

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**TRA**  
**IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE**  
**E**  
**la società MEPIT S.R.L.**

L'anno duemiladiciannove 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:

il **Comune di Settimo Torinese**, con sede in Settimo Torinese Piazza della Libertà n. 4, codice fiscale 01054240013, nella persona del suo legale rappresentante, \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, domiciliata per la carica presso la sede del Comune di Settimo Torinese, delegata in esecuzione del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che in copia autentica si allega al presente atto sotto lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti ed al presente autorizzata in virtù di delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione che con annessi i seguenti elaborati in formato digitale che ne sono parte integrante e sostanziale:

- Schema di convenzione tra il Comune di Settimo e Mepit Srl
- All.16 - Relazione Illustrativa
- All.11 – viste 3D di Progetto
- All. 14 – Computo Metrico Opere di Urbanizzazione
- Tav. 1 – Estratto catastale–P.R.G.C.–vista aerea–plan. Generale
- Tav. 2 – STATO ATTUALE – Planimetria generale e sezioni del terreno
- Tav. 3 – STATO DI PROGETTO – Plan. Generale-conteggi-standard-urbanistici recinzioni
- Tav. 4 – STATO DI PROGETTO – Planimetria e allacci
- Tav. 5 – STATO DI PROGETTO – Pianta architettonico – Int. 1
- Tav. 6 – STATO DI PROGETTO – Sezioni e prospetti
- Tav. 7 – STATO DI PROGETTO – Pianta copertura
- Tav. 10 – STATO DI PROGETTO – Particolari costruttivi
- Tav. 12 – TAVOLA FRAZIONAMENTI – Planimetrie, estratti e conteggi urbanistici
- Tav. 13 – STATO DI PROGETTO – Area da cedere uso strada
- Tav. 14 – STATO ATTUALE-PROGETTO-VAR. TIP. – Recinzioni
- Tav. 14/A – STATO DI PROGETTO – Tavola passi carrai

- Relazione idrogeologica
- Documentazione di impatto acustico (DIA)
- Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici

il sig. **PIGATO Luca**, nato a Torino (TO) il 07/06/1976, Codice fiscale PGT LCU 76H07 L219Y, residente in Mappano (TO), Via Murialdo n.18, titolare della società MEPIT S.R.L. con sede in Settimo T.se, Via Grazia Deledda n.4, P.IVA 04912130012,

Premesso che:

il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale, al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/91 e s.m.i.;

il PRGC vigente prevede un intervento di tipo produttivo individuato con la sigla "Ni24";

la disciplina specifica del PRG vigente per la suddetta zona è contenuta alla nota 1.33 dei Quadri Sinottici:

con Deliberazione Consiliare n. 50 del 06.03.1992 é stata approvata la convenzione tipo successivamente modificata con Deliberazione Consiliare n. 85 del 07.05.1993;

la Società suddetta ha presentato istanza pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data **17/04/2019** n. **14764** ed identificata come pratica edilizia num. **04912130012-04042019-1924** per un Permesso di Costruire convenzionato per l'utilizzazione degli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. 43 mappali nn. 984-985-989, per una superficie complessiva misurata di mq 4648,00 e catastale di mq. 4679,00 inclusi nella zona produttiva del Piano Regolatore Generale vigente per la realizzazione di un intervento di completamento a destinazione d'uso produttiva;

appare necessario da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente permesso di costruire ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, 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 il Sig. .... in qualità di legale rappresentante della società .....

Si conviene e si stipula quanto segue:

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1. - GENERALITA`.**

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

#### **ART. 2. - ELABORATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.**

L'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, allegati in formato digitale alla deliberazione della Giunta Comunale num. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, come di seguito elencati:

- All.16 - Relazione Illustrativa
- All.11 – viste 3D di Progetto
- All. 14 – Computo Metrico Opere di Urbanizzazione
- Tav. 1 – Estratto catastale–P.R.G.C.–vista aerea–plan. Generale
- Tav. 2 – STATO ATTUALE – Planimetria generale e sezioni del terreno
- Tav. 3 – STATO DI PROGETTO – Plan. Generale-conteggi-standard-urbanistici recinzioni
- Tav. 4 – STATO DI PROGETTO – Planimetria e allacci
- Tav. 5 – STATO DI PROGETTO – Piante architettonico – Int. 1
- Tav. 6 – STATO DI PROGETTO – Sezioni e prospetti
- Tav. 7 – STATO DI PROGETTO – Pianta copertura
- Tav. 10 – STATO DI PROGETTO – Particolari costruttivi
- Tav. 12 – TAVOLA FRAZIONAMENTI – Planimetrie, estratti e conteggi urbanistici
- Tav. 13 – STATO DI PROGETTO – Area da cedere uso strada
- Tav. 14 – STATO ATTUALE-PROGETTO-VAR. TIP. – Recinzioni
- Tav. 14/A – STATO DI PROGETTO – Tavola passi carrai
- Relazione idrogeologica
- Documentazione di impatto acustico (DIA)
- Valutazione Previsionale di rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici

Gli ulteriori elaborati costituenti il titolo abilitativo saranno allegati direttamente al Permesso di costruire.

#### **ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE**

Il progetto prevede la utilizzazione edilizio/urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie territoriale complessiva misurata di mq 4.648,00 e catastale di mq 4.679,00 che ricadono nell'area produttiva, denominata "Ni 24" dal PRG vigente;

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

- A) superficie fondiaria: mq 3.772,00 di pertinenza dell'edificio a destinazione produttiva
- B) superficie destinata a standard art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.: mq 420,00 aree asservite ad uso pubblico con specifica destinazione a "fascia filtro arborata";
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: mq 456,00 nuovo tratto di viabilità interna a via Regio Parco;

Le destinazioni d'uso anzidette di cui alla lettera A), B) e C) 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.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati dal soggetto attuatore, sono oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale nell'ambito del Permesso di costruire.

Tali destinazioni trovano luogo nella simulazione di tipo di frazionamento allegato (tav.12).

Le aree così individuate alla lettera B) vengono asservite all'uso pubblico 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.

#### **ART. 4. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA.**

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

La disposizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'area fondiaria di sua pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole di progetto .

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità delle aree fondiarie e la loro superficie.

Nelle aree che costituiscono superficie fondiaria edificabile di cui all'art. 3 è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- realizzazione di n. 1 edificio con destinazione produttiva, per complessivi mq 1.725,00 mq di Superficie Utile Lorda (a fronte di mq 2.514,00 massimi realizzabili da P.R.G.), come meglio rappresentati nelle tavole allegate alla presente.

La restante superficie fondiaria sarà interessata da parcheggi e verde, in parte già realizzati con SCIA n. 5403/2018.

## **TITOLO II URBANIZZAZIONI**

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

Il soggetto attuatore in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. cede gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che accetta in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

Aree indicate nel Permesso di Costruire Convenzionato allegato - Tavola n. 12 della superficie complessiva di mq. 456,00 censite a catasto terreni al foglio n. 43, individuate con numeri di mappale provvisori 985B + 984B.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione indicate nella Tavola n. 12 e contornate rispettivamente in colore fucsia (985B) ed in colore arancione (984B), costituiscono nuovo tratto di viabilità interna della via Regio Parco, per una superficie totale rilevata pari a mq. 456,00

Tali aree, individuate al punto C) del precedente articolo n. 3, con la stipula della presente convenzione vengono cedute ai sensi di legge, a titolo gratuito, al Comune di Settimo Torinese che accetta, libere da persone o 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.

Il Comune di Settimo Torinese concede gratuitamente al soggetto attuatore, che accetta, l'utilizzo temporaneo delle aree dismesse.

Il soggetto attuatore dovrà restituire al Comune di Settimo Torinese il pieno possesso delle aree in oggetto, a semplice richiesta dello stesso, a seguito della realizzazione del confinante Parco urbano di Laguna Verde, o comunque, indipendentemente dalla realizzazione dello stesso, nel momento in cui il Comune ritenesse necessario il loro utilizzo.

Le aree dovranno essere restituite al Comune libere e in buono stato di manutenzione.

Resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni responsabilità, onere di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in argomento fino al momento della restituzione al Comune di Settimo Torinese del pieno possesso delle aree in oggetto. Con la restituzione delle stesse viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune concede sin da ora, gratuitamente, la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come individuate nelle tavole allegate alla presente.

#### **ART. 6. - ASSERVIMENTO DELLE AREE A STANDARD.**

Il soggetto attuatore in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. assoggetta all'uso pubblico, gratuitamente, al Comune di Settimo Torinese, che accetta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti le aree necessarie per il reperimento delle aree a verde come previsto dalla disciplina specifica del PRG vigente per l'area di intervento.

Aree indicate nell'allegato - Tav. n. 12 e contornate in colore arancione, della superficie complessiva di mq 420,00 censite a catasto terreni al foglio n. 43, individuate con numeri di mappale provvisori 984C.

L'asservimento delle aree avviene contestualmente alla firma della presente convenzione, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Il soggetto attuatore, per motivi di sicurezza, è autorizzato a recintare ulteriormente le aree assoggettate all'uso pubblico con paletti di ferro e rete assicurandone l'accesso per le opere di manutenzione con cancelli pedonali. Tale recinzione dovrà essere smantellata a cura e spese del soggetto attuatore, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, a seguito della realizzazione del Parco pubblico di Laguna Verde su cui si affaccia, o comunque, indipendentemente dalla realizzazione dello stesso, nel momento in cui il Comune lo ritenesse necessario.

Le aree asservite all'uso pubblico in oggetto sono destinate alla realizzazione di spazio a verde con filare alberato.

Il soggetto attuatore si obbliga a garantirne la manutenzione ordinaria e straordinaria e a farsi carico delle responsabilità derivanti da eventuali danni causati a terzi dalla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e alla loro pulizia e sgombero dalla neve.

#### **ART. 7. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA.**

Considerato:

il principio sancito dalla Legge n. 10 del 28.01.1977 e dal D.P.R. 380/2001 di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, nonché la valutazione

sintetica degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di G.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i.;

che ai sensi della deliberazione di C.C. n. 85 del 17/12/2018 e s.m.i. risultano in vigore fino al 31.12.2019 le forme di incentivazione sul versamento del contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.P.R. 380/201 s.m.i. approvate con D.C.C. n. 90 del 18.12.2014;

che il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva,

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene calcolato in forma sintetica, sulla base della SUL prevista in progetto pari a mq 1.725 (elevabile fino alla quantità massima pari a mq 2.514,00), con il seguente conteggio:

oneri di urbanizzazione primaria:

1.725,00 mq x 24,02 €/mq = **€ 41.434,50**

In applicazione di quanto contenuto nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 17/12/2018 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire entro il 31/12/2019, comporta la riduzione del suddetto importo del 25%.

Pertanto, qualora si verificasse la condizione di cui sopra l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sinteticamente, sarà pari a **€ 31.075,87**

Sulla base del computo metrico estimativo di massima sulle O.O.U.U. da realizzare l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta a € 19.762,61 esclusa IVA, per tanto il soggetto attuatore sceglie di versare per intero gli oneri di urbanizzazione e quindi non realizzare le opere di infrastrutturazione.

oneri di urbanizzazione secondaria:

1.725,00 mq x 6,08 €/mq = **€ 10.488,00**

In applicazione di quanto contenuto nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 17/12/2018 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire entro il 31/12/2019, comporta la riduzione del suddetto importo del 25%.

Pertanto, qualora si verificasse la condizione di cui sopra l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sinteticamente, sarà pari a **€ 7.866,00**

Pertanto il contributo come sopradeterminato, pari ad **€ 38.941,87**, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri in vigore al momento del rilascio del Titolo Abilitativo.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera D.C.C. n. 90 del 18.12.2014, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del 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.

#### **ART. 8. ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Il soggetto attuatore non si avvale della facoltà di realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori dovuti.

### **TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 9.- ONERI DI URBANIZZAZIONE INDOTTA.**

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in relazione al disposto dell'art.10 della Legge 28/01/1977 n.10, e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n.90 del 18/12/2014 e s.m.i. si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi agli oneri di urbanizzazione indotta, secondo i parametri individuati nella deliberazione sopra citata, per un valore pari al 30% del totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferito alla destinazione produttiva, che vengono calcolati con il seguente conteggio:

$30\% \times (\text{euro } 41.434,50 + \text{euro } 10.488,00) = \text{euro } 15.576,75$

In applicazione di quanto contenuto nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 17/12/2018 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire entro il 31/12/2019, comporta la riduzione del suddetto importo del 25%.

Pertanto, qualora si verificasse la condizione di cui sopra l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sinteticamente, sarà pari a

$30\% \times (\text{euro } 31.075,87 + \text{euro } 7.866,00) = \text{euro } \mathbf{11.682,56}$

#### **ART. 10.- ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.**

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé 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 P.D.C. convenzionato alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce, gas, telefono, ect.

#### **ART. 11.- FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.**

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al progetto stesso riferentesi alle aree a standard, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del progetto con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale potrà provvedere a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

#### **ART. 12.- PICCOLE MODIFICHE.**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Permesso di Costruire che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

#### **ART. 13.- SANZIONI.**

Si applicano le sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28.011977 n. 10, dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 14.- 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.

#### **ART. 15.- SPESE D'UFFICIO.**

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, etc.).

#### **ART. 16.- ALTRE NORME.**

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, n.10/77, al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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