CITTÀ DI CHIERI

Città Metropolitana di Torino

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA

TRA IL COMUNE DI CHIERI E IL SIG. CASALE ALLOA MIchele

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 41 BIS – 43 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ in Chieri in una stanza del Palazzo Comunale di Chieri, in Via Palazzo di Città n. 10 avanti Dott._____ - non assistito dai testimoni avendovi i comparenti tra loro d'accordo e con il mio consenso rinunziato, sono personalmente comparsi i signori:

_____

_____

nato a_____ il _____domiciliato per la carica in Chieri (TO) alla via Palazzo di Città n. 10, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione Territorio del Comune di Chieri, con sede in Chieri (TO) alla via Palazzo di Città n. 10, codice fiscale: 82000210011, tale nominato con Decreto del Sindaco n. 13 in data 30 aprile 2025, autorizzato a quanto infra in forza dell'art. 107 del D.Lgs 267 del 18 agosto 2000, il quale interviene altresì in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n._____, omessane la lettura di dispensa dei comparenti;

1. CASALE ALLOA Michele nato a Chieri (To) il 11/09/1974, residente in Chieri, via Martini e Rossi n. 49 - C.F. CSLMHL74P11C627Y;

il quale interviene nella qualità di proprietario dei terreni/fabbricati siti in Chieri Vicolo dell'Imbuto n.13, distinti a Catasto Terreni/NCEU al Foglio 33 particelle 254 -584, in seguito denominato "privato stipulante".

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

PREMESSO

- che il sopraindicato privato stipulante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che il Comune di Chieri è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19.05.1997 e successive varianti;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 05/05/2025 è stato approvato il Regolamento comunale che disciplina il "Contributo di Costruzione e delle sanzioni in materia edilizia e paesaggistica", di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- che, in attuazione del Regolamento Comunale, con Determinazione Dirigenziale 1027 del 30/12/2025 è stato adeguato il costo di costruzione degli edifici residenziali e con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 02/09/2026 sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione;

- che con Deliberazione C.C. n. 137 del 21/12/2023, è stato approvato il Regolamento Comunale per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione e opere di compensazione ambientale;
- che il privato stipulante ha presentato al Comune di Chieri un progetto di Piano di Recupero, (pratica edilizia n. 3/2025/SUE) per "la ristrutturazione dell'edificio esistente su un immobile di proprietà sito in Chieri,-Vicolo dell'Imbuto n.13, incluso nell'area d'intervento Ar1 – Centro Storico - del P.R.G.C. vigente;
- che il Piano di Recupero è conforme ai disposti della normativa statale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia nonché al Piano Regolatore Generale del Comune di Chieri;
- che la Giunta Comunale con deliberazione n. _____ in data _____ (esecutiva dal _____) ha approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte della proposta progettuale;
- con atto rogito Notaio _____ rep. n. _____ del _____ i terzi confinanti hanno concesso assenso espresso all'edificazione lungo il confine di proprietà del privato stipulante;

TUTTO CIÒ PREMESSO

e considerato, detti comparenti, come sopra costituiti, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – GENERALITÀ

La presente convenzione è stipulata ai sensi dell'art.49 della l.r. 5 dicembre 1977, n°56 e ha per oggetto l'edificazione all'interno dell'Area d'intervento sita all'interno della zona normativa - Ar1 del vigente P.R.G.C..

ART. 2 –DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha durata di 10 anni dalla stipula, secondo i disposti della Legge 1150/42.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato restano valide anche oltre i limiti temporali della presente Convenzione salvo modifiche dello strumento urbanistico generale o esecutivo.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sul terreno sito nel Comune di Chieri, così come identificato in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e prescrizioni di cui ai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Asseverazione clima e Requisiti Acustici Passivi;
- Documentazione fotografica esterna;
- Documentazione fotografica interna;
- Relazione geologica-tecnica;
- Elenco tavole grafiche:

    - TAV. 1 – INQUADRAMENTO
    - TAV. 2 – ELABORATI GRAFICI DELLE PRATICHE AUTORIZZATE PRECEDENTEMENTE
    - TAV. 3 – STATO DI FATTO: Pianta piano terra, primo, copertura e sezioni

- TAV. 4 – TRASFORMAZIONI: : Pianta piano terra, primo, copertura, sezioni e prospetti
- TAV. 5 – PROGETTO: Pianta piano terra, primo, copertura, sezioni e prospetti (10/06/2026 prot.30986)
- TAV. 6 – CONTEGGI E DIMOSTRAZIONI GRAFICHE SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO
- TAV. 7 - CONTEGGI E DIMOSTRAZIONI GRAFICHE SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO
- Tav. 8 – INDICAZIONI MODIFICHE RISPETTO IL PARERE DI MASSIMA DEL 23.01.2025
- TAV. 9 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI – LEGENDA COLORI – PAVIMENTAZIONE AREA PARCHEGGIO
- TAV. 10 – FOTOINSERIMENTO -AMBIENTALE

I sopraccitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto.

ART. 4 -CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A VIABILITÀ

Il privato stipulante in relazione al disposto del paragrafo 1°), primo comma dell'art. 45 della L.R.. n° 56/1977, con la stipula del presente accordo cede gratuitamente al Comune di Chieri, che accetta, l'area di proprietà necessaria per il ripristino del sedime stradale; detta area desumibili dalla planimetria di progetto nella Tavola_____ allegata al Piano di Recupero, destinata a viabilità di Vicolo dell'Imbuto, assommano complessivamente a mq _____ circa e risultano meglio specificate nel tipo di frazionamento catastale:

redatto in data 25/02/2026 e approvato dall' AdE di Torino con il n 2026/73745 e 2026/TO0073746 in data 25/02/2026 che firmato dalle parte e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "___" con le seguenti risultanze:

Partita n. _____ Foglio n. 3, mappale 584 (ex 254) di are 00 e centiare 10.

Il tutto formante un sol corpo alle coerenze di : part. 254 e Vivolo dell'Imbuto

Il descritto terreno è pervenuto alla parte cedente per _____

_____.

La presente cessione dell'area avviene con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso che per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero, in tutto o in parte, utilizzate dal privato stipulante, successori od aventi causa.

ART. 5 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il privato stipulante ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria se dovuta, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n°104 del 30/10/2012 e successivo aggiornamento con deliberazione della Giunta Comunale n. 139 del 02/09/2026.

Considerato che il Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, questi ultimi non vengono in questa sede determinati e saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune, anche per i tipi di intervento, superiori al restauro-risanamento conservativo, previsti nelle NTA del Piano di Recupero e non qui indicati.

L'aggiornamento degli importi sopra indicati avverrà, ove necessario, secondo le previsioni del

Regolamento Comunale per la disciplina del contributo di costruzione.

ART. 6 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

Il privato stipulante ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria se dovuta, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n°104 del 30/10/2012 e successivo aggiornamento con deliberazione della Giunta Comunale n.139 del 02/09/2026.

Considerato che il Piano di Recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri, questi ultimi non vengono in questa sede determinati e saranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune, anche per i tipi di intervento, superiori al restauro-risanamento conservativo, previsti nelle NTA del Piano di Recupero e non qui indicati.

L'aggiornamento degli importi sopra indicati avverrà, ove necessario, secondo le previsioni del Regolamento Comunale per la disciplina del contributo di costruzione.

.

ART. 7 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il privato stipulante si obbligano, per sé e loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Tali oneri saranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune e saranno versati, per il 20%, entro la data della presentazione della comunicazione di inizio lavori e, per il restante 80%, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori.

ART. 8 -CORRESPONSIONE ONERI URBANIZZATIVI

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione sarà corrisposta al Comune all'atto del rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità previste dal "Regolamento comunale per la disciplina del contributo di costruzione", o alla presentazione della segnalazione certificata d'inizio attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE

Il privato stipulante in relazione al disposto del paragrafo 1°), primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., essendo nell'impossibilità di cedere la aree destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della stessa L.R., s'impegna a versare al Comune di Chieri, che accetta, il corrispettivo di monetizzazione come di seguito determinato:

- Superficie standard esistente della superficie a destinazione Laboratorio:

  28.80 Mq x 80% SLP (parametro)= 23.04 Mq

- Superficie standard in progetto per uso residenziale:

  162.94 Mc/120= 1.36 n.ab. x 25 mq/ab.= 34,00 Mq

- Differenza standard pubblici per cambio destinazione d'uso tra progetto ed esistente:

  34,00 Mq – 23,04 Mq = 10,96 Mq

- Importo totale della superficie a standard oggetto di monetizzazione:

  10,96 Mq X 1.60 (coeff.) X € 129,06 = arrotondato € 2.263,00
  (duemiladuecentosessantatre,00)

Tale importo dovrà essere versato, con le modalità di cui al Regolamento per le monetizzazioni, prima del rilascio del permesso di costruire o in caso di SCIA in alternativa al permesso di costruire, contestualmente al deposito della segnalazione stessa.

ART. 10 - CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Ai sensi dell'art. 45 punto 4) della Legge Reg. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche, relativo alle sanzioni convenzionali a carico del privato stipulante in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste nel Piano di Recupero, si stabilisce quanto di seguito indicato:

1. la destinazione d'uso determinata nel Piano di Recupero dovrà rimanere invariata per dieci anni dall'ultimazione dei lavori oggetto del titolo abilitativo.
2. mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e non connessi all'esecuzione delle opere edilizie e che avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento.
3. mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e connessi all'esecuzione di opere edilizie e che avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma di Euro 60,00 per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento .
4. mutamenti nel decennio, con o senza opere, per destinazioni non ammesse dal P.R.G.C., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. stesso.

Oltre il decennio i mutamenti di destinazione seguiranno il regime all'epoca stabilito dalla legge e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero

Le sanzioni previste nel presente articolo~~, in adempimento del punto 4) art. 45 della legge regionale 56/77 e s.m.i.,~~ sono aggiuntive rispetto a quelle eventuali di legge.

Il regime sanzionatorio convenzionale non esclude la possibilità di chiedere ed ottenere, se la domanda sia conforme alle norme, autorizzazione edilizia a mutare, con o senza opere, la destinazione senza che tale eventualità costituisca variante al Piano di Recupero.

ART. 11 - SANZIONI

Nel caso di mancato o di ritardato versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione~~, qualora dovuto,~~ si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

ART. 12 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il privato stipulante proceda all'alienazione delle aree interessate dal Piano di Recupero dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui al presente accordo.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra citati, il privato stipulante ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di Chieri di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree o parti di esse.

Quanto sopra dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte al privato stipulante nell'assunzione degli oneri sin qui citati ed in modo solidale con tutti i soggetti interessati.

ART. 13 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Relativamente alla realizzazione delle opere previste nel presente Piano di Recupero, il privato stipulante dichia di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare titolo abilitativo ai sensi del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il quale potrà consistere in:

- segnalazione certificata d'inizio attività in alternativa al P. di C. ai sensi dell'art. 23, comma 1, lettera b) nel caso in cui le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive del Piano di Recupero siano scrupolosamente attuate;
- permesso di costruire ai sensi dell'art. 20 in tutti gli altri casi.
- .

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire o almeno trenta giorni dopo la presentazione della S.C.I.A. in alternativa al P. DI C. ed ultimati entro tre anni; tale termine potrà essere prorogato esclusivamente nei casi di cui all'art. 15 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Se le costruzioni non saranno iniziate ed ultimate entro i termini sopra stabiliti il titolo abilitativo sarà considerato decaduto. La decadenza del titolo abilitativo ripristina automaticamente la destinazione di Piano Regolatore previgente al momento del rilascio dello stesso.

ART. 14 - OBBLIGHI CONVENZIONALI

Resta stabilito che il Comune di Chieri non riterrà valida la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) degli edifici se non quando dal privato stipulante o da chi per essi sia stato adempiuto a tutti gli obblighi inerenti alla presente convenzione, compreso il collaudo delle opere di urbanizzazione e/o deposito del certificato di regolare esecuzione e l'eventuale dismissione delle aree oggetto di urbanizzazione.

ART. 15 - VARIANTI

Non costituiscono varianti al presente Piano di Recupero e non sono soggette all'approvazione della Giunta Comunale le seguenti condizioni:

- tutto ciò che è considerato da norma di legge "tolleranza";
- riduzioni delle superfici coperte o S.U.L. e volumi rispetto a quelle autorizzate;
- modifiche interne o esterne senza variazioni di sagoma o volumi o nei limiti di cui al precedente punto 1;
- modifiche che:
    - non incidono sull'assetto del Piano di Recupero e/o non comportano riduzione delle quantità di aree destinate a servizi pubblici previsti nello stesso;
    - siano rispettose dei parametri urbanistici relativi alle quantità di parcheggio e verde privato regolamentari.

ART. 16 - NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Nuove disposizioni di legge o di pianificazione generale che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata, porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata eccedenti quanto dovuto rispetto all'effettivo volume utilizzato. Ove fossero emanate nuove norme di legge comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, il privato stipulante avrà la facoltà di sospendere l'attuazione del Piano di Recupero ed in questo caso verrà applicato il capoverso precedente.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, così come modificata ed integrata dalla L. 15/05, per

sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dall'accordo fatto salvo l'indennizzo per eventuali pregiudizi accertati in danno del privato stipulante o aventi causa.

ART. 17 - REGISTRAZIONI IMMOBILIARI

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 18 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del privato stipulante, comprese le eventuali spese tecniche, i contributi richiesti da enti e società erogatrici di servizi per l'estensione delle rispettive reti e le spese notarili connesse con la cessione di aree pubbliche e/o iscrizioni di servitù di qualsiasi genere non effettuate contestualmente al presente atto .

ART. 19 – ALLEGATI

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

- Allegato A - Relazione Tecnica
- Allegato B - Documentazione fotografica esterna
- Allegato C - Documentazione fotografica interna
- Allegato D - NTA
- Allegato E - VAS
- Allegato F - Schema di convenzione Edilizia
- Allegato G1 - Valutazione Previsionale di Clima Acustico
- Allegato G2 - Valutazione Previsionale Requisiti Acustici Passivi
- Allegato H - Relazione Geologica
- Allegato I - TAV 01 – Inquadramento Urbanistico Catastale
- Allegato L - TAV 02 – Pratiche Autorizzative Concessionate
- Allegato M - TAV 03 – Stato di Fatto
- Allegato N - TAV 04 – Trasformazioni
- Allegato O - TAV 05 – Progetto
- Allegato P - TAV 06 – Dimostrazioni, verifiche e calcoli SLP
- Allegato Q - TAV 07 – Dimostrazioni, verifiche e calcoli volumetrie
- Allegato R - TAV 08 – Indicazioni modifiche apportate
- Allegato S - TAV 09 – Particolari costruttivi
- Allegato T - TAV 010 – Foto Inserimento Ambientale

ART. 20 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione e relativi allegati si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore