

# CITTA' DI SETTIMO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

REGIONE PIEMONTE

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

S.U.E. n. 127 b - P.E.C. artt. 43 e richiamati della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

### AREA Ha 38A DI P.R.G.C. AMBITO TENUTA CASTELVERDE

### VARIANTE N. 4

SCHEMA CONVENZIONE

*I SOGGETTI ATTUATORI*

IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l.

\_\_\_\_\_

CADONI COSTRUZIONI S.r.l.

\_\_\_\_\_

S.I.P.I. S.r.l. in fallimento

\_\_\_\_\_

UNISER S.r.l. in liquidazione in concordato

\_\_\_\_\_

*IL PROGETTISTA*

STEFANO CORSARO ARCHITETTO

\_\_\_\_\_

STUDIO TECNICO  
**VISENTIN - CORSARO**  
PROFESSIONISTI ASSOCIATI

VIA GIANNONE, 12 - 10036 SETTIMO TORINESE (TO)

TEL. 011 8006434 - FAX 011 19666563

✉ studiovisentincorsaro@gmail.com

C.F. e P.IVA 06958660018

DATA	25 NOVEMBRE 2022
REVISIONE	1
PRATICA STUDIO	24-11
REDATTO DA	S.C.
FILE - LAYOUT (Tavola unica)	EASYSSTORAGE SERVER
LAVORAZIONE/DATI/ANNO2011/24-11/24-11 ELABORATO 21	

VERIFICATO G.V.

SPAZIO TIMBRI DI APPROVAZIONE

**CONVENZIONE URBANISTICO - EDILIZIA**

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in piazza Martiri della Libertà n. 4, avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg. \_\_\_\_\_ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ professione \_\_\_\_\_ in questo titolo nella sua qualità di \_\_\_\_\_ in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale numero \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal \_\_\_\_\_ e divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_, deliberazione che con annessi:

- Schema di convenzione - Variante n. 4;
- Relazione tecnico-illustrativa - Variante n. 4;
- Norme di attuazione del P.E.C. - Variante n. 4;
- Tavola Unica: Estratti, Planimetria generale di progetto e conteggi - Variante n. 4;

nel seguito anche **Comune**.

Le società

- IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. nella persona di..... con sede legale in .....  
.via..... CF.....
- CADONI COSTRUZIONI S.r.l. nella persona di..... con sede legale in .....  
.via..... CF.....
- S.I.P.I. S.r.l. - Società Italiana Partecipazioni Industriali in fallimento, nella persona di..... con sede legale in ..... .via..... CF.....(o "Fallimento Sipi)
- UNISER S.r.l. in liquidazione in Concordato Preventivo nella persona di..... con sede legale in ..... .via..... CF.....

in qualità di proprietarie degli immobili interessati dalla presente variante di PEC,

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di dare atto di quanto segue.

**Premesso che:**

il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. N. 59-9372 del 07/10/1991 e successive varianti;

con D.C.C. n. 50 del 06/03/1992 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai S.U.E. / P.D.C., successivamente modificata con D.C.C n. 85 del 07/05/1993;

il PRG vigente individua la zona normativa individuata con la sigla "Ha38A" Ambito territoriale denominato "Tenuta Castelverde" comprendente:

- la Cascina Castelverde e attigua area “V92”;
- le zone normative “Ha38A” e “Ha38B”, aree destinate ad interventi di trasformazione residenziale di nuovo impianto assoggettate alla formazione preliminare di piani esecutivi convenzionati;
- la zona normativa W-W1 destinata alla realizzazione del Parco Urbano;

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 14/07/2005, è stato approvato il Programma degli Interventi ai sensi dell'articolo 6 delle NdA (Norme di Attuazione) del P.R.G.C. relativo alle zone normative Ha38A e Ha38B che coordina gli interventi nelle suddette aree normative;

con D.C.C. n. 109 del 30/11/2007, come integrata dalla D.G.C. n. 325 dell'11/12/2007, è stato approvato il P.E.C. dell'area Ha38A, S.U.E. n. 127b;

con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008, rep. n. 6289/2411 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al P.E.C. dell'area Ha38A;

il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 31/03/2009 ha accettato la proposta dei soggetti attuatori di dismettere la viabilità privata interna all'area, che acquisirà al patrimonio comunale successivamente all'avvenuta completa attuazione del PEC e a seguito di collaudo favorevole delle opere stesse;

con D.C.C. n. 104 del 27/11/2009 è stata approvata la variante n. 1 al P.E.C. dell'area Ha38A, S.U.E. n. 127b;

con atto rogito Notaio Gili del 25/05/2010, rep. n. 87411/14862 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa alla variante n. 1 di cui sopra;

con D.C.C. n. 52 del 27/05/2010 è stata approvata la variante n. 2 al P.E.C. dell'area Ha38A, S.U.E. n. 127b;

con atto rogito Notaio Gili dell'11/10/2010, rep. n. 87505/14932 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa alla variante n. 2 di cui sopra;

con D.G.C. n. 25 del 07/02/2012 è stata approvata la variante n. 3 al P.E.C. dell'area Ha38A, S.U.E. n. 127b (non oggetto di successiva stipula della convenzione);

in data 13/05/2014 con D.G.C. n. 89 è stato approvato il Programma degli Interventi, relativo alle aree W4sud-a, Fa78, Fa54, Fa57, Et22, Mf4-Gt1-3, Fa56, Ga42b, Ha38A e Ha40;

con atto Segretario Generale Ulrica Sugliano, rep. n. 3 del 27/01/2016 il Comune di Settimo Torinese ha proceduto all'acquisizione del mappale n. 1060 (ex 902p.) del foglio catastale 43, di mq 22, destinato a sedime stradale dell'attuale via Braille, che la società Immobiliare Vicolochiari S.r.l. ha dismesso volontariamente mantenendo i diritti edificatori;

in data 28 ottobre 2016 il Tribunale Ordinario d'Ivrea ha dichiarato il fallimento di S.I.P.I. Società Italiana Partecipazioni Industriali S.r.l.;

Sipi in fallimento è una società in procedura concorsuale che non esercita alcuna attività d'impresa, posto che il Curatore fallimentare ha la funzione di liquidare l'attivo sociale al fine di destinarlo, secondo le previsioni e graduazioni di legge, ai creditori.

Il Fallimento Sipi, anche in considerazione della transazione sottoscritta con Immobiliare Vicolochiari s.r.l., Cadoni Costruzioni s.r.l. e Uniser s.r.l. in liquidazione, sottoscrive il presente schema di convenzione al solo fine di consentire l'approvazione da parte del Comune di Settimo Torinese della Variante 4 al P.E.C., con l'intesa che; (i) tutte le obbligazioni facenti capo ai Soggetti attuatori, in forza del presente schema di convenzione e del P.E.C.,

hanno da intendersi riferiti a Immobiliare Vicolochiari s.r.l., a Cadoni Costruzioni s.r.l. e a Uniser s.r.l. in liquidazione e non invece anche al Fallimento Sipi; (ii) Immobiliare Vicolochiari s.r.l., Cadoni Costruzioni s.r.l. e Uniser s.r.l. in liquidazione assumono ogni onere per l'attuazione di quanto previsto a carico dei Soggetti attuatori, liberando il Fallimento Sipi e subentrando così – in via liberatoria – in tutte quelle obbligazioni che facevano capo a Sipi in forza della convenzione attuativa del P.E.C. o del presente schema di convenzione; (iii) è stabilito sin d'ora che Sipi in fallimento non è più parte aderente del P.E.C. (così come integrato dal presente schema di convenzione), venendo il predetto P.E.C. in tal modo modificato, contestualmente al trasferimento a titolo gratuito da parte del Fallimento Sipi a Immobiliare Vicolochiari s.r.l., a Cadoni Costruzioni s.r.l. e a Uniser s.r.l. in liquidazione di determinate aree, come *infra* previsto, affinché le predette società vi eseguano le opere previste dal P.E.C. e dalla variante 4 e, una volta completate, le cedano gratuitamente – a loro volta – al Comune di Settimo Torinese; (iv) il trasferimento della proprietà da parte del Fallimento Sipi secondo quanto sopra indicato avverrà contestualmente e subordinatamente agli atti di approvazione della Variante 4 e di sottoscrizione della modifica della convenzione, intendendosi tale trasferimento sospensivamente condizionato all'avvenuta approvazione della Variante 4 e alla sottoscrizione della modifica della convenzione, che si avrà con la sottoscrizione del presente schema di convenzione; (v) il Fallimento viene sin da ora liberato dal Comune di Settimo Torinese da ogni obbligazione nascente dal P.E.C. e dal presente schema di convenzione; (vi) Immobiliare Vicolochiari s.r.l., Cadoni Costruzioni s.r.l. e Uniser s.r.l. in liquidazione manlevano e tengono indenne il Fallimento da ogni eventuale richiesta avanzata al riguardo dal Comune di Settimo Torinese.

in attuazione delle suddette previsioni e della revisione dell'assetto compositivo di alcuni lotti del PEC e per dare completamento all'area d'intervento in oggetto, si è resa necessaria una quarta variante al P.E.C.;

le Società suddette, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco, pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data ..... n. .... e rubricata quale pratica edilizia SUE 127b, hanno presentato la richiesta di approvazione della Variante n. 4 al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ai sensi degli articoli 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., integrativa e sostitutiva della Variante n. 3, per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati e così censiti al Catasto Terreni: foglio 33, mappali: 1140, 1145, 1146, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1159, 1160, 1161, 1163, 1538, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1178, 1180, 1181, 1189, 1190, 1191, 1192, 1194, 1195, 1197, 1198, 1201, 1202, 1204, 1207, 1208, 1209, 1211, 1213, 1214, 1467, 1229, 1235, 1244, 1256, 1258, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1312, 1313, 1341, 1372, 1373, 1375, 1377, 1465, 1466, 1468, 1483, 1484, 1485, 1515; foglio 38, mappali: 450, 455, 459, 525, 526, 527; foglio 43, mappali: 682, 885, 886, 890, 891, 892, 893, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 905, 906, 908, 909, 911, 915, 916, 918, 919, 921, 922, 924, 925, 926, 947, 948, 949, 967, 968, 969, 971, 972, 974, 976, 979, 981, 1013, 1014, 1047, 1059, 1060 per una superficie complessiva di 139.542 mq catastali, e di 139.844,30 mq misurati, inclusi nella zona residenziale, con annessa area a parco, del Piano Regolatore Generale vigente; ai quali si aggiungono le ulteriori aree dismesse con la variante n. 2 al P.E.C., censite al catasto terreni foglio 38 mappali nn. 408, 462, 463, 465, 466, 468, aventi una superficie catastale complessiva pari a mq 16.274;

ai sensi dell'articolo 43 e seguenti della richiamata L.R. 56/77 e s.m.i., il Comune di Settimo Torinese, essendo dotato di Piano Regolatore Generale, può accogliere il progetto di Variante n. 4 di cui trattasi;

la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. .... del ....., allegata in formato digitale, ha deciso l'accoglimento della variante n. 4 al Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_

appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i soggetti attuatori in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'attuazione della presente variante di PEC in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione della medesima.

**Tutto ciò premesso e considerato da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, tra le parti:**

il Comune di Settimo Torinese, nella persona del suo legale rappresentante Sig. .... che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

e le Società

- IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l.
- CADONI COSTRUZIONI S.r.l.
- S.I.P.I. - Società Italiana Partecipazioni Industriali S.r.l. in fallimento
- UNISER S.r.l. in liquidazione in Concordato Preventivo

**Si conviene e si stipula quanto segue:**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART.1. GENERALITÀ**

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

#### **ART.2. ELABORATI DEL PEC**

L'attuazione del PEC, come modificato dalla Variante 4, da realizzarsi sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati digitalmente.

A seguito dell'approvazione della Variante 4, il PEC risulta costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Schema di convenzione - Variante n. 4;
- Relazione tecnico-illustrativa - Variante n. 4;
- Norme di attuazione del P.E.C. - Variante n. 4;
- Relazione geologica (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Integrazione idrogeologica (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Valutazione previsionale del clima acustico (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Relazione tecnico agronomica e indicazioni progettuali (variante n. 2);
- Tavola Unica: Estratti, Planimetria generale di progetto e conteggi - Variante n. 4

- Tavola n. 2 – Stato di fatto – Planimetria generale di rilievo (variante n. 2);
- Tavola n. 6 – Progetto di massima opere di urbanizzazione (variante n. 2);
- Tavola n. 7 – Progetto reti di fognatura bianca e canale irriguo (variante n. 2);
- Tavola n. 7a - Relazione idraulica progetto fognatura bianca (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Tavola n. 8 – Progetto delle aree destinate a spazi pubblici (variante n. 1);
- Tavola n. 10 – Computo metrico estimativo (approvata con D.C.C. n. 109/2007);
- Tavola n. 11 – Tipologie edilizie (approvata con D.C.C. n. 109/2007).

### **ART.3. UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DEL PEC**

Il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di mq di 139.844,30 mq misurati e di 139.420 mq catastali, che ricadono per 62.581,20 mq nella zona normativa di PRG vigente denominata "Ha38A" a destinazione residenziale e per 77.263,10 mq nella zona normativa di PRG vigente denominata "W1" destinata a parco urbano.

Alle quantità suddette si aggiungono ulteriori 16.274 mq di ulteriori aree in dismissione, pertanto la superficie complessiva risulta pari a mq 156.118,3 misurati e mq 155.729 catastali.

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

- A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, mq 45.900,4 (inclusi mq 22 riguardanti il mappale 1060 del foglio catastale 43, destinato all'allargamento di via Braille, che la società Immobiliare Vicolochiari S.r.l. ha ceduto gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, conservandone i diritti edificatori, con atto Segretario Generale Ulrica Sugliano, rep. n. 3 del 27/01/2016);
- B. aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq 2.115,7;
- C. aree destinate a standard, ex art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.: mq 14.565,1;
- D. aree per complessivi mq 93.537,10, così destinate:
  - 77.263,10 mq alla formazione del Parco Urbano ai sensi dell'art. 21 p.to 1 lettera c) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
  - 16.274 mq alla formazione in parte di Parco Urbano ed in parte alla fruizione turistico ricreativa del territorio.

Le destinazioni d'uso delle aree 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 degli Uffici Comunali, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere B – C – D sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di Permesso di costruire il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato, così come modificato dalla variante 4, e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree individuate al p.to C sono state già cedute con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008, rep. n. 6289/2411, 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.

Le aree individuate al p.to D sono state cedute ai sensi di legge a titolo gratuito nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano:

- 77.263,10 mq, censite al Catasto Terreni foglio 38 mappali nn 450, 459, 525, 526, 527, con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008, rep. n. 6289/2411;
- 16.274 mq, censite al Catasto Terreni foglio 38 mappali nn. 408, 462, 463, 465, 466 e 468, con atto rogito Notaio Gili del 11/10/2010 rep. N. 87505/14932

#### **ART.4. UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE DEL PEC**

Le società in premessa indicate, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si impegnano, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) sono già stati realizzati parte dei fabbricati ed è prevista la ulteriore realizzazione di fabbricati residenziali, per complessivi mc. 38.248,98, a cui si detraggono, in attuazione alla variante n. 27 al P.R.G.C., mc 1.440 di edilizia libera trasferiti con la presente convenzione dal lotto 5 dell'area Ha38A all'area Ea74, per complessivi mc 36.808,98 massimi totali, come segue:

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) sono già stati realizzati parte dei fabbricati ed è prevista la seguente utilizzazione edilizia attraverso la distribuzione della capacità edificatoria massima pari a 36.808,98 mc, come segue:

- lotto 1: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 2.843;
- lotto 2: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 2.878;
- lotto 3: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 3.771;
- lotto 4: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 3.661;
- lotto 5: realizzazione di numero massimo 14 edifici a destinazione residenziale per complessivi mc. 14.904,31, suddivisi nei sub-lotti: 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g1, 5g2, 5h1, 5h2, 5i1, 5i2, 5l1 e 5l2, eventualmente accorpabili fra sub-lotti contigui e/o confinanti di cui già avvenuta la realizzazione dei lotti 5a, 5e, 5f, 5g1, 5g2, 5h1, 5i1, 5i2, 5l1, 5l2;
- lotto 6: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 2.600;
- lotto 7: realizzazione avvenuta di n. 1 edificio a destinazione residenziale per mc. 1.796,78;
- lotto 8: realizzazione di numero massimo 6 edifici a destinazione residenziale per complessivi mc. 4.354,88, suddivisi nei sub-lotti: 8a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, eventualmente accorpabili fra sub-lotti contigui e/o confinanti.

il tutto come meglio rappresentato negli schemi progettuali della Tavola unica.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno delle aree fondiari di loro pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nella Tavola unica e nelle Norme di Attuazione. Il progetto degli edifici ha titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente elaborato e precisato

negli atti tecnici a corredo delle diverse domande relative ai Permessi di Costruire.

Non potrà essere variata la superficie totale dell'area fondiaria, mentre i singoli lotti potranno subire variazioni di sagoma attraverso l'eventuale accorpamento, secondo quanto disciplinato dalle NTA del PEC, ma non potranno essere ulteriormente frazionati.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10%, in più o in meno verificato sul lotto cedente, fermo restando la quantità massima di volumetria e di superficie coperta previste nel PEC.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari, definite negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia Urbanistica ed Edilizia e di quelle contenute nel presente PEC.

## **TITOLO II**

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA**

#### **ART.5. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le società in premessa indicate, in relazione ai disposti del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., L.R. 3/2013 e s.m.i., con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008, rep. n. 6289/2411 hanno ceduto gratuitamente al Comune di Settimo Torinese le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria. Dette aree sono indicate nelle Tavv. n. 3 e 4 della Variante n. 2 al P.E.C., con riempimento in colore grigio, elencate nella tab. 2 della Tav. n. 3, della superficie complessiva di mq. 2.115,7 (duemilacentocinquindici virgola sette) misurati, censite a catasto terreni foglio 33, mappali 1169, 1213; foglio 43, mappali 919, 922, 925, 926, 886; foglio 38, mappale 455, e risultano così ripartite:

- 1) Strada di P.R.G. di innesto su via Consolata mq. 2.020,70;
- 2) Rettifica via Monviso mq. 95.

Le aree di cui al presente articolo sono state cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie dalla evizione e con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico anche con destinazione diversa.

Con la dismissione delle aree di cui sopra è stato trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

In aggiunta a quanto sopra riportato, la società Immobiliare Vicolochiari S.r.l. ha spontaneamente ceduto al Comune, mantenendone i relativi diritti edificatori, ulteriori 22 mq destinati a sedime stradale dell'attuale via Braille, identificati al catasto terreni mappale 1060 del foglio 43.



**ART.6. ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione determinato in via sintetica;

Dato atto di quanto già sottoscritto e verificato all'art. 6 dell'atto rogito notaio Gili del 11/10/2010 rep n. 87505/14932 e che con D.G.C. n. 179 del 18/08/2009 l'Amministrazione Comunale ha deliberato la volontà di provvedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti all'intervento in oggetto;

i soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si impegnano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, quantificati sinteticamente secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 23/03/2022, per la volumetria residenziale residua ancora da edificare, come segue:

$$11.280,70 \times 41,68 \text{ €/mc} = 470.179,58 \text{ €}$$

All'importo complessivo sintetico degli oneri di urbanizzazione primaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, non avranno il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici/dell'intervento autorizzati.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/03/2022, il contributo da corrispondere, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio/formazione dei singoli e/o successivi titoli edilizi abilitativi.

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà, al Comune, il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Il contributo, come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

**ART.7. ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Con la sottoscrizione della convenzione urbanistica della variante n. 2, stipulata con atto rogito Notaio Gili dell'11/10/2010, rep. n. 87505/14932, con particolare riferimento all'art. 1, sono stati abrogati gli articoli 11, 12, 13 e 18 della convenzione originaria di PEC, stipulata con atto rogito Notaio Gili del 17/01/2008, rep. n. 6289/2411, relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto, ai sensi della D.G.C. n. 179 del 18/08/2009, il Comune di Settimo Torinese ha assunto l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione previste all'interno del P.E.C.

**ART.8. CONTROVERSIE**

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie tra il Comune e le società in premessa indicate, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, derivanti dall'esecuzione del presente contratto, è pertanto competente il Foro di Ivrea.

**ART.9. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le società in premessa indicate, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., hanno ceduto gratuitamente al Comune di Settimo Torinese in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le seguenti aree:

con atto rogito Notaio Gili rep. n. 6289/2411 del 17/01/2008:

- per le opere di urbanizzazione secondaria, le aree indicate nella variante n. 2 al P.E.C. in tav. n. 4 con riempimento in colore verde chiaro, in Tav. n. 3 elencate nella tab. 2, della superficie complessiva di 14.565,10 mq misurati, e censite a catasto terreni al foglio 33, mappali: 1163, 1140, 1174, 1181, 1191, 1192, 1208, 1214, 1170, 1171; foglio 43, mappali: 918, 921, 924, 885, 890, 916, 899, 909, 967, 968.
- in relazione ai disposti degli articoli 16 e 26 delle NTA del PRG vigente, le aree necessarie per la realizzazione di parte del Parco Urbano individuato con le sigle W e W1, indicate nelle Tavv nn. 3 e 4 della variante n. 2 al P.E.C., contraddistinte dal retino quadrettato inclinato di colore verde, elencate nella tab. 2 della Tav. n. 3, della superficie complessiva di 77.263,10 mq misurati e censite a catasto terreni al foglio 38, mappali 450, 459, 525, 526, 527.

con atto rogito Notaio Gili rep. n. 87505/14932 del 11/10/2010:

- ulteriori aree per la realizzazione del Parco Urbano e riservate alla fruizione turistico ricreativa del territorio individuate dal PRG con le sigle W, W1 e VV5, indicate nella Tav. 3 ed elencate nella tab. 2 della variante n. 2 al P.E.C., contraddistinte dal retino con la doppia riga inclinata di colore verde, della superficie complessiva di 16.274 mq catastali, censite a catasto terreni al foglio 38, mappali 408, 462, 463, 465, 466, 468.

Le aree suddette sono state cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione.

Con la dismissione di tali aree è stato trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART.10. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

Considerato il principio sancito dalla Legge 28/01/1977 n. 10 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione, determinato in via sintetica, i soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si impegnano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati sinteticamente secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 23/03/2022:

11.280,70 x 34,77 €/mc= 392.229,94 €

All'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

I predetti soggetti attuatori o aventi causa, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, non avranno il diritto al rimborso della quota di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici autorizzati.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 21 del 23/03/2022 e seguenti, il contributo da corrispondere, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà 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 secondaria, per le quali viene versato il contributo, risultano già eseguite.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

### **TITOLO III INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA**

#### **ART.11. INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA A NORMA DEGLI ARTICOLI 17 E 18 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E S.M.I.**

In applicazione degli articoli 26.2.3.1 e 26.2.3.2 delle N.T.A., è prevista la possibilità di realizzare edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. e della Legge n. 10/77 e s.m.i., nella misura minima pari al 20% della volumetria residenziale edificabile per l'area d'intervento, secondo la convenzione-tipo approvata dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21/06/1984.

Attualmente nell'ambito dell'intervento in zona normativa di PRG vigente denominata Ha38A risulta realizzata una volumetria totale in edilizia residenziale convenzionata pari a mc 5.391,87 a fronte di mc 6.852,37 minimi da realizzare.

Risulta pertanto ancora da realizzare 1.460,50 mc in regime di edilizia convenzionata, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. e della Legge n. 10/77 e s.m.i., da collocarsi sui lotti 5b, 5c e 5d.

**ART.12. IMPEGNI DELLE PARTI**

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si impegnano, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi in edilizia residenziale convenzionata per abitazione permanente per mc 6.852,37 minimi, quale quota pari al 20% della volumetria complessiva di mc 36.808,98 del PEC in oggetto. I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si impegnano a ripartire uniformemente sui suddetti lotti la quota in edilizia residenziale convenzionata ancora da realizzarsi, fermo restando la possibilità di traslare fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno le quote della stessa.

**ART.13. PRESCRIZIONI E MODALITÀ DI CARATTERE GENERALE**

Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura degli alloggi dovranno corrispondere a quelli risultanti dagli elaborati allegati ai permessi di costruire e dalle relazioni tecnico-descrittive.

In caso di difformità può essere ordinata la sospensione dei lavori e dovranno essere eseguite le modifiche necessarie.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei predetti soggetti attuatori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive o di finanziamenti in più esercizi finanziari.

In caso di inottemperanza dei termini suddetti dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire.

I progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21/06/1984; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata dalla presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta dei proponenti o loro aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge 28/01/1977 n. 10 come sostituita dal D.P.R. 06/06/2001 n.380 e s.m.i.

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al primo comma e fermo restando la quantità di volumetria assoggettata a convenzionamento ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001 e s.m.i., sono assentibili dal Comune, senza l'obbligo di modifica della presente convenzione, mediante rilascio di variante al permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 2 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s. m. i.

Nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione i predetti soggetti attuatori o loro aventi causa, a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sono tenuti ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere, condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro per gli operai dipendenti delle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

I predetti soggetti attuatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sono tenuti altresì ad applicare o fare applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le altre norme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Gli stessi e/o l'assuntore dei lavori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

#### **ART.14. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E PRESENTAZIONE DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ**

Nel caso in cui si verificasse il ricorso al contributo finanziario di sovvenzioni e/o agevolazioni pubbliche, ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15/05/1970 n. 300 e in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 5/12/1977 n. 56, e successive modifiche ed integrazioni, ai fini della presentazione della SCA di agibilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica nei termini previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

I tecnici incaricati dal Comune avranno il potere di accedere nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

Su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, i tecnici incaricati dal Comune provvedono, entro 10 giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza dei fabbricati alle prescrizioni di cui all'art. 27 lettera A) alle seguenti fasi:

1. a strutture ultimate;
2. a opere murarie ultimate;
3. a opere ultimate.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro 30 giorni dalla richiesta di verifica.

Si richiamano per quanto applicabili i disposti del DPR 425 del 22/04/1994 art. 4 come modificato dall'art. 25 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Per quanto attiene la presentazione della SCA di agibilità si richiamano, a tutti gli effetti, i contenuti della presente Convenzione di variante al P.E.C.

#### **ART.15. CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE AUTORIMESSE**

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito alla data del 30/03/2007 in conformità a quanto prescritto nell'allegato B alla deliberazione del C.R. n. 714-6794 del 21/06/1984, salva la revisione di cui in seguito, in Euro 2.050,00 per metro quadrato di superficie assegnabile commerciale.

Per superficie commerciale ai fini della presente convenzione, si intende:

- per gli alloggi:

la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, al netto dei vani scale e vani ascensore, più il 50 % (cinquanta per cento) delle superfici a logge e balconi, delle eventuali superfici lastricate al piano terreno in proprietà e/o godimento esclusivo dei singoli alloggi e delle superfici dei locali di sgombero non abitabili del sottotetto, se non utilizzabili come locale in

sostituzione della cantina;

- per le autorimesse:

la superficie delle autorimesse e di altri locali non residenziali, misurate al netto di tutte le murature divisorie, del valore di cui sopra computata per i due terzi, e pertanto pari ad Euro 1.366,00.

- per le aree esterne sistemate a giardino:

la superficie di eventuali aree libere destinate a giardino, di esclusiva pertinenza od uso esclusivo degli alloggi al piano rialzato, da computarsi nella superficie commerciale per il 10% della loro superficie netta.

Il prezzo base medio di prima cessione per metro quadrato di superficie commerciale è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

- a) costo dell'area edificatoria (determinato in misura pari al valore definito in occasione dei trasferimenti di proprietà stipulati nell'ultimo quinquennio corrispondenti ad €/mq 330 di superficie vendibile in applicazione di quanto stabilito al terzo comma dell'art.18 del DPR 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni);
- b) costo delle opere di urbanizzazione, determinato, ai sensi degli art. 6 e 15 della presente convenzione, rapportato all'incidenza degli stessi sulla quantità di edilizia convenzionata e applicata alla superficie commerciale per un importo corrispondente a €/mq 125,91 di superficie commerciale;
- c) costo di costruzione comprensivo degli oneri finanziari per l'importo di €/mq 1.616,58:

Lo stesso è stato calcolato anche in riferimento ai disposti dell'allegato B della Deliberazione del Consiglio Regionale del 21/06/1984 n. 714-6794.

La somma dei tre elementi di costo di cui alle lettere a), b) e c) determina un prezzo di prima cessione pari ad Euro/mq 2.072,49. Di comune accordo tra l'Amministrazione Comunale ed i predetti soggetti attuatori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si conviene che il prezzo di prima cessione degli alloggi oggetto della presente convenzione è definito in misura ridotta in Euro/mq. 2.050,00.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente comma è comprensivo dei seguenti oneri:

- progettazione, direzione lavori, collaudo e ogni altra spesa tecnica conseguente;
- spese generali
- spesa di frazionamento;
- spese tecniche di asseverazione conteggi per agibilità;
- contributi di allacciamento e collaudo alle reti infrastrutturali;

non sono comprese:

Il prezzo medio base di prima cessione come sopra indicato non è comprensivo di:

- spesa di accatastamento;
- spesa di accensione mutuo;
- spese notarili e regolamento di condominio;
- IVA;
- spese inerenti i contratti di fornitura delle reti infrastrutturali;

- migliorie distributive, impiego di materiale e semilavorati particolari;
- oneri di prefinanziamento e di preammortamento mutuo decorrenti dalla data di prima erogazione del mutuo stesso, sempre che la stessa sia antecedente alla data di stipula del preliminare di vendita, e sino alla stipula dell'atto notarile che dovrà avvenire entro un anno dalla data di consegna dell'immobile. Nel caso in cui la stipula del preliminare di vendita fosse successiva alla prima erogazione del mutuo gli interessi di prefinanziamento e di preammortamento decorreranno dal momento della suddetta stipula di preliminare. Trascorso tale termine per motivi dovuti a responsabilità dei soggetti attuatori, tali oneri non saranno più a carico degli acquirenti, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi.

#### **ART.16. VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA DEL PREZZO BASE DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI E DELLE AUTORIMESSE**

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera C) e il prezzo delle autorimesse verranno aggiornati integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per fabbricati residenziali della Provincia di Torino, per il periodo intercorrente dalla data di riferimento del prezzo determinato (ultimo dato di aggiornamento ISTAT disponibile per l'aggiornamento del costo di costruzione di cui al precedente punto C e data di definizione del prezzo tra le parti) alla data di inizio dei lavori.

Dalla data di inizio lavori fino alla data del certificato di fine lavori, per un periodo massimo di 18 mesi, la revisione del prezzo base di prima cessione sarà calcolata con andamento decrescente lineare (costo dell'opera diviso mesi di esecuzione).

Il periodo di 18 mesi richiamato in questo articolo e nel testo della convenzione e dei suoi allegati potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed i predetti soggetti attuatori o loro aventi causa a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi. Decorsi 6 mesi dalla data di fine lavori e qualora non fossero ancora state vendute alcune unità immobiliari, i predetti soggetti attuatori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, avranno diritto di applicare la revisione prezzi al 100%, da tale data sulle medesime fino alla data di stipula del preliminare di vendita.

Al permesso di costruire, per ogni lotto edificabile (o edificio) sarà allegata una tabella riportante:

- a) la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio;
- b) la superficie commerciale e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio, autorimesse, locali sottotetto ed eventuali aree pertinenziali esterne a giardino ed i relativi prezzi;

Dovrà inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali e in metri quadrati complessivi;
- b) il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale e per metro quadrato di superficie complessiva al momento dell'ultimazione dei lavori;
- c) il prezzo di prima cessione al momento dell'ultimazione dei lavori.

Da quest'ultima tabella dovrà ovviamente risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi, delle autorimesse, dei locali sgombero nei sottotetti e delle aree esterne pertinenziali e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo per metro quadrato di superficie commerciale.

Fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi, delle autorimesse, dei locali sgombero nei sottotetti e delle aree esterne pertinenziali potrà variare in misura non superiore del 15% in più o in meno del prezzo medio definitivo, lo stesso dovrà risultare dalla tabella di cui sopra.

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale così come definito nell'allegato c) della deliberazione del Consiglio Regionale del 21/06/1984 n. 714-6794, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive.

Ad ogni alloggio potrà essere assegnata una cantina, o in alternativa un locale di sgombero nel sottotetto, ed un'autorimessa.

La cantina o il locale di sgombero suddetto in dotazione dell'alloggio saranno compresi nel prezzo definitivo di prima cessione; la superficie della cantina o del locale di sgombero non entreranno nel computo della superficie commerciale.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dai predetti soggetti attuatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi.

Per quanto non specificatamente disposto nella presente convenzione, si richiamano i contenuti degli elaborati "B" e "C" allegati alla citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21/06/1984 cui gli interventi devono uniformarsi, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi,.

Si conviene inoltre che gli adempimenti, le condizioni e le prescrizioni di convenzione sono estesi a tutti gli effetti alle autorimesse ai locali di sgombero nei sottotetti ed alle aree esterne pertinenziali che saranno computate nella superficie commerciale. In particolare, il prezzo medio di prima cessione sarà applicato agli alloggi, alle autorimesse, ai locali di sgombero nei sottotetti ed alle aree esterne pertinenziali che saranno computate nella superficie commerciale con le modalità ed i coefficienti previsti al secondo comma del presente articolo.

Nel caso in cui, una volta venduti gli alloggi di edilizia convenzionata, risultassero invenduti uno o più autorimesse di edilizia convenzionata, i soggetti predetti attuatori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, hanno la facoltà di assegnarli alle unità di edilizia libera, fermo restando il vincolo sul prezzo di prima cessione, come sopra definito.

#### **ART.17. SOTTOTETTI**

In fase di richiesta dei singoli permessi di costruire verrà verificata la tipologia dei sottotetti in progetto (abitabili, usabili o non abitabili), in funzione a quanto stabilito dal REC vigente.



**ART.18. AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER Cessioni SUCCESSIVE ALLA PRIMA**

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo 15 verrà aggiornato ad ogni cessione successiva, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi.

L'aggiornamento sarà determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile, pari all' 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente dello 0,50% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, affrontate nel decennio precedente.

Quanto previsto nel presente articolo non trova applicazione nei casi in cui l'acquisto delle unità immobiliari, in piena proprietà, sia avvenuto senza il contributo finanziario di sovvenzioni e/o agevolazioni pubbliche, come stabilito dalla D.C.C. n. 8 del 29/01/2009.

**ART.19. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato dalla percentuale di reddito fissata dalla legislazione nazionale in materia di locazione, applicata al prezzo delle unità immobiliari a cui si riferisce, stabilito ai sensi dei precedenti articoli 15 e 16, o del prezzo effettivamente corrisposto dal proprietario all'atto dell'acquisto se inferiore a quello stabilito ai sensi dei suddetti articoli.

I canoni annui successivi saranno aggiornati e saranno pari alla stessa percentuale stabilita nel precedente comma applicata al prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, revisionato secondo il precedente articolo 16, ove lo stesso trova applicazione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente a quella prescritta nei precedenti commi.

Nell'arco di validità della prescrizione di cui al comma precedente dovrà essere trasmesso al Comune ogni atto di compravendita o contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

## **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART.20. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE “INTERNE” E CESSIONE DELLE AREE AL COMUNE DI SETTIMO TORINESE.**

Le dorsali e/o reti principali delle opere di urbanizzazione site all'interno del sedime dell'area privata saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tali aree sono attualmente sedime privato e funzionali a tutti i lotti edificatori dell'area Ha38A, e sono censite al catasto terreni foglio 33 particelle nn. 1194, 1195, 1209, 1197, 1198, 1146, 1211, 1258, 1244, 1201, 1256, 1178, 1264, 1261, 1189, 1155, 1221, 1270, 1268, 1149; foglio 43 particelle nn.: 947, 949, 972, 981, 974, 976, 915, 896, 897, 895, 893, 906, 900, 979, 682.

Il Comune di Settimo Torinese, con D.C.C. n. 23 del 31/03/2009, ha accettato la proposta, presentata dai soggetti attuatori del P.E.C., di dismettere la viabilità interna; ai sensi di tale deliberazione le aree e le opere di cui sopra verranno acquisite al patrimonio comunale a seguito di collaudo favorevole delle opere stesse.

In relazione a quanto sopra esposto, con riferimento al lotto 5 si specifica che, al fine di ottemperare alle norme vigenti in materia di raccolta differenziata, le quali prescrivono il posizionamento delle aree ecologiche su suolo privato, con la variante n. 2 al PEC è stata variata l'ubicazione e la configurazione planimetrica delle stesse, rendendo necessari i frazionamenti di alcuni dei mappali interessati, i quali pertanto non troveranno diretto riscontro con quelli contenuti della suddetta delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 31/03/2009. Le suddette aree ecologiche non saranno oggetto di cessione al Comune di Settimo Torinese.

Detta viabilità interna, che ad oggi risulta parzialmente realizzata, sarà oggetto di due fasi lavorative successive finalizzate al completamento della stessa, il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato grafico “ALLEGATO A” alla presente convenzione; e precisamente:

- Fase 1: la finitura della parte esistente, rappresentata nel suddetto allegato con retinatura di colore arancione, e la realizzazione di alcune lavorazioni nell'area lato est, rappresentata nel suddetto allegato con retinatura di colore rosa, di competenza delle soc. IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. e CADONI COSTRUZIONI S.r.l. con oneri da ripartirsi secondo gli accordi già raggiunti tra le predette società;
- Fase 2: il completamento della restante parte, rappresentato nel suddetto allegato con retinatura di colore azzurro di competenza della soc. UNISER S.r.l. in liquidazione o suoi aventi causa;

Ciascuna delle predette società, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, sarà responsabile nei confronti del Comune, esclusivamente per le opere relative alla Fase di propria competenza e, per quanto concerne CADONI COSTRUZIONI S.r.l. ed IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. secondo gli accordi già raggiunti tra le stesse, senza vincolo di solidarietà tra le stesse.

Si stabilisce fin d'ora che il completamento della fase 1 sarà realizzato entro 10 mesi dalla approvazione in Giunta Comunale della bozza di convenzione relativa alla presente variante, salvo richiesta proroga motivata di ulteriori 60 giorni e che il completamento della fase 2 sarà realizzato entro 2 mesi dal completamento della fase 1.

La dismissione delle aree identificate con il retino arancione della fase 1 avverrà a seguito del collaudo/certificato di regolare esecuzione del tecnico incaricato dalle società CADONI COSTRUZIONI S.r.l. ed IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. favorevole delle opere previste, con atto notarile da stipularsi tra il Comune di Settimo

Torinese e le predette società; la dismissione delle aree identificate con il retino azzurro della fase 2 avverrà a seguito del collaudo/certificato di regolare esecuzione favorevole delle opere previste, con atto notarile da stipularsi tra il Comune di Settimo Torinese ed UNISER S.rl. in liquidazione o suoi aventi causa.

#### **ART.21. GARANZIE FIDEIUSSORIE.**

Si dà atto che alla sottoscrizione della presente convenzione la società IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. consegna al Comune polizza fideiussoria dell'importo di Euro 130.000 (oltre Garanzia 10% ed IVA 10%) e la società CADONI COSTRUZIONI S.r.l. consegna al Comune polizza fideiussoria dell'importo di Euro 20.000 (oltre Garanzia 10% ed IVA 10%) a garanzia della realizzazione della Fase 1 delle opere di urbanizzazione "interne" previste nel S.U.E.. Mentre a garanzia della realizzazione della Fase 2, UNISER S.rl. in liquidazione o suoi aventi causa, consegna al Comune polizza fideiussoria dell'importo di Euro 50.000 (oltre Garanzia 10% ed IVA 10%). Qualora le aree venissero cedute a terzi prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste la suddetta polizza fideiussoria sarà sostituita con una nuova polizza avente medesimo valore ed oggetto, a cura e spese del nuovo soggetto attuatore, e con piena liberazione del soggetto cessionario, e con piena liberazione del soggetto cedente cui verrà restituita la polizza fideiussoria prestata.

Gli importi delle garanzie presentate potranno essere, su richiesta delle predette società, ridotto in relazione alla realizzazione di stralci funzionali delle opere, secondo quanto previsto dal S.U.E. / P.D.C. fino ad un massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo, previa accettazione del collaudatore in corso d'opera. La restante parte del 20% (venti per cento) sarà svincolata a collaudo/certificato di regolare esecuzione favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fideiussione, prestata a garanzia, saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

#### **ART.22. DURATA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.**

Il ritiro dei permessi di costruire degli interventi ancora da attuare dovrà avvenire entro la fine dell'anno 2030.

#### **ART.23. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 3 e 6 della legge 28/01/77 n. 10, si obbligano ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati e versati al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

Si specifica che ai sensi e per gli effetti della legge n. 10/77 e s.m.i. e dl DPR 380/2001 e s.m.i. il contributo sul costo di costruzione non è dovuto per la quota parte degli interventi di edilizia convenzionata.

**ART.24. ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.**

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si obbligano per sé e successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente S.U.E. / P.D.C. alle relative reti esistenti pubbliche.

Inoltre saranno a totale carico dei soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce-gas-telefono-etc.

**ART.25. PASSAGGIO DI PROPRIETA' DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.**

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trasferimento della proprietà, sarà obbligo dei soggetti attuatori, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART.26. OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.**

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere e gli immobili da realizzare nell'ambito del P.E.C. I permessi di costruire, dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C., e quanto contenuto negli articoli 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, legge n. 94 del 25 marzo 1982, articolo 9 e D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Considerato che il progetto di PEC prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità avverrà anche separatamente per ogni singolo fabbricato e sarà subordinata alla sostanziale ultimazione delle opere di urbanizzazione afferente al fabbricato medesimo, con contestuale dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere relative alla accessibilità e delle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori delle opere.

**ART.27. ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PEC**

Qualora i soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, procedano ad alienazione delle aree edificabili oggetto dell'intervento dovranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, e gli acquirenti restano responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

**ART.28. FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.**

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese dei soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, ed essere allegato alla presente convenzione.

I soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferenti alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, come indicato negli elaborati grafici che definiscono tali aree.

**ART.29. MODIFICHE.**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al PEC che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

**ART.30. SANZIONI.**

Oltre alle sanzioni amministrative previste dagli articoli precedenti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 45 e richiamati della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

**ART.31. TRASCRIZIONE.**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo e rinunziano per quanto possa occorrere ad ogni diritto di ipoteca legale.

**ART.32. SPESE D'UFFICIO.**

Sono a totale carico dei soggetti attuatori dei lotti sopradescritti non ancora realizzati, fatto salvo quanto previsto in premessa, con riferimento alla posizione del Fallimento Sipi, le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

**ART.33. ALTRE NORME.**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e n. 10/77 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

**ART.34. REDISTRIBUZIONE FONDIARIA.**

Al fine di rendere attuabile quanto previsto al precedente Art. 20. REALIZZAZIONE E CESSIONE AL COMUNE DI SETTIMO TORINESE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE "INTERNE", nonché quanto riportato nell' "ALLEGATO A" di cui sopra, tra il fallimento S.I.P.I. e le altre società in premessa indicate è stato sottoscritto un accordo con il quale il Fallimento si è obbligato, con efficacia condizionata alla sottoscrizione della presente convenzione, a cedere gratuitamente e previa liberazione a sua cura e spese da ogni formalità pregiudizievole, le aree di sua proprietà interessate dalla viabilità interna e destinate ad essere cedute da Immobiliare Vicolochiari s.r.l., Cadoni Costruzioni s.r.l., Uniser s.r.l. in liquidazione al Comune di Settimo Torinese successivamente all'attuazione e collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere.

Di comune accordo tra le società in premessa indicate, la redistribuzione fondiaria avverrà in sede di stipula della presente convenzione e determinerà la seguente allocazione delle aree, come riportato nell' "ALLEGATO B":

- Alla società UNISER S.r.l. andranno in piena proprietà le aree censite al catasto terreni come segue:  
Foglio 33 particelle 1149, 1268, 1270 e 1155 attualmente in proprietà della società S.I.P.I. S.r.l.;  
Foglio 43 particelle 900, 906 e 979 attualmente in comproprietà fra Immobiliare Vicolochiari S.r.l. e S.I.P.I. S.r.l.;
- Alla società IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l. andranno in piena proprietà le aree censite al catasto terreni come segue:  
Foglio 33 particelle 1209, 1211, 1146, 1244 e foglio 43 particelle 949, 972, 974, 976 attualmente in proprietà della società S.I.P.I. S.r.l.;  
Foglio 33 particelle 1178, 1264 attualmente in proprietà della Sig.ra Pavia Mariafranca;  
Si conferma la proprietà delle aree censite al catasto terreni foglio 33 particelle 1194, 1195, 1197, 1198, 1258, 1201, 1256, 1261, 1189 e foglio 43 particella 947;
- Alla società CADONI COSTRUZIONI S.r.l. si conferma la proprietà delle aree individuate al catasto terreni foglio 43 particelle 981, 893, 895, 896, 897, 915.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai componenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.

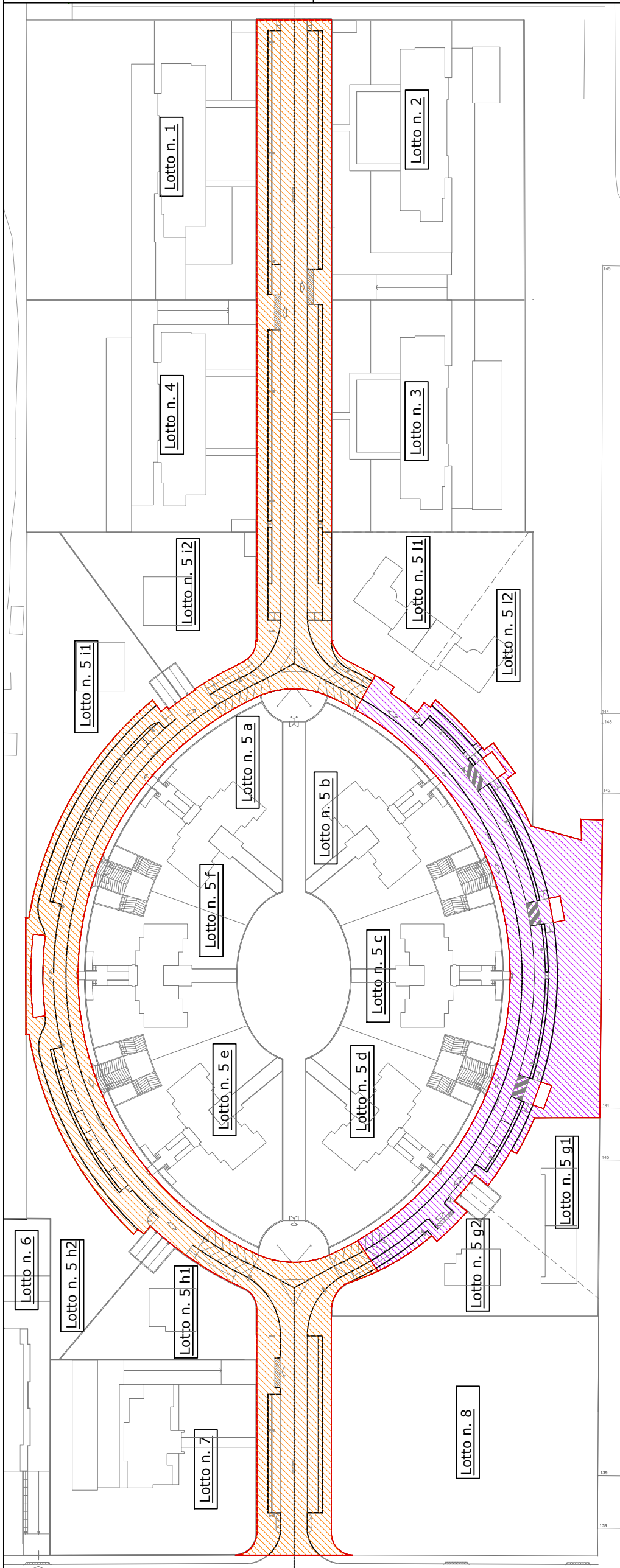
**FASE 1**

Lavorazioni da ultimare individuate con retino arancione:

- Fornitura e posa in opera di cordoli in cls mancanti
- Asfaltatura in materiale bituminoso tipo tappeto su strada
- Asfaltatura in materiale bituminoso tipo tappeto su marciapiede
- Fornitura e posa idranti interrati
- Realizzazione passaggi pedonali
- Installazione segnaletica verticale
- Realizzazione segnaletica orizzontale
- Fornitura e piantumazione degli alberi
- Spese professionali di progettazione, DL e collaudo

Lavorazioni da ultimare individuate con retino viola:

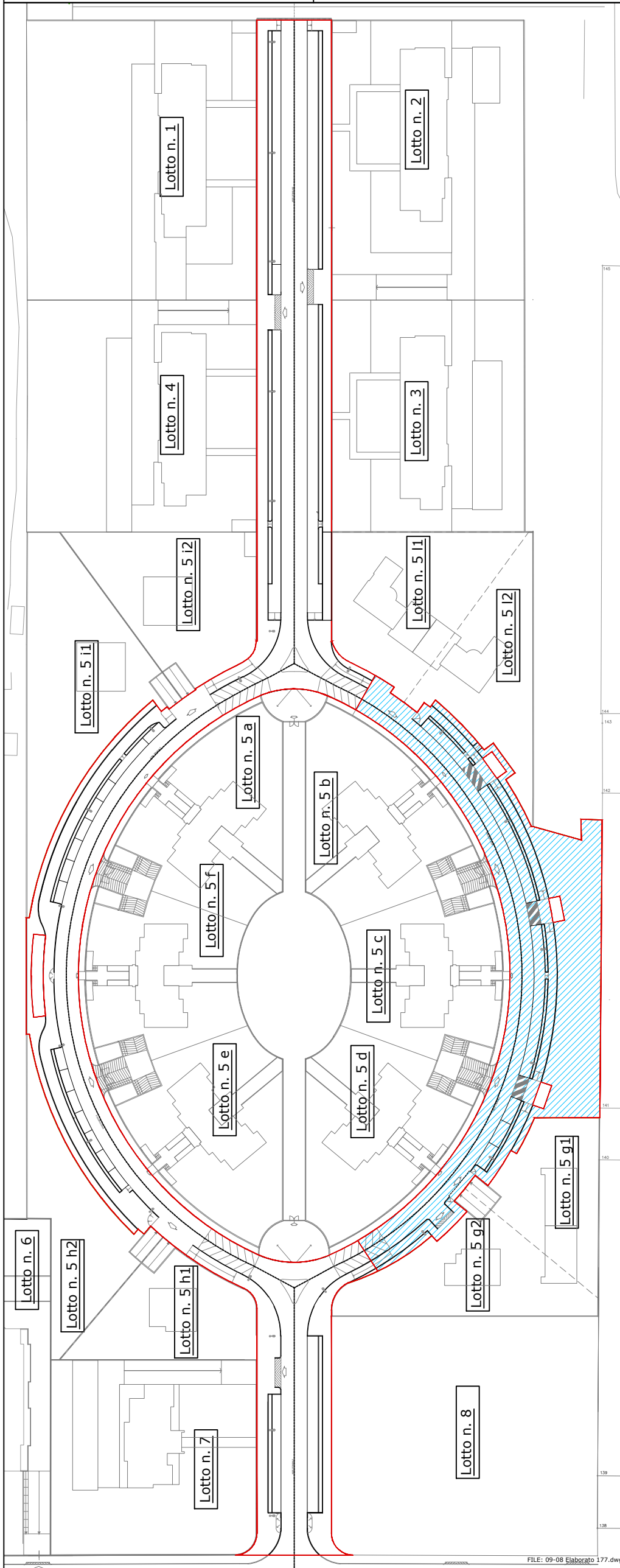
- Realizzazione marciapiede mancante
- Fornitura e stesa stabilizzato
- Fornitura e posa chiusini e caditoie
- Impianto illuminazione
- Asfaltatura in materiale bituminoso tipo tout-venant su strada
- Segnaletica di cantiere
- Spese professionali di progettazione, DL e collaudo



**FASE 2**

Lavorazioni da ultimare individuate con retino azzurro:

- Asfaltatura in materiale bituminoso tipo tappeto su strada
- Asfaltatura in materiale bituminoso tipo tappeto su marciapiede
- Installazione segnaletica verticale
- Realizzazione segnaletica orizzontale
- Fornitura e piantumazione degli alberi
- Realizzazione area verde con semina a prato
- Spese professionali di progettazione, DL e collaudo



VIABILITA' INTERNA SU BASE CATASTALE

A seguito della redistribuzione fondiaria le aree in piena proprietà saranno così ripartite:

-CADONI COSTRUZIONI S.r.l.  
Foglio 43 particelle 981, 893, 895, 896, 897 e 915

-IMMOBILIARE VICOLOCHIARI S.r.l.  
Foglio 33 particelle 1209, 1211, 1146, 1244, 1178, 1264, 1194, 195, 1197, 1198, 1258, 1201, 1256, 1261 e 1189  
Foglio 43 particelle 947, 949, 972, 974 e 976

-UNISER S.r.l.  
Foglio 33 particelle 1149, 1268, 1270 e 1155  
Foglio 43 particelle 900, 906 e 979

