili individuati in Mappa C.T. Comune di Orbassano Fg. 26 n. mappali 181 – 397 – 138 – 280; tali proprietà sono meglio indicate con la loro destinazione nell'allegato “...” del presente atto che, previa constatazione dei comparenti, sottoscrizione loro, dei testimoni e mia, allego al presente atto, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti;
- f) Che l'area in oggetto è individuata nel vigente Piano Regolatore Comunale come area di categoria “G1” a destinazione civile abitazione, raggruppamento 1.30.2 – 1.30.1
- g) Che per la realizzazione del citato intervento edilizio, evidenziato nel progetto rubricato con la pratica edilizia n. .... , di cui si allegano alla presente convenzione le tavole **1a iii, 1b iii, 2 iii, 3 iii, allegato a**, per farne parte integrante e sostanziale, in copia conforme all'originale, rispettivamente sotto le lettere “.....” , i proponenti intendono assoggettare all'uso pubblico l'area destinata a parcheggio come meglio individuata dalle lettere ..... della superficie di Mq..... circa (come da frazionamento catastale);
- h) Che contestualmente all'assoggettamento all'uso pubblico dell'area suddetta i proponenti si impegnano alla realizzazione del marciapiede di Via D. Berti, così come previsto nella Tav. 3 iii allegata alla presente. Tali opere non sono computabili quali opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Tutto ciò premesso

considerato, descritto e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti, alla continua presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:

I proponenti si impegnano, in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, all'edificazione sull'area fondiaria dell'intervento costruttivo indicato in premessa, come risulta dal progetto presentato agli Uffici comunali, rubricato con pratica edilizia n .....

I proponenti si impegnano a realizzare ed a destinare all'uso pubblico l'area di cui infra ed il marciapiede su Via D. Berti.

#### Articolo 1: Assolvimento dotazione standard – Articoli 21 – 22 L.R. 56/77

Essendo i proponenti nell'impossibilità di cedere l'area richiesta a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, determinata in mq 875,00, prima della stipula del presente atto hanno provveduto alla monetizzazione delle aree determinate in complessivi mq 630,00. Per le aree in monetizzazione è stato determinato un valore, in conformità con la deliberazione consiliare n. 16 del 21.02.2009, pari ad €/mq 57,89 e pertanto l'importo della monetizzazione risulta pari a mq 630,00 x € 57,89 = € 36.470,70.

A seguito della presente convenzione sarà possibile edificare la seguente volumetria: mc 3.127,11

#### Articolo 2: Contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione

L'importo degli Oneri di Urbanizzazione relativi al Permesso di Costruire per l'intervento sopra citato sulle aree predette, viene determinato ed accettato ai sensi delle vigenti deliberazioni sugli Oneri di Urbanizzazione, stabilito in ultimo con deliberazione C.C. n. 38 del 21 giugno 2011 e/o suoi aggiornamenti che interverranno prima del rilascio del Permesso di Costruire.

#### Calcolo Oneri di Urbanizzazione

- Per oneri di urbanizzazione primaria      mc 3.127,11 x 37,44 = € 117.079,00
- Per oneri di urbanizzazione secondaria      mc 3.127,11 x 9,07 = € 28.362,89

Totale oneri di urbanizzazione = € 145.441,89

L'importo relativo potrà essere versato al momento del ritiro del Permesso di Costruire Convenzionato e/o rateizzato ai sensi di legge.

#### Articolo 3: Contributo relativo al costo di costruzione.

La quota relativa al costo di costruzione verrà calcolata in sede di rilascio del permesso di costruire, secondo le vigenti Leggi.

L'importo dovuto sarà corrisposto mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, da effettuare al rilascio del Permesso di Costruire riferito all'intervento richiesto e/o rateizzato ai sensi di legge.

#### Articolo 4: Modalità per il pagamento del corrispettivo

I proponenti si obbligano a procedere al versamento delle somme dovute presso la Tesoreria Comunale, con le seguenti modalità:

- Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria per un ammontare complessivo di Euro 145.441,89 al ritiro del Permesso di Costruire e/o tramite rateizzazione secondo quanto previsto dalla seguente tabella.

.....

- Monetizzazione ammontante ad Euro 36.470,70 da corrispondere mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, da effettuarsi all'atto della stipula della presente convenzione edilizia (vedi art. 1)
- Costo di costruzione: l'importo sarà corrisposto mediante versamento presso la Tesoreria Comunale, da effettuare al rilascio del Permesso di Costruire e/o tramite rateizzazione, secondo la seguente tabella:

.....

I termini del versamento delle suddette somme sono tassativi ed improrogabili. In caso di inosservanza e ritardi nel pagamento delle rate suddette troveranno applicazione le sanzioni di legge.

#### Articolo 5: Realizzazione delle opere indotte

I proponenti si obbligano ad eseguire le opere indotte, assumendosene i costi. Dette opere sono precisamente individuate dagli elaborati progettuali e consistono in:

- Marciapiede in pavette autobloccanti su Via D. Berti;
- Parcheggio privato ad uso pubblico in pavette autobloccanti; impianto di illuminazione, fognatura bianca.

Si intendono a carico dei proponenti anche le spese tecniche per la progettazione, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, ecc. ecc. di dette opere.

Con il rilascio del Permesso di Costruire vengono approvate contestualmente le opere di urbanizzazione indotte; non sarà quindi necessario ulteriore Permesso di Costruire per tali opere.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune integrazioni e/o varianti al suddetto progetto esecutivo, entro e non oltre 45 giorni dal suo deposito presso il Comune, impegnandosi ad approvarlo entro e non oltre 30 giorni dal deposito presso il Comune delle eventuali varianti e/o integrazioni richieste. La completa realizzazione dovrà essere accertata con denuncia di fine lavori e certificato di regolare esecuzione; il tutto nel rispetto del programma dei lavori.

Il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione indotte relative all'intervento ultimato affinché lo stesso sia dotato dei collegamenti alle reti primarie e di

idonei accessi a mezzo della viabilità pubblica. Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione indotte, necessarie al corretto funzionamento, dovranno essere predisposte, progettate ed approvate con le stesse modalità previste per i progetti esecutivi.

Il Comune potrà effettuare in qualsiasi momento controlli sull'esecuzione delle opere indotte, mediante l'Ufficio Opere Pubbliche.

Constatata la modesta consistenza delle opere indotte non si ritiene necessaria la nomina del D.L. e del collaudatore.

Le verifiche della regolare esecuzione delle opere sarà effettuata dal Dirigente del Settore Lavori Pubblici, o da persona di sua fiducia, che redigerà verbale di regolare esecuzione.

Il collaudo non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno 60 giorni dalla data di ultimazione lavori. Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro 3 mesi dalla data di ultimazione lavori.

I proponenti manterranno la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli art. 1667 e 1669 del Codice Civile.

Articolo 6: Obbligo di Permesso di Costruire.

I proponenti dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio di cui alla presente convenzione. Il permesso dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto nella presente convenzione e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/2001 e di tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

Articolo 7: Trasferimento degli obblighi nascenti dalla convenzione

Qualora i titolari del permesso di costruire procedano ad alienazione anche parziale dell'area, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione, ovvero rimanere direttamente obbligati verso il Comune.

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire ai successori od aventi causa dei titolari, prima dell'ultimazione dei lavori, i nuovi titolari subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire dovrà essere inoltrato al Comune entro 30 giorni dall'atto del trasferimento stesso e dovrà contenere la clausola con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

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

#### Articolo 8: Durata della Convenzione

La presente convenzione ha la durata di validità di anni 10 dalla data di stipulazione e vincola i titolari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti, per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza del Permesso di Costruire, la presente Convenzione, che ha per presupposto l'ottenimento del permesso predetto, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico ai titolari.

#### Articolo 9: Rilascio e autorizzazione di agibilità

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che il Comune rilascerà e/o attesterà la prescritta autorizzazione di agibilità dei locali anche parziale, previa istanza dei titolari, ai sensi del D.P.R. 380/2001, corredata di tutti gli atti previsti per legge, fermo restando che il fabbricato sia provvisto degli allacci ed accessi necessari.

#### Articolo 10: 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 n. 1150, legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Articolo 11: Rinuncia ad ipoteca legale

Le parti autorizzano la trascrizione immediata della presente Convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 e dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente compere loro in dipendenza della presente Convenzione.

#### Articolo 12: Disposizioni finali

I proponenti dichiarano di ben conoscere tutti i documenti progettuali e tecnici relativi alla presente Convenzione, nonché la bozza di convenzione approvata dal Comune di Orbassano con la deliberazione di cui all'allegato "... " e con la sottoscrizione del presente atto, voluto e convenuto nella interezza, approvano specificatamente altresì l'articolo 8 (durata della convenzione).

Le spese relative, accessorie e conseguenti alla Presente convenzione, sono a carico dei proponenti.

Trattandosi di acquisto a titolo gratuito, i proponenti richiedono tutte le agevolazioni fiscali previste per le convenzioni urbanistiche e, in particolari, quelle di cui al combinato disposto degli articoli 20 legge 28

gennaio 1977 n. 10 e e 32, 11° comma D.P.R. 29 gennaio 1973 n. 601 e quindi l'applicazione dell'imposta fissa di registro, trascrizione e catastale, senza pregiudizio di ogni altra agevolazione.

Le parti, in relazione agli immobili sopra descritti, dichiarano e garantiscono che tali immobili hanno tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Orbassano in data ..... prot. n. .... che allego alla presente sotto la lettera "...", omessane la lettura per dispensa avuta dai componenti e che fino ad oggi non sono intervenute nuove o ulteriori modificazioni degli strumenti urbanistiche che concernono tali immobili e che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione d lottizzazione non autorizzata.

Richiesto io Notaio ricevo questo atto da me redatte e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia .....