

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO E PARZIALE MUTAMENTO DI
DESTINAZIONE D'USO DELLO STABILIMENTO PRODUTTIVO
PIAN DELLA MUSSA S.R.L.
UBICATO A BALME IN LOCALITÀ ALBARON

ATTO DI IMPEGNO UNILATERALE

Il Sig. BRERO Michele nato a Cafasse (TO) il 16/01/1947, codice fiscale BRR MHL 47A16 B350I, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta PIAN DELLA MUSSA S.r.l. con sede in Regione Albaron, Comune di Balme (TO), P.I. e C.F. 01060390018 **proprietaria degli immobili distinti al Catasto Urbano al foglio 20, mappale 145 - sub.107 - sub.2 e sub.3 e il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 21 mappale 56**, d'ora in poi denominata "Proponente",

PREMESSO

a) che il proponente è titolare della **pratica n. 96/2021** presentata presso lo Sportello SUAP dell'Unione Montana dei Comuni delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone con Procedimento Ordinario di cui all'art.7 del D.P.R. 160/2010 e s.m., inerente l'ampliamento e il parziale mutamento di destinazione d'uso dello stabilimento produttivo *Pian della Mussa* ubicato in Balme (TO - Località Albaron con contestuale variante urbanistica al vigente PRGC.

b) che il progetto relativo all'intervento succitato è stato predisposto a firma dell'Arch. Stella Gurlino; la relazione geologica-tecnica è stata predisposta dal Dott. Geol. Teresio Barbero e la variante urbanistica ex art.17bis della L.R. 56/77 è stata predisposta dall'Arch. Valeria Bergagna.

c) che la succitata documentazione progettuale è stata esaminata ed approvata:

- dalla Conferenza di Servizi nelle date: 07 giugno 2021, 06 settembre 2021 e 20 dicembre 2021.
- dalla Commissione Locale per il Paesaggio, con conseguente rilascio di Autorizzazione Paesaggistica n.02/2021 in data 02 dicembre 2021.
- dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.22 del 22 dicembre 2021.

d) che, inoltre, l'Organo Tecnico Comunale in materia di VAS ha escluso la variante urbanistica al P.R.G.C. dalla VAS in data 11 ottobre 2021.

e) che il progetto prevede la realizzazione di **locali a destinazione commerciale e terziario da destinare alla somministrazione ed alla vendita con l'incremento di mq. 191,00 di SUL ed il cambio di destinazione d'uso di alcuni locali esistenti da produttivo a commerciale/terziario per un totale di mq. 208,82. La superficie del locale destinato alla somministrazione avrà una superficie netta di mq. 229,21.**

f) che, inoltre, è prevista la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico avente superficie pari a **mq. 339,00** e che, in base al computo metrico, l'importo dei lavori per la sua

realizzazione ammonta a € 22.559,11 dei quali € 12.232,37 scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

Tutte le opere, per un importo complessivo di € 24.815,02 (€ 22.559,11 per importo opere + € 2.255,91 per Iva 10%) saranno coperte da polizza fidejussoria di garanzia

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

Il sottoscritto Sig. BRERO Michele, quale rappresentante della Ditta PIAN DELLA MUSSA S.r.l. in seguito denominato "Proponente"

ASSUME FORMALE IMPEGNO PER SE STESSO ED EVENTUALI AVENTI CAUSA.

art. 1 - Le premesse formano parte integrante del presente atto di impegno unilaterale.

art. 2 - Attuazione degli interventi.

L'attuazione degli interventi ammessi sull'immobile sito nel Comune di Balme descritti nelle tavole degli elaborati di progetto avverrà in conformità delle N.T.A. e del P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati citati nelle premesse.

art. 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Il presente Atto di Impegno Unilaterale ha per oggetto l'intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'immobile individuato al Catasto Urbano al foglio 20, mappale 145 - sub.107 - sub.2 e sub.3 ed il terreno distinto al Catasto Terreni al foglio 21 mappale 56, inseriti in Zona D1 del P.R.G.C. del Comune di Balme.

Il presente Atto prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e con le seguenti opere, come individuato nelle tavole di progetto:

- A. Ampliamento di mq 191,00 a destinazione commerciale/terziario;
- B. Contestuale mutamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale/terziario di una superficie di mq. 208,83 dell'immobile esistente.

Le destinazioni d'uso anzidette, non possono essere modificate se non 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 dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Non costituiranno variante al presente Atto di Impegno Unilaterale le eventuali variazioni attuate in fase esecutiva, purchè siano realizzate nel rispetto dei limiti fissati dal P.R.G.C., e nel rispetto delle procedure in vigore per l'ottenimento del titolo abilitativo.

art. 4 - Assoggettamento all'uso pubblico di aree destinate a Servizi.

Il Proponente si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico l'area individuata dal P.R.G.C. vigente con la destinazione a Servizi Pubblici con la sigla "S25" in parte necessaria per soddisfare la dotazione di Parcheggi Pubblici

dell'insediamento terziario/commerciale da insediare nell'adiacente zona "D1" del P.R.G.C. vigente.

L'assoggettamento all'uso pubblico dell'area suddetta, rappresentata sulla allegata planimetria catastale con le lettere **a-b-c-d-e-f-g-h**, avente superficie di mq. 985,00 (Allegato 1) con destinazione a parcheggio pubblico, avviene contestualmente alla stipula del presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

art. 5 - Oneri di urbanizzazione secondaria.

L'intervento non prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria, pertanto il Proponente si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, di corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura del 40% degli oneri totali previsti dal Comune di Balme con delibera di C.C. n.14 del 16/02/1983.

art. 6 - Contributo di costruzione.

Il proponente, in relazione al disposto dell'art.16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 - "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" - si obbliga, per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a versare al Comune di Balme il contributo relativo agli oneri del costo di costruzione determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo e da versarsi secondo le modalità stabilite dal Comune di Balme.

art. 7 - Parcheggio Pubblico.

Il proponente si obbliga, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare, nell'area "S25" di cui al precedente art.4, un parcheggio pubblico avente superficie pari a mq. 339,00.

L'area suddetta è individuata sulla planimetria catastale con le lettere **A-B-C-D-E-F-G** (Allegato 2).

L'importo dei lavori ammonta a **€ 22.559,11 + Iva**, come riportato nel Computo Metrico Estimativo allegato al progetto. Per la realizzazione del succitato parcheggio pubblico è previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune di Balme e determinati nella misura del 60% degli oneri totali previsti con delibera di C.C. n.14 del 16/02/1983.pertanto fino alla concorrenza di € 12.232,37.

Il parcheggio verrà realizzato in conformità al progetto approvato dal SUAP dell'Unione montana dei Comuni delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone (Tav. 7 allegata).

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese le opere sopracitate con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su apposita planimetria depositata presso gli uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

L'avvenuta realizzazione delle predette opere dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori (regolare esecuzione).

L'Amministrazione Comunale, a sua discrezione potrà nominare un collaudatore, e le spese di collaudo saranno a carico del proponente.

È inteso che fino all'avvenuto eventuale collaudo positivo delle opere di urbanizzazione, da effettuarsi entro 60 giorni dalla fine dei lavori, resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere succitate.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del succitato parcheggio pubblico rimarrà comunque a carico del proponente, o dei loro aventi causa sino al momento in cui venga eventualmente modificata l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di cui al precedente art. 3.

art. 8 - Termini di esecuzione.

Il proponente si obbliga ad eseguire tutte le opere di cui al precedente art.7 contestualmente alla realizzazione delle opere sul fabbricato e comunque entro il termine massimo di anni tre, dalla data di inizio lavori del titolo abilitativo, con le ulteriori condizioni riportate nel prosieguo.

Eventuali proroghe alle scadenze di cui sopra potranno essere concesse dal Comune di Balme su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere sopracitate porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di sei mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni ulteriore mese di ritardo.

Il Comune di Balme potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo.

art. 9 - Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di cui al precedente art.7 in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi sulla garanzia fidejussoria prestata nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno e all'incameramento della penale convenzionale di cui all'art.13.

art. 10 - Trasferimento degli obblighi.

Qualora il proponente proceda ad alienazione dell'area, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e oneri di cui al presente Atto di Impegno Unilaterale, salvo quelli il cui trasferimento è obbligatoriamente previsto nel prosieguo del presente Atto; essi dovranno dare notizia al Comune, con lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro 10 giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'area trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca e garanzia del pagamento predetto.

art. 11 - Realizzazione di misure di compensazione ambientale.

Il proponente, in relazione al rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso, inoltre si impegna a realizzare opere di compensazione ambientale.

Le opere da realizzare prevedono la manutenzione e l'adeguamento del sentiero accessibile alle persone diversamente abili che si snoda lungo le sponde del Rio Paschiet, in Regione Albaron.

Saranno eseguiti lavori di pulizia delle colate di fango, la verifica del corretto scolo delle acque meteoriche, la realizzazione di eventuali inerbimenti, il livellamento del fondo, la formazione di

manto in ghiaietto e pitrisco per migliorare la fruibilità del percorso, la manutenzione delle aree di sosta e delle panchine dislocate lungo il sentiero.

Il proponente si obbliga ad eseguire tutte le opere di cui sopra contestualmente alla realizzazione delle opere sul fabbricato e comunque entro il termine massimo di anni tre, dalla data di inizio lavori del titolo abilitativo.

Eventuali proroghe alle scadenze di cui sopra potranno essere concesse dal Comune di Balme su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione.

L'avvenuta realizzazione delle predette opere dovrà essere certificata dal Direttore dei Lavori.

art. 12 - Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti al presente Atto di Impegno Unilaterale, comprese quelle afferenti alla sua iscrizione nei pubblici registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

art. 13 - Sanzioni convenzionali.

La mancata osservanza di quanto stabilito dal presente Atto di Impegno Unilaterale, comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato: doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo le stime degli uffici comunali, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso secondo le previsioni del presente atto;
- per il ritardo nella realizzazione delle opere previste, rispetto ai termini fissati all'art.6: 1/10 del valore delle opere da realizzare se il ritardo è inferiore a mesi sei; con aumento di ulteriore 1/10 per ogni successivo mese di ritardo;
- per la mancata comunicazione di cui all'art.9: 1/10 del valore dell'area trasferita.

Inoltre sono ferme le sanzioni previste dal D.P.R. 380/2001, nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

art. 15 - Rinvio a norme di legge.

Per quanto non contenuto nel presente Atto di Impegno Unilaterale, si fa riferimento alle leggi urbanistiche statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

Allegati al presente Atto di impegno unilaterale:

Allegato 1.

Allegato 2.

TAV 7 - PROGETTO PARCHEGGIO