



# CITTA' di AVIGLIANA

*Provincia di TORINO*

**ESTRATTO**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 224**

**OGGETTO:** APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI AVIGLIANA E LE SIGG.RE SPARACELLO ALESSANDRA GRAZIA E CASTALDO DOMENICA PER LA RISTRUTTURAZIONE CON TRASFORMAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN ZONA B4 DI PRGC.

L'anno ***duemilanove***, addì ***dodici*** del mese di ***Novembre*** alle ore ***16.30*** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sindaco - <b>MATTIOLI Carla</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>REVIGLIO Arnaldo</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>ARCHINA' Giuseppe</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>BRACCO Angela</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>BRUNATTI Luca</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>MARCECA Baldassare</b>	<b>SI</b>
Assessore - <b>TAVAN Enrico</b>	<b>SI</b>

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. MIRABILE Emanuele.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI AVIGLIANA E LE SIGG.RE SPARACELLO ALESSANDRA GRAZIA E CASTALDO DOMENICA PER LA RISTRUTTURAZIONE CON TRASFORMAZIONE D'USO DI FABBRICATO IN ZONA B4 DI PRGC**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore Marceca

Dato atto che

La Sig.ra Sparacello Alessandra Grazia è proprietaria e la Sig.ra Castaldo Domenica usufruitoria di un edificio sito in Avigliana in via Don Luigi Balbiano s.n.c., distinto al NCEU F. 28 n. indicato nella Tavola di progetto e compresi in ambito urbanistico del vigente P.R.G.C. B4 "aree prevalentemente residenziali totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto" in cui è ammessa la ristrutturazione edilizia con trasformazione d'uso dei fabbricati esistenti anche senza ricorso allo strumento urbanistico esecutivo denominato Piano di Recupero, ma mediante il convenzionamento del Permesso di Costruire,

L. in data 10/11/2008 il Sig. LORENZON ANTONIO ha presentato domanda di permesso di costruire per la ristrutturazione di un fabbricato esistente con trasformazione d'uso in residenziale in zona di PRGC B4;

in data 23/10/2009 con atto rogito notaio LATTANZI il Sig. LORENZON Antonio ha venduto l'immobile alle Sigg.re SPARACELLO Alessandra Grazia e CASTALDO Domenica;

il progetto si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C

per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto permesso di costruire convenzionato è stato predisposto a firma del Geom. ROCCI Michele ed è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica e documentazione fotografica;
2. Convenzione edilizia;
3. Serie di n. 2 tavole di disegni.

sul progetto di cui trattasi si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico – Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del 15.12.2008;

al fine di consentire al Comune di perseguire lo standard richiesto in relazione al disposto dell'art.45 L.R. 56/77 e successive modificazioni, i proponenti si obbligano per loro, ed aventi diritto, a versare al Comune un contributo pari alla monetizzazione delle aree spettanti.,

L'area necessaria per le opere di urbanizzazione secondarie e primarie risulta pari a:

ABITANTI INSEDIABILI : mc. 406,36/90 mc./abit. = 4,52 abitanti

AREA NECESSARIA : ab. 4,52 X 25 mq./abit. = 113,00 mq.

AREA CEDUTA : = 0,00 mq.

AREA DA MONETIZZARE : = 113,00 mq.

Il contributo da monetizzare risulta essere:

€./mq. 55,00 x 113,00 mq. = 6.215,00 €

salvo diversa determinazione dell'U.T.E.

si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria applicando l'onere unitario stabilito dal vigente Regolamento degli Oneri di Urbanizzazione proporzionalmente al volume degli edifici.

**OO.UU. PRIMARIA**

€./mc. 21,08 x mc. 406,36 = €. 8.566,07

**OO.UU. SECONDARIA**

€./mc. 14,75 x mc. 406,36 = €. 5.993,81

ritenuto necessario addivenire alla stipula di apposita convenzione fra il Comune di Avigliana e le Sigg.re Sparacello Alessandra Grazia e Castaldo Domenica;

richiamato il Decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”;

dato atto che il Parere Tecnico di cui all’art. 49 del D.Lgs. 267/2000 risulta favorevole;  
dato atto che la presente non è soggetta al Parere di Regolarità Contabile ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi in forma palese

**DELIBERA**

1. Di approvare l’allegata bozza di convenzione quale parte integrante del Permesso di Costruire Convenzionato da stipularsi fra il Comune di Avigliana e le Sigg.re Sparacello Alessandra Grazia e Castaldo Domenica al fine della ristrutturazione con trasformazione d’uso in residenziale del fabbricato ubicato in Via Don Balbiano snc e censito in catasto al Foglio 28 n. 791 con allegati i seguenti elaborati:
  1. Relazione tecnica e documentazione fotografica;
  2. Convenzione edilizia;
  3. Serie di n. 2 tavole di disegni.
2. Di autorizzare il Responsabile Area Tecnica Urbanistica – Edilizia Privata alla firma della convenzione stessa.

# PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Rep.

N.Att.n.

## REPUBBLICA ITALIANA

Convenzione il Comune di Avigliana e le Sigg.re Sparacelo Alessandra Grazia e Castaldo Domenica, inerente l'edificio sito in Avigliana in via Don Luigi Balbiano s.n.c., distinto al CEU F. 28 n. 791 C/2 cl. 2, mq. 85 R. 188,76 €.

L'anno duemila....., addì .....del mese di..... In Avigliana, in una sala del Palazzo Civico di Piazza Conte Rosso n° 7, avanti a me, dott.....  
Iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti in Torino e Pinerolo, fra loro d'accordo e con il mio consenso, a mente di legge è personalmente comparso

il Sig. .....

nato a ..... il .....

e domiciliato per la carica in Avigliana Piazza Conte Rosso n° 7, non in proprio ma nella qualità di legale rappresentante del Comune di Avigliana, a quanto intra autorizzato con deliberazione del consiglio comunale n .....del ..... diventa esecutiva ai sensi della legge che in copia conferme all'originale rilasciata dal Segretario Comunale di Avigliana si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per la dispensa avutane dalle parti (part. IVA 0165590010).

Le Sigg.re

- Sparacelo Alessandra Grazia, nata a Torino (To) il 20/03/1975 (SPR LSN 75C60 L219N), IN QUALITA' DI NUDA PROPRIETARIA, e
- Castaldo Domenica, nata a Gioia Tauro (Rc) il 23/09/1934, (CST DNC 34P63E041U), IN QUALITA' DI USUFRUTTUARIA,

entrambe residenti in Torino, Coso Bernardino Telesio n° 76

## PREMESSO

- che le Signore Sparacelo Alessandra Grazia e Castaldo Domenica risultano proprietarie del fabbricato sito nel Comune di Avigliana, distinto in mappa al N.C.E.U. al foglio 28, mappale 791 e pervenne per atto di acquisto del 23.10.2009 rep 702954 Rogito Notaio LATTANZI.
- che la suddetta proprietà costituisce parte dell'ambito di zona denominato **B4** nel vigente P.R.G.C;

- che la suddetta proprietà ha presentato al Comune di Avigliana un Permesso di costruire convenzionato per la ristrutturazione del fabbricato stesso
- che sul permesso di costruire convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da pareri emessi nell' adunanza del .....
- che è stato ottenuto il nulla-osta ambientale in subdelega in data.....
- che è stato ottenuto il nulla-osta di competenza da parte delle Ferrovie dello Stato con provvedimento n. .....
- che con deliberazione n. .... del ....., esecutiva per decorrenza dei termini prescritti della Legge Regionale 12 agosto n. 42, la Giunta comunale ha approvato il progetto presentato dalla titolare della proprietà, a firma del geom. Michele Rocci con studio in Avigliana, via San Giovanni Bosco n. 10, iscritta al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5993, costituito dai seguenti elaborati, che in uno, con la stessa deliberazione, si allegano al presente atto come parte integrante e sostanziale , sotto la lettera “...” omessane le letture per dispensa avutane e cioè:
  - schema di convenzione
  - due tavole di disegni
- che a garanzia degli obblighi e degli oneri derivanti dalla presente convenzione sono stati integralmente versati gli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria per la volumetria realizzabile individuata complessivamente in mc 406,36
- che le Signore Sparacelo Alessandra Grazia e Castaldo Domenica, in seguito denominate “ponenti” hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo definitivamente impegnativo, per quanto concerne “le proponenti”:

### **Art. 1:**

Le premesse e gli allegati (.....) formano parte integrante della presente Convenzione.

## **Art. 2: UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Progetto prevede l'utilizzazione urbanistica del fabbricato sito nel Comune di Avigliana descritto a Catasto Urbano al foglio 28, mappale 791 attraverso Permesso edilizio convenzionato ai sensi dell'articolo 16 delle NTA del PRGC.

Non vi sono aree soggette a vincolo ad uso pubblico per urbanizzazione primaria e per l'urbanizzazione secondaria.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzione a carico delle proponenti esecutore delle stesse, o degli aventi causa, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Non vi sono aree di pertinenza all'esterno del sedime dell'edificio.

Nel fabbricato di cui alla lettera a) è previsto:

a) La realizzazione di un edificio semindipendente unifamiliare, costituito da abitazione, per complessivi mc 406,36 . Si da atto che la trasformazione da edificio unifamiliare a plurifamiliare potrà avvenire unicamente in sede di variante alla presente convenzione

La disposizione planimetrica dell'edificio, il suo profilo e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole del presente.

Eventuali varianti aventi valenza architettonica non comporteranno variazione della presente convenzione.

E' in ogni caso vincolante la realizzazione di un'autorimessa privata pari a 1/10 della cubatura al piano terreno di superficie minima mq 40.64.

## **Art. 3: NON E' PREVISTA NESSUNA CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il P.R.G.C. non prevede cessioni di aree per urbanizzazione primaria nell'ambito del presente progetto

## **Art. 4: NON E' PREVISTA NESSUNA CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il P.R.G.C. non prevede cessioni di aree per urbanizzazione secondaria nell'ambito del presente progetto

## **Art. 5: MONETIZZAZIONE AREE PREVISTA PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

Al fine di consentire al Comune di perseguire lo standard richiesto in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 e successive modificazioni, nonché del 5° comma dell' art. 8 della Legge 6 agosto n. 765, le proponenti si obbliga per sè, ed eventi diritto, a versare al Comune un contributo pari al numero degli abitanti complessivamente insediabili in mc 406,36 , in ragione proporzionale della volumetria realizzabile e cioè:

- 90 mc ad abitante insediabile;
- numero abitanti insediabili moltiplicati per 25 mq (dotazione minima delle aree per servizi sociali prevista dalla Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977), determina la superficie da monetizzare.

Il contributo da monetizzare risulta essere:

$$mc\ 406.36/mc/ab\ 90 = mq\ 4.52$$

$$4.52 \times 25 = 113.00\ mq$$

$$mq\ 113.00\ mq \times €/mq\ 55,00 = 6.215,00\ €$$

Il pagamento di tale somma al Comune è avvenuto in data .

## **Art 6. ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 (1° comma) n. 2 della Legge Regionale n. 56/77 si obbligano per se e per gli eventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria interna, per la realizzazione delle opere di cui All'art. 51 (1° comma punto 1), l.r. 56/77 internamente all'area di proprietà e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema veicolare e pedonale per il collegamento e per l'accesso all' edificio residenziale e non; spazi di sosta e di parcheggio;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- f) gli spazi a verde;
- g) reti di impianti di illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

Dette opere dovranno essere eseguite direttamente a cura e a spese dei proponenti contestualmente al recupero dell'edificio.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 (1° comma punto 2), n. 2, l.r. 56/1977 si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, trattandosi di intervento di aree parzialmente urbanizzate che non necessitano del rifacimento di opere di urbanizzazione o del loro potenziamento, di monetizzare l'onere di urbanizzazione primaria, che verrà calcolato in base alla volumetria dell'intervento.

Si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione primaria applicando l'onere unitario stabilito unitario stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 21.01.2008 proporzionalmente al volume dell'edificio.

L'onere forfetariamente determinato risulta:

Euro 21,08 x 406,36 mc = 8.566,07 €.

La quota degli oneri forfetariamente determinati verrà corrisposta, ai sensi del regolamento comunale, con le tariffe in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa.

## **Art. 7 ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Le proponenti, sempre in relazione al disposto n .2 dell'art. 45 della Legge Regionale 56/77 e del 5° comma dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n° 765, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondarie e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

Trattandosi di intervento che non consente la realizzazione di un'opera organica di urbanizzazione secondaria e/o per mancanza d'un progetto esecutivo si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 21.01.2008 proporzionalmente al volume dell'edificio.

L'onere forfetariamente determinato risulta:

Euro 14,75 x 406,36 mc = 5.993,81 €.

La quota degli oneri forfetariamente determinati verrà corrisposta, ai sensi del regolamento comunale, con le tariffe in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa.

## **Art. 8 TERMINI DI ESECUZIONE**

Tra il Comune e le proponenti si conviene che, tutti gli interventi previsti, siano realizzati entro il periodo di validità del Permesso di Costruire. Sarà facoltà della parte proponente richiedere proroghe, se ammesse dalla Legge, o nuovi permessi di costruire per le opere non completate.

## **Art. 9 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28/01/1977, n. 10

Per tanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

## **Art. 10 PROGETTI DI OPERE**

Non sono previste opere a scompto, dunque neppure i relativi progetti.

## **Art.11 GARANZIE FINANZIARIE**

Non previste in quanto gli oneri sono stati versati prima della stipula della presente convenzione

## **Art. 12 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora le proponenti dovesse procedere all'alienazione del fabbricato oggetto della presente, prima della fine lavori, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; esso dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di proponente interessato sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. I proprietari del fabbricato ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

## **Art. 13 RILASCIO CONCESSIONI EDILIZIE E AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ'**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti che il Comune non rilascerà alcuna concessione né autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art. 57 della l.r. 56/57 se non quando le proponenti o da chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla concessione delle aree e versamento degli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Art. 14 SANZIONI CONVENZIONALI**

(art. 69 lettera b) l.r. 56/77)

In caso di inadempienza da parte di uno o più proponenti all'obbligo di cui art. 3 (comma) della presente convenzione, ove il lavoro dell'area modificata è in negativo, allo stesso/i si applicherà una sanzione di Euro 25,82.

La mancata richiesta di autorizzazione all'abitabilità della costruzione ai fini del rilascio della relativa autorizzazione prevista dall'art. 57 della l.r. 56/77, comporterà la sanzione, per l'autore della trasgressione, di Euro 51,65, per ogni unità abitativa, fatta salva la segnalazione alla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

(art. 63 l.r. 56/77 e dell'art. 3 della legge 47/85, a carico dei soggetti inadempimenti.

### **Art. 15 SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico delle proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

### **Art. 16 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

Le proponenti dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

### **Art. 17 RINVIO A NORMA DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi stradali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alla legge regionale n. 56 del 5/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art. 18 TRASCRIZIONE**

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

\*\*\*\*\*

Richiesto io Notaio, ho ricevuto questo atto da me redatto e scritto da persona di mia fiducia, in parte a mano ed in parte a macchina, atto che leggo alla continua presenza dei testimoni ai comparenti che approvandolo, meco Notaio lo sottoscrivono unitamente ai testi.

Tale atto occupa ..... pagine di ..... fogli.

COPIA ALBO:  ATTI UTC  \_\_\_\_\_

- SEGRETERIA
- CULTURA
- LL.PP.
- U.T.C.
- VIGILI
- RAGIONERIA
- TRIBUTI
- Sig. SPARACELO (consegnato UTC) -  
CASTALDO
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

*Del che si è redatto il presente verbale che viene approvato e sottoscritto.*

IL SINDACO  
F.to Dr.ssa MATTIOLI Carla

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MIRABILE Emanuele

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale di Avigliana attesta che la presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio dell'Ente per 15 giorni consecutivi dal 18 NOV. 2009 al n. 1655 del Registro Pubblicazioni, così come prescritto dall'art. 124, c.1, del D.Lgs. 18.8.2000 n.267.

Avigliana, lì 18 NOV. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. MIRABILE Emanuele

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Avigliana, lì 18 NOV. 2009



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. MIRABILE Emanuele

Il sottoscritto Segretario Generale di Avigliana, visti gli atti di ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- viene affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 gg. consecutivi dal 18 NOV. 2009 come prescritto dall'art.124, c.1, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267 senza reclami;
- è stata comunicata in elenco in data 18 NOV. 2009 il 1° giorno di pubblicazione, ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267: (il relativo testo deliberativo è stato messo a disposizione presso la sede Comunale - Uff. Segreteria);
- è divenuta definitivamente esecutiva il giorno **12/11/2009** in quanto:
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267);
- decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione (art.134, c. 3, del D. Lgs 18.8.2000 n. 267);

Avigliana, lì 18 NOV. 2009



IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. MIRABILE Emanuele