

Schema di Convenzione

COMUNE DI GROSSO

Provincia di Torino

L'anno 2014 il giorno del mese di, in Grosso Canavese, presso la casa comunale, in piazza IV Novembre n. 13,

Avanti a me Dottor, notaio in, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni signori, sono comparsi:

- **Cav. Lorenzo Spingore**, nato a Mathi (TO) il 21 novembre 1945, domiciliato per la carica in Grosso, Piazza IV Novembre n. 13, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Sindaco pro tempore del **Comune di Grosso**, in prosieguo denominato "Comune", codice fiscale 01545330019, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. del .../.../2014, divenuta esecutiva ai sensi di legge e che in copia conforme all'originale si allega al presente sotto la lettera "...".
- **Momo Enrico**, nato a Torino (TO) il 18 gennaio 1954, residente in Grosso, via Corio n. 66, coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, codice fiscale MMO NRC 54A18 L219K, in prosieguo denominato "Proponente".

P R E M E S S O

- che Il signor Momo Enrico è proprietario dell'appezzamento di terreno in Grosso, via Corio, della superficie catastale di mq. 3789, confinante con le particelle n. 60, 280, 170, 331, 58 e 361 tutte del Foglio 7.

Detto immobile risulta censito nel Catasto Terreni del Comune di Grosso come segue:

Fg. 7, n. 59, seminativo, classe 1, are 37 centiare 89, Reddito Dominicale Euro 29,35, Reddito Agrario Euro 20,55.

L'immobile è pervenuto al Proponente in forza di atto di compravendita rogito Notaio Oscar Sebastianelli in data 20/03/1992 rep. 92641/7458, registrato a Torino in data 7/04/1992 al n. 10082.

- che la suddetta area nel vigente PRGC risulta classificata in area Dt.2 di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Grosso approvato con deliberazione G.R. 459-17820 del 3/08/1992, della Variante Generale approvata con deliberazione G.R. 41-2685 del 3/10/2011;

- che in data 6/06/2013 con protocollo n. 1645 è stata presentata dal Proponente istanza per il rilascio di Permesso di Costruire localizzato sul terreno contraddistinto in Catasto al Foglio 7 mappale 59, inerente la nuova costruzione di fabbricato per esposizione privata per autovetture d'epoca;
- che il progetto di Permesso di Costruire, soggetto a convenzione ai sensi dell'Art. 49 L.R. n. 56/77, si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- che, per l' utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, detto progetto di Permesso di Costruire soggetto a convenzione è stato predisposto a firma del geometra Aghem Aldo con studio in Ciriè, via Rosmini n. 25, secondo i disposti dell' art. 45 della L.R. 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - o Relazione tecnica;
 - o Schema di convenzione;
 - o serie di n 2 tavole di disegni, e specificatamente:
 - tav. 1: Planimetrie, piante, sezioni, prospetti e calcoli;
 - tav. 2: Opere di urbanizzazione primaria - area attrezzata.
- che il Sindaco in data .../.../2014 decideva l'accoglimento del progetto di Permesso di Costruire e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- che nei successivi quindici giorni sono/non sono pervenute osservazioni e proposte in merito;
- che il progetto di Permesso di Costruire e relativo schema di convenzione sono stati approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n ... del .../.../2014, esecutiva ai sensi di legge, già allegata al presente atto sotto la lettera "...";
- che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il "Proponente":

1) Validità delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2) Modalità di attuazione

L'attuazione del progetto di Permesso di Costruire riguardante il terreno sito nel Comune di Grosso, meglio descritto nelle Tavole n. 1 e 2 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del .../.../2014, già allegata al presente atto sotto la lettera “...” avverrà in conformità delle N.T.A. del P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Permesso di Costruire stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera “...” i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Permesso di Costruire convenzionato ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Grosso, distinto al Catasto Terreni al Foglio 7 mappale n. 59 di proprietà del Proponente, della superficie catastale di mq. 3789 in zona Dt.2 secondo le modalità previste dal vigente P.R.G.C. e ricordate in premessa.

Il Permesso di Costruire prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tav. n. 1;

A) aree di pertinenza dell'edificio mq. 3.333,0;

B) aree assoggettate ad uso pubblico mq 456 così ripartite:

- mq 432 già destinati a strada;

- mq 24 destinati ad area attrezzata.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e, comunque, anche oltre tale termine, 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 Proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il Proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 1 edificio, per complessivi mq. 583,10 con destinazione esposizione privata di autovetture d'epoca. La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le caratteristiche

tipologiche ed i dati planovolumetrici, sono indicati nella Tavola n. 1.

Le modalità di utilizzazione dell'area attrezzata di cui alla lettera B) sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione contenuti nella Tav. 2 e descritti al successivo punto 5, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli Uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

4) Aree assoggettate ad uso pubblico

Il progetto di Permesso di Costruire soggetto a convenzione prevede l'assoggettamento ad uso pubblico della area attrezzata, della superficie complessiva di mq. 28,00, confinante con la strada con assunzione della manutenzione da parte del Proponente. L'assoggettamento ad uso pubblico dell'area sopra citata avverrà dopo lo svolgimento del collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico.

5) Opere di urbanizzazione primaria.

Il proponente, in relazione al disposto del comma n. 2 dell'art. 45, L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria secondo i disposti del D.Lgs. 163/06 come modificato dal D.Lgs 152/08 (cd. terzo decreto correttivo) e dal D.Lgs. 201/2011 del 06/12/2011, per la realizzazione di tutte le opere di cui all'art. 51, comma n. 1, L.R. 56/77 così come individuate nella Tav. 2 e descritte nella relazione allegata e precisamente: realizzazione di area attrezzata da assoggettate ad uso pubblico e n. 2 nuovi punti illuminazione pubblica.

Al progetto viene allegato un dettagliato computo metrico estimativo redatto con i prezzi unitari dell'ultimo prezziario della Regione Piemonte. Per l'importo risultante dal computo metrico sopra citato verrà stipulata, a cura del proponente, una fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente ed ultimate nei termini stabiliti al successivo art. 7.

Il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità dei locali se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dal successivo art. 12.

Prima dell'inizio dei lavori il proponente, a propria cura e spese, dovrà eseguire, tramite il Direttore dei Lavori dallo stesso nominato, i tracciamenti di tutte le opere e chiedere l'approvazione scritta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che dovrà

risultare da apposito verbale sottoscritto da entrambi.

Prima della realizzazione di ogni categoria di opere dovrà essere data comunicazione all'Ufficio Tecnico e sottoposto al medesimo un campione di tutti i materiali da impiegarsi che dovranno essere approvati.

Il Comune sospenderà, in qualsiasi momento, i lavori di costruzione delle opere qualora riscontri discordanza rispetto al progetto approvato, al capitolato tipo approvato dal Comune, ai tracciamenti effettuati, oppure alle disposizioni esecutive impartite al Direttore dei Lavori che, se integrative o modificative rispetto al progetto, dovranno risultare da lettera raccomandata inviata dal Comune al proponente e al Direttore dei Lavori.

Il Direttore dei Lavori ha comunque l'obbligo di richiedere preventivamente all'Ufficio Tecnico l'approvazione di qualsiasi integrazione o modifica, seppur lieve, al progetto; tale approvazione dovrà risultare da apposito verbale.

Entro 6 mesi dalla denuncia di ultimazione dei lavori verrà altresì eseguito il collaudo delle opere da parte dell'Ufficio Tecnico.

Resta inteso che tutti gli oneri di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione rimangono a carico del Proponente, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

6) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui all'art 16 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda della concessione stessa. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

7) Termini per l'esecuzione delle opere

Per le opere di urbanizzazione.

Il proponente, in relazione al disposto del comma 1 punto 3 dell'art. 45 della legge regionale 56/1977, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al precedente art. 5 entro il termine di validità del permesso di costruire relativo al nuovo fabbricato per esposizione privata autovetture d'epoca da realizzarsi sul lotto e comunque anteriormente al rilascio del certificato di agibilità.

Eventuali proroghe alle scadenze di cui sopra potranno essere concesse dal Sindaco su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di

attuazione.

Per gli interventi edilizi.

Si conviene che tali interventi siano ultimati entro 3 anni dalla data di inizio lavori.

8) Progetti di opere.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del proponente e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 5 della presente, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, a mente degli articoli 45 comma 1 punto 3 e 48 della L.R. 56/1977, redatti secondo il dettato del D.lgs 163/08 s.m.i. e del Capo II del DPR 554 del 21/12/1999 a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il proponente dovrà sottostare.

I progetti dovranno essere presentati entro un anno dalla stipula della presente convenzione e comunque contestualmente alla presentazione del primo progetto relativo agli edifici inseriti in convenzione.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo incaricato dal Comune ma a spese del proponente.

Il proponente si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto attiene alla convenzione stessa riferito alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

9) Garanzie finanziarie.

Il proponente, in relazione al disposto del comma 1 punto 2 dell'art. 45 della legge regionale 56/77, costituisce per se, suoi successori od aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita da fideiussione (bancaria o assicurativa) n. rilasciata in data .../.../2014 dalla dell'importo di euro 8.273,04 corrispondente all'ammontare delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

10) Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quanto esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltre l'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 7.

11) Trasferimento delle aree e degli impianti al Comune

Le aree di cui all'art. 4 e gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 5 del presente atto, potranno passare gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte con collaudo avvenuto con esito positivo.

12) Trasferimento degli obblighi.

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune, con lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

13) Rilascio di certificati di agibilità.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che il Comune non rilascerà alcuna certificazione di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 se non quando dal Proponente o chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere relative all'urbanizzazione primaria e al relativo collaudo.

14) Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale i cui alla legge 28 giugno 1943, n 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

15) 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.

16) Sanzioni convenzionali.

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso indicate all'art. 3: doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo le stime degli Uffici Comunali, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso secondo le previsioni del PEC;
- per il ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati all'art. 7: 1/10 del valore delle opere da realizzare se il ritardo è inferiore a mesi 2; con aumento di ulteriore 1/10 per ogni successivo mese di ritardo fatto salvo quanto ulteriormente previsto all'art. 7;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione in difformità dal progetto approvato o alle indicazioni esecutive impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale: da € 516,50 a € 5.164,50 oltre l'eventuale ripristino delle previsioni di progetto. In caso di inadempienza all'ingiunzione del Comune a ripristinare le opere difformi verrà applicata una ulteriore sanzione del doppio del valore dell'intervento di ripristino;
- per la mancata preventiva comunicazione della data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione e il mancato rispetto di quanto previsto all' art. 5: la sanzione da € 516,50 a € 5.164,50;
- per la mancata comunicazione di cui all'art. 12: 1/10 del valore dell'immobile trasferito;
- per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di concessione: sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 6 giugno 2001 n. 380;
- per il mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato o per la mancata dismissione della quota di edilizia convenzionata il pagamento della sanzione da € 516,50 a € 516.457,00.

Inoltre sono ferme le sanzioni previste dalla Legge Regionale 5/12/77 n. 56 e s.m.i., dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

17) Durata della convenzione.

La durata della presente convenzione è stabilita in 10 anni dalla data della stipula, salvo quanto previsto al precedente art. 4 che ha validità illimitata.

18) Deleghe.

Per ricevere ogni comunicazione relativa a quanto previsto dalla presente convenzione viene delegato il Signor Momo Enrico, il quale si impegna ad informare tempestivamente le altre proprietà interessate alla convenzione del contenuto delle comunicazioni pervenute dall'Amministrazione Comunale.

In caso di cessazione delle funzioni delegate al Signor Momo Enrico dovrà essere preventivamente inviata una raccomandata al Comune sottoscritta da tutti i proponenti con il nominativo e il domicilio del nuovo delegato.

19) Rinvio a norme di legge.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi urbanistiche statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

20) Allegati.

Si allegano alla presente: