

**BOZZA**  
**CONVENZIONE EDILIZIA FRA**  
**IL COMUNE DI NOLE E LA CANAVESANA DI DE CILLADI RENZO E C. S.N.C.**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**AI SENSI DELL'ART. 28-bis D.P.R. 380/2001**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ in Nole, nei locali del Palazzo Comunale.  
Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di \_\_\_\_\_, senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, è presente

Il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
CF: \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di titolare de LA CANAVESANA DI DE CILLADI RENZO E C S.N.C. con sede in Marthi, Via Cafasse n. 15, iscritta al Registro Ditte R.E.A. della Camera di Commercio di Torino al n. 628071, partita IVA n. 04353920012 proprietaria del terreno sito in Via Camporelle Nole (TO) distinto a catasto terreni al foglio n. 7 con il mappale n. 175, bosco ceduo, classe 1, consistenza 2662 mq, reddito dominicale 4,81 Euro e reddito agrario 0,82 Euro partita 3269 il quale sarà in seguito nominato per brevità "soggetto attuatore" ;  
e il Signor ROCCHIETTI Arch. Fabrizio, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, C.F.: \_\_\_\_\_, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Nole, residente per la carica in Nole (TO), Via Devesi n. 14, in rappresentanza del Comune di Nole in esecuzione del Decreto Sindacale n. 4 del 05.07.2024, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detti comparenti - della cui personale identità io notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto al quale viene premesso

- che il soggetto attuatore, LA CANAVESANA DI DE CILLADI RENZO E C S.N.C. di De Cilladi Renzo, ha presentato in data 04/11/2025 al Comune di Nole, un Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per l'attuazione di un intervento di nuova costruzione, di un fabbricato unifamiliare e di un fabbricato bifamiliare, ai sensi dell'art. 28bis DPR 380/2001 e s.m.i. da eseguirsi su terreno di proprietà della suddetta società, sito in Nole, identificato al catasto terreni e nella relativa mappa al foglio n. 7 mappale n. 175, per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 2.662,00 (duemilaseicentosessantadue). Il terreno e' incluso nella zona Au3 "Aree di riordino urbanistico (Au2...5)" di cui all'art. 31 delle NTA del Piano Regolatore Generale Comunale di cui alla Variante Parziale n° 1 al P.R.G.C., ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L.R. 56/1977 e s.m.i., il cui progetto definitivo è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 71 del 21.12.2017, divenuta VIGENTE a seguito della pubblicazione sul B.U.R. n° 3 del 18.01.2018.

- che l'intervento di nuova costruzione di un fabbricato unifamiliare e di un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale di cui all'art. 3 co. 1 lettera e) e' stato predisposto a firma del geometra \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
  - che in data 18.06.2026 (prot. n.6992) l'Ufficio Tecnico Comunale ha esaminato il progetto ed ha espresso il seguente parere: favorevole;
  - che la Giunta Comunale con deliberazione numero \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., ha approvato lo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
  - che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere, salvo successivi aggiornamenti:
- FABBRICATO A, (villa unifamiliare):
    - oneri di urbanizzazione primaria €. 8.186,36 (Euro ottomilacentottantasei/36);
    - oneri di urbanizzazione secondaria €.4.747,12 (Euro quattromilasettecentoquarantasette/12) ;
    - costo di costruzione €.10.982,02 (Euro diecimilanovecentottantadue/02);
  - FABBRICATO B, (villa bifamiliare):
    - oneri di urbanizzazione primaria €.16.372,25 (Euro sedicimilatrecentosettantadue/25);
    - oneri di urbanizzazione secondaria €. 9.493,97 (Euro novemilaquattrocentocentounovantatre/97);
    - costo di costruzione €. 21.963,65 (Euro ventunomilanovecentosessantatre/65);
    - che l'importo complessivo della MONETIZZAZIONE per aree da destinare a standard urbanistici risulta pari a €. 11.250,00 (Euro undicimiladuecentocinquanta/00);

Quanto sopra premesso, da ritenersi parte sostanziale ed integrante di quanto segue, le parti convengono e stipulano quanto segue:

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1

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 sui lotti di terreno siti in Comune di Nole, individuati a Catasto ai mappali 175 del Foglio 7 avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione.

Detto Permesso consta dei seguenti elaborati:

- 1) Tavola n. 0, rilievo strumentale piano altimetrico;
- 2) Tavola n. 1, estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G.C., planimetria intervento, computi planovolumetrici;

- 3) Tavola 2, fabbricato A, piante, sezioni, prospetti situazione in progetto;
  - 4) Tavola 3, fabbricato A, schemi planimetrici e verifiche aeroilluminanti;
  - 5) Tavola 4, fabbricato A, verifica legge n. 13 del 09/01/1989;
  - 6) Tavola 5, fabbricato B, piante, sezioni, prospetti situazione in progetto;
  - 7) Tavola 6, fabbricato B.1, schemi planimetrici e verifiche aeroilluminanti;
  - 8) Tavola 7, fabbricato B.2, schemi planimetrici e verifiche aeroilluminanti;
  - 9) Tavola 8, fabbricato B, verifica legge n. 13 del 09/01/1989;
  - 10) Tavola 9, fabbricato A, schema impianti;
  - 11) Tavola 10, fabbricato B, schema impianti;
  - 12) Allegato\_1\_Parte\_A\_-\_Relazione\_tecnica art. 6 co.2 lettera a) Decreto del Presidente della Giunta Regionale (DPGR) del 23 maggio 2016, n. 6/R, per i lavori di nuova costruzione di fabbricato A e fabbricato B;
  - 13) Tavola 11, ETC elaborato tecnico della copertura, fabbricato A;
  - 14) Tavola 12, ETC elaborato tecnico della copertura, fabbricato B;
  - 15) Relazione tecnico finanziaria;
  - 16) Schema di convenzione;
  - 17) Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici. Fabbricato bifamiliare U.I. B.2;
  - 18) Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici. Fabbricato bifamiliare U.I. B.1;
  - 19) Relazione tecnica di cui al comma 1 dell'articolo 8 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici. Fabbricato unifamiliare U.I. A;
- redatti dal geometra \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_;
- 20) Relazione Tecnica di clima acustico previsionale;
  - 21) Valutazione preventiva delle prestazioni acustiche, edificio A;
  - 22) Valutazione preventiva delle prestazioni acustiche, edificio B;
- redatti dal geometra \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);
- 23) Relazione geologica geotecnica e idraulica redatta dal geologo \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_);

### Art. 3

#### Tempi di realizzazione delle opere e stralci funzionali

1. I Soggetti Attuatori in relazione ai disposti dell'art. 28 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare il seguente programma temporale per l'esecuzione degli interventi:

- **Inizio lavori:** la comunicazione di inizio lavori deve essere presentata entro 1 (uno) anno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato. Il mancato rispetto di tale termine comporta la decadenza del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

- **Ultimazione lavori:** tutte le opere oggetto della presente convenzione dovranno essere ultimate entro 6 (sei) anni dalla data di comunicazione di inizio lavori. La validità e l'efficacia della presente convenzione sono prorogate per l'intero periodo di esecuzione delle opere, in deroga al termine ordinario triennale e in conformità alla durata del programma costruttivo di cui al successivo art. 4;

2. In relazione alla previsione di interventi per stralci funzionali, l'ultimazione dei lavori e la relativa richiesta di agibilità potranno avvenire in tempi differenziati per ciascuna unità edilizia (villa bifamiliare e villa unifamiliare), fermo restando il termine massimo di 6 (sei) anni per il completamento dell'intero insediamento.

3. Ai fini del legittimo utilizzo degli immobili, contestualmente alla presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) di ciascuno stralcio o dell'intero complesso, i Soggetti Attuatori si obbligano a depositare la dichiarazione del Direttore dei Lavori che attesti la regolare ultimazione delle opere e la loro conformità al progetto approvato.

#### Art. 4

##### Articolazione per stralci funzionali e modalità esecutive

1. L'attuazione dell'intervento avverrà per stralci funzionali, suddivisi in due fasi distinte e autonome, come di seguito specificato:

- **Fase 1 - Lotto A (Fabbricato Unifamiliare):** L'efficacia del titolo edilizio decorre con l'effettivo e materiale inizio dei lavori relativi al solo Lotto A, da effettuarsi entro 1 (un) anno dal rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Le opere del Lotto A, comprensive dell'area a parcheggio prospiciente via Camporelle, dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dal loro inizio. La conclusione di tale stralcio sarà formalizzata mediante comunicazione telematica di ultimazione parziale dei lavori da trasmettere con modalità telematica al SUE del Comune di Nole.

- **Fase 2 - Lotto B (Fabbricato Bifamiliare):** L'inizio dei lavori del secondo stralcio dovrà essere preceduto da apposita comunicazione telematica al SUE del Comune di Nole, a firma del professionista incaricato. Alla comunicazione dovrà essere allegata la quietanza di versamento del contributo di costruzione dovuto per il Lotto B. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 6 (sei) anni dall'inizio dei lavori di cui al precedente Art. 3, e dovranno comprendere la realizzazione della viabilità interna di accesso a servizio dell'edificio bifamiliare, sviluppata in aderenza al confine con la particella n. 177 del Foglio 7 del Catasto Terreni.

2. I Soggetti Attuatori si riservano la facoltà, a loro insindacabile giudizio, di non procedere alla realizzazione del Lotto B e delle relative opere di accesso. In tale evenienza, l'obbligo di versamento del contributo di costruzione per il Lotto B decadrà e la presente convenzione perderà efficacia limitatamente alla parte non eseguita. Qualsiasi successiva edificazione sul Lotto B, o variante conforme agli strumenti urbanistici vigenti, richiederà la presentazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato.

#### Art. 5

##### Utilizzazione urbanistica ed edilizia

La presente convenzione disciplina l'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area d'intervento sita nel Comune di Nole, puntualmente individuata nella Tavola 1 e identificata al Catasto Terreni al Foglio 7, Mappale n. 175, avente una superficie catastale complessiva di mq 2.662,00 e una superficie rilevata di mq 2653,62;

In conformità alle previsioni e alle modalità del P.R.G.C. richiamate in premessa, l'utilizzazione dell'area è ripartita secondo le destinazioni d'uso e i parametri geometrici individuati negli elaborati grafici allegati, come di seguito specificato e in conformità alla tavola 1, denominata "estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G.C., planimetria intervento, computi planovolumetrici". La cubatura residua eventualmente utilizzabile e' limitata alla verifica dell'indice di densità territoriale del fondo ovvero della superficie territoriale utilizzata.

**CALCOLI PLANIVOLUMETRICI:**

| <b>DESCRIZIONE PARAMETRI</b>    | <b>IN PROGETTO</b> |
|---------------------------------|--------------------|
| SUPERFICIE COPERTA TOTALE (mq)  | 559,62             |
| SUPERFICIE COPERTA LOTTO A (mq) | 226,19             |
| SUPERFICIE COPERTA LOTTO B (mq) | 333,43             |
| VOLUME LOTTO A+ LOTTO B (mc)    | 1.037,98           |
| VOLUME LOTTO A (mc)             | 346,00             |
| VOLUME LOTTO B (mc)             | 691,98             |

**Art. 6**

**Vincoli e prescrizioni urbanistico edilizie.**

A semplice richiesta del Comune di Nole, il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a cedere la fascia di proprietà di 7,50 metri posta a sud della particella catastale 175, al confine con la SP2 (di competenza della Città Metropolitana di Torino). Tale fascia è finalizzata alla realizzazione di una futura viabilità di servizio laterale alla SP2, in conformità agli obiettivi prioritari indicati nella Tav. 1/VP5 "Schemi progettuali di riferimento per le aree di riordino urbanistico Au2...5 – Indicazione della viabilità e degli obiettivi previsti".

**TITOLO II**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**Art. 7**

**Cessione aree per urbanizzazione primaria.**

Il progetto di cui al Permesso di Costruire Convenzionato non prevede la cessione di aree per urbanizzazione primaria.

## Art. 8

### Cessione aree per urbanizzazione secondaria

Il progetto di cui al Permesso di Costruire Convenzionato non prevede la cessione di aree per urbanizzazione secondaria.

## Art. 9

### Monetizzazione per aree non dismesse per opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Considerato che per le particolari situazioni e condizioni oggettive del Permesso di Costruire Convenzionato l'Amministrazione Comunale ha ravvisato l'opportunità della non dismissione delle aree di cui ai precedenti artt. 7 e 8, i soggetti attuatori monetizzano, al fine di raggiungere lo standard minimo fissato dall'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, mq 150,00 (centocinquanta/00) di aree non dismesse per opere di urbanizzazione.

L'ammontare della monetizzazione, pari a n. 6 abitanti insediabili, come indicato nella Tavola n. 1, "estratto di mappa catastale, estratto di P.R.G.C., planimetria intervento, computi planovolumetrici"; determinato in €/mq 75 (settantacinque/00) secondo i criteri fissati dalla deliberazione di giunta n. 53 del 08/03/2000, lettera a), risultata di complessivi €. 11.250.000 (undicimiladuecentocinquanta/00) ed è stato versato in una unica soluzione alla Tesoreria Comunale in data \_\_\_\_\_

## Art. 10

### Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione

Trattandosi di intervento in aree già urbanizzate non necessita di opere di urbanizzazione, l'onere di urbanizzazione primaria e secondaria viene calcolato in base alla volumetria del progetto. Il costo di costruzione è determinato sulla base del modello 801 di cui al Decreto Ministeriale Lavori Pubblici 10 maggio 1977, n. 801. Il calcolo complessivo è dettagliato nelle tabelle e nella documentazione allegate alla proposta di Permesso di Costruire Convenzionato.

L'onere forfettariamente determinato da versare risulta:

#### **FABBRICATO A, (villa unifamiliare):**

- oneri di urbanizzazione primaria €. 8.186,36 (Euro ottomilacentottantasei/36);
- oneri di urbanizzazione secondaria €. 4.747,12 (Euro quattromilasettecentoquarantasette/12) ;
- costo di costruzione €. 10.982,02 (Euro diecimilanovecentottantadue/02);

#### **FABBRICATO B, (villa bifamiliare):**

- oneri di urbanizzazione primaria €. 16.372,25 (Euro sedicimilatrecentosettantadue/25);
- oneri di urbanizzazione secondaria €. 9.493,97 (Euro novemilaquattrocentocentonovantatre/97);
- costo di costruzione €. 21.963,65 (Euro ventunomilanovecentosessantatre/65);

## Art. 11

### Determinazione e modalità di corresponsione del contributo di costruzione

Il Soggetto Attuatore, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al contributo di costruzione.

In applicazione delle tabelle parametriche vigenti, il contributo di costruzione dell'intervento è complessivamente quantificato in **€. 71.745,37 (Euro settantunmilasettecento-quarantacinque/37)** e risulta così suddiviso in relazione ai singoli lotti:

- **Fase 1 - Lotto A (Fabbricato Unifamiliare):** €. 23.915,50 (Euro ventitremilanovecentoquindici/50);
- **Fase 2 - Lotto B (Fabbricato Bifamiliare):** €. 47.829,87 (Euro quarantasettemilaottocentoventinove/87).

In coerenza con l'articolazione per stralci funzionali definita al precedente Articolo 4, il versamento delle somme dovute avverrà secondo le seguenti scadenze e modalità:

- **Per il Lotto A (Fase 1):** il contributo di costruzione pari a €. 23.915,50 dovrà essere versato in un'unica soluzione immediatamente a seguito dell'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato e della stipula della presente convenzione, e in ogni caso prima del materiale rilascio del relativo titolo edilizio.

- **Per il Lotto B (Fase 2):** il contributo di costruzione pari a €. 47.829,87 dovrà essere versato prima dell'effettivo e materiale inizio dei lavori del secondo stralcio. La quietanza dell'avvenuto versamento dovrà essere allegata alla comunicazione telematica di inizio lavori da trasmettere al SUE del Comune di Nole, a firma del professionista incaricato.

Come previsto al precedente Articolo 4, qualora i Soggetti Attuatori decidano, a loro insindacabile giudizio, di non procedere alla realizzazione del Lotto B e delle relative opere di accesso, l'obbligo di versamento del relativo contributo di €. €. 47.829,87 decadrà automaticamente. In tale evenienza, alla scadenza dei termini massimi di validità stabiliti (6 anni), la presente convenzione perderà efficacia limitatamente alla parte non eseguita (Lotto B) e qualsiasi successiva edificazione o variante conforme agli strumenti urbanistici vigenti richiederà la presentazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato.

#### Art. 12

##### Aggiornamento Contributo di costruzione

Il contributo di costruzione per il LOTTO B sarà dovuto all'effettivo inizio dei lavori del secondo stralcio, aggiornato secondo i parametri e gli adeguamenti di legge vigenti al momento del versamento.

### TITOLO III

#### DISPOSIZIONI CONCERNENTI I TRAPASSI DI PROPRIETA'

#### Art. 13

##### Alienazione aree del Permesso di Costruire Convenzionato

Qualora i soggetti attuatori procedano ad alienazione delle aree oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato, potranno trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. I soggetti attuatori e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

## TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 14

#### Piccole modifiche

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Permesso di Costruire Convenzionato che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

### Art. 15

#### Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Nole a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

### Art. 16

#### Spese di ufficio

Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti ed eventuali spese di frazionamenti catastali.

### Art. 17

#### 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 e successive modificazioni, alla Legge n. 10/77, ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, nonché al D.P.R. 380/01 e s.m. e i..

Le violazioni di natura urbanistica di cui alla presente convenzione sono sanzionate secondo i disposti dell'art.30 e seguenti del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte proponente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza per averne preso visione in precedenza.

Le parti, previamente informate ai sensi del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e del D.Lgs. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali, prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali nonché alla loro conservazione anche con strumenti informatici nei miei archivi.

RICHIESTO io Notaio ricevo quest'atto scritto parte da me stesso e parte a macchina da persona di mia fiducia su facciate

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me lo sottoscrivono.