

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PROVINCIA DI TORINO

*PROPOSTA DI P.E.C.L.I.*

*ZONA DI P.R.G.C. B3.12 (1) B3.12 (2)*

BOZZA DI CONVENZIONE

I PROGETTISTI

Ing. Giuseppe VADALA'

Ing. Flavio CASTEGNARO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

I SOGGETTI ATTUATORI

GREEN LIFE s.r.l.

\_\_\_\_\_

CAPPATO Luciano & C. SNC

\_\_\_\_\_

ZANCHETTA PAOLO

\_\_\_\_\_

SEGARELLI ITALO

\_\_\_\_\_

ITAL IMMOBILIARE S.A.S.

\_\_\_\_\_

VADALA' DIEGO

\_\_\_\_\_

BELLANTONI GIOVANNA

\_\_\_\_\_

CALVETTO ENRICO

\_\_\_\_\_

SERRAVALLE PIERPAOLO

\_\_\_\_\_

SERRAVALLE MADDALENA

\_\_\_\_\_

Rivalta di Torino, Febbraio 2019

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO  
E SOGGETTI ATTUATORI**

per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona B3.12<sub>(1)</sub> e B3.12<sub>(2)</sub> del vigente P.R.G.C.

L'anno duemiladiciotto, addì ..... del mese di ..... in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n. 9, avanti a me dott. .... Notario in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

Costituiscono allegati alla precitata deliberazione:

elaborati del PEC

- Relazione illustrativa;
- Bozza di convenzione;
- Relazione geologica e geotecnica e relativa integrazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Valutazione di impatto acustico;
- Relazione ambientale di verifica assoggettabilità VAS
  
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
  - Tavola n. 1;
  - Tavola n. 2;
  - Tavola n. 3;
  - Tavola n. 4;
  - Tavola n. 5;
- elaborati progetto preliminare opere di urbanizzazione
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Relazione idraulica;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative a viabilità pubblica;

- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative all'area a verde pubblica;
- Quadro economico;
- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico
- Capitolato tecnico
- Elaborati grafici:
  - Tavola n. OOUU 1;
  - Tavola n. OOUU 2.

e i Signori:

- **società GREEN LIFE s.r.l.**, con sede legale in Torino, Via Susa n° 9 bis, p.iva 10763060018, amministratore unico e legale rappresentante sig. Castegnaro Lorenzo
- **società CAPPATO Luciano & C. snc**, con sede legale in Volvera, Via Buniva , 4, p.iva 05987820015, legale rappresentante sig. Cappato Luciano
- **sig. Zanchetta Paolo**, nato a Rivoli (TO), il 02/10/1967, residente in Rivalta di Torino, Via San Giovanni Bosco 7, c.f. ZNCPLA67R02H355X
- **sig. Segarelli Italo**, nato a Gallese (Vt), il 24/01/1940, residente in Rivalta di Torino, Via Di Vittorio 34/b, c.f. SGRTLI40A24D870E
- **società IMMOBILIARE RIVALTA snc**, con sede in Rivalta di Torino, Via Giaveno 54/20a, p.iva 03678160015
- **sig. Vadalà Diego**, nato a Torino (To), il 24/05/1958, residente in Rivalta di Torino – Via G. Verdi, 46, c.f. VDL DGI58E24L219S
- **sig.ra Bellantoni Giovanna**, nata a San Roberto (Rc), il 07/11/1959, residente in Rivalta di Torino – Via G. Verdi, 46, c.f. BLLGNN59S47I139L
- **sig. Serravalle Pier Paolo**, nato a Rivalta di Torino (To), il 04/06/1942, residente in Rivalta di Torino – Via Umberto I, 54, c.f. SRRPPL42H04H335D
- **sig. ra Serravalle Maddalena**, nata a Torino (To), il 04/11/1946, residente in Rivalta di Torino – Via Umberto I, 54, c.f. SRRMDL46S44L219P
- **sig. Calvetto Enrico**, nato a Pinerolo (To), il 10/07/1975, residente in Piossasco – Via Matteotti, 12, c.f. CLVNRC75L10G674K

delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

**PREMESSO:**

- che il Comune di Rivalta di Torino è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 54-388 del 01.08.1995, modificata da successive Varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- che con deliberazione consiliare n. 58 del 16/07/2009 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.;
- che il P.E.C.L.I. viene presentato in conformità all'articolo 43 L.R. 56/1977;
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 23/12/2016 prot. n. 36585/64 e rubricata quale pratica edilizia 408/2016, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. i., per l'utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni come segue:
  - foglio n. 23 mappale n. 516 (parte) con superficie catastale di mq 2868, mappale 515 con superficie catastale di mq 3342 (di proprietà al 50% con "CAPPATO Luciano & C. SNC"), mappale 528 con superficie catastale di mq 1288, mappale 527 con superficie catastale di mq 2011, mappale 523 con superficie catastale di mq 3201, mappale 116 con superficie catastale di mq 1586, mappale 775 con superficie catastale di mq 823, mappale 770 con superficie catastale di mq 796, mappale 773 con superficie di mq 680, mappale 772 con superficie catastale di mq 373, di proprietà "GREEN LIFE s.r.l."
  - foglio n. 23 mappale 515 con superficie catastale di mq 1671 (di proprietà al 50% con GREEN LIFE s.r.l.), di proprietà "CAPPATO Luciano & C. SNC."
  - foglio n. 22 mappale 1159 con superficie catastale di mq 505, foglio n. 23 mappale 522 con superficie catastale di mq 282, mappale 288 con superficie catastale di mq 814, di proprietà ZANCHETTA Paolo
  - foglio n. 23 mappale 525 con superficie catastale di mq 3615, mappale 526 con superficie catastale di mq 37, di proprietà SEGARELLI Italo

- foglio n. 23 mappale 91 con superficie catastale di mq 1554, di proprietà “IMMOBILIARE RIVALTA SNC”
- foglio n. 23 mappale 507 (parte) con superficie catastale di mq 5569, mappale 510 (parte) con superficie catastale di mq 96, mappale 625 (parte) con superficie catastale di mq 268, di proprietà VADALA' Diego, BELLANTONI Giovanna
- foglio n. 23 mappale 635 (parte) con superficie catastale di mq 735, mappale 636 (parte) con superficie catastale di mq 732, di proprietà CALVETTO Enrico
- foglio n. 23 mappale 95 (parte) con superficie catastale di mq 854, di proprietà SERRAVALLE PierPaolo, SERRAVALLE Maddalena
- foglio n. 23 mappale 518 con superficie catastale di mq 1296, mappale 93 parte con superficie catastale di mq 2587, mappale 519 con superficie catastale di mq 272 per una superficie complessiva di mq. 4155, inclusi nella zona residenziale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata, di proprietà del comune di Rivalta.

per una superficie complessiva di mq. 36947, inclusi nella zona residenziale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;

- che il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 26/7/2018, fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;

- che il Dirigente, con proprio provvedimento n. .... del ....., allegato sotto la lettera ....., ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che successivamente all'accoglimento è stato richiesto parere all'Organo Tecnico Comunale per la VAS in merito all'assoggettabilità del presente SUE alla VAS;

- che in data ..... l'Organo Tecnico, sentiti gli Enti ..... ha espresso parere ..... ;

- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal ..... al ....., all'Albo Pretorio del Comune,

nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal ..... al .....

- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;

- che nei termini previsti sono stati presentati n. .... osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. .... del .....

- che 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 P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... è stato approvato il presente P.E.C.L.I.

## TUTTO CIÒ PREMESSO

- il Comune di Rivalta di Torino, nella persona del Sig. .... che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

- e i Sigg.:

- **società GREEN LIFE s.r.l.**, con sede legale in Torino, Corso Vittorio Emanuele II, 92, p.iva 10763060018, amministratore unico e legale rappresentante sig. Nolo Lorenzo
- **società CAPPATO Luciano & C. snc**, con sede legale in Volvera, Via Buniva, 4, p.iva 05987820015, legale rappresentante sig. Cappato Luciano
- **sig. Zanchetta Paolo**, nato a Rivoli (TO) il 02/10/1967, residente in Rivalta di Torino, Via San Giovanni Bosco 7, c.f. ZNCPLA67R02H355X
- **sig. Segarelli Italo**, nato a Gallese (Vt), il 24/01/1940, residente in Rivalta di Torino, Via Di Vittorio 34/b, c.f. SGRTLI40A24D870E
- **società IMMOBILIARE RIVALTA snc**, con sede in Rivalta di Torino, Via Giaveno 54/20a, p.iva 03678160015
- **sig. Vadalà Diego**, nato a Torino (To), il 24/05/1958, residente in Rivalta di Torino – Via G. Verdi, 46, c.f. VDL DGI58E24L219S
- **sig.ra Bellantoni Giovanna**, nata a San Roberto (Rc), il 07/11/1959, residente in Rivalta di Torino – Via G. Verdi, 46, c.f. BLLGNN59S47I139L
- **sig. Serravalle Pier Paolo**, nato a Rivalta di Torino (To), il 04/06/1942, residente in Rivalta di Torino – Via Umberto I, 54, c.f. SRRPPL42H04H335D
- **sig. ra Serravalle Maddalena**, nata a Torino (To), il 04/11/1946, residente in Rivalta di Torino – Via Umberto I, 54, c.f. SRRMDL46S44L219P
- **sig. Calvetto Enrico**, nato a Pinerolo (To), il 10/07/1975, residente in Piossasco - Via Matteotti, 12, c.f. CLVNRC75L10G674K

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1 - GENERALITA'**

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

### **ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino, 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 sotto la lettera ....., omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

elaborati del PEC

- Relazione illustrativa;
- Bozza di convenzione;
- Relazione geologica e geotecnica e relativa integrazione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Valutazione di impatto acustico;
- Relazione ambientale di verifica assoggettabilità VAS
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
  - Tavola n. 1;
  - Tavola n. 2;
  - Tavola n. 3;
  - Tavola n. 4;
  - Tavola n. 5;

elaborati progetto preliminare opere di urbanizzazione

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Relazione idraulica;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative a viabilità pubblica;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative all'area a verde pubblica;
- Quadro economico;



- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico

-Capitolato

-Elaborati grafici:

- Tavola n. OOUU 1;
- Tavola n. OOUU 2.

Contestualmente al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato presentato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, da eseguirsi a scomputo degli oneri, come specificato negli articoli 8 e 10, che è stato esaminato con parere favorevole dall'Ufficio Lavori Pubblici in data ..... ed è stato approvato contestualmente al PEC con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del .....

### **ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.L.I.**

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq. 36.947, che ricadono nell'area (residenziale), denominata B3.12, dalla Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con D.P.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011;

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

- A1) aree fondiari a destinazione residenziale, mq. 18.505;
- A2) aree fondiari a destinazione viabilità privata ad uso pubblico, mq. 3017;
- B) aree destinate a servizi come previste dal P.R.G.C., opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. per una superficie complessiva pari a mq. 15041;
- C) aree destinate a viabilità pubblica, opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 384;

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A1) e A2) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne che per rilevanti interessi da accertarsi da parte della pubblica amministrazione.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B - C sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 10.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. .... approvato dall'U.T.E. in data ....., che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei componenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera .....

Le aree individuate alla lettera B) e C) del presente articolo vengono cedute alle condizioni previste all'art.5

**ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE  
RESIDENZIALE DEL P.E.C.L.I.**

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiaria a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A1) e A2), per una superficie complessiva pari a mq 21522 è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- A1) La realizzazione di n. 21 lotti con edifici ad uno/due piani fuori terra, frazionabile in più unità, con destinazione residenziale per complessivi 18505 mq di superficie fondiaria destinata alla residenza, per una superficie lorda edificabile di complessivi 6456,60 mq di cui 968,49 mq destinati ad edilizia convenzionata e 5488,11 mq destinati ad edilizia libera come meglio rappresentati negli elaborati grafici nelle tav. n. 2 e n. 3.
  
- Sul lotto 1 la realizzazione di n. 6 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 500,00;
- Sul lotto 2 la realizzazione di n. 5 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 410,00;
- Sul lotto 3 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 166,11;
- Sul lotto 4 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 320,00;
- Sul lotto 5 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 282,52;
- Sul lotto 6 la realizzazione di n. 2 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 270,68;
- Sul lotto 7 la realizzazione di n. 4 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 350,00;
- Sul lotto 8 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 461,21;
- Sul lotto 9 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 320,00;
- Sul lotto 10 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 645,86;
- Sul lotto 11 la realizzazione di n. 2 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 473,05;
- Sul lotto 12 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 295,88;
- Sul lotto 13 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 160,00;
- Sul lotto 14 la realizzazione di n. 3 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 140,10;
- Sul lotto 15 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 140,10;
- Sul lotto 16 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 100,00;
- Sul lotto 17 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 248,03;

- Sul lotto 18 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 373,80;
- Sul lotto 19 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 305,00;
- Sul lotto 20 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 144,39;
- Sul lotto 21 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 349,87.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n. 2, 3, 4 e 5.

È possibile spostare la S.L.P. prevista tra un lotto e l'altro anche non contigui, purché rimanga invariata la S.L.P. totale del P.E.C. e comunque con un massimo del 10% calcolato sulla S.L.P. del lotto di minori dimensioni.

Ogni lotto potrà inoltre essere frazionato, prima della richiesta del permesso di costruire, purché appartenga ad un'unica proprietà.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire.

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

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

- A2) La realizzazione di viabilità privata assoggettata ad uso pubblico, per una superficie complessiva pari a 3.017 mq

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti.

Per le aree private assoggettate ad uso pubblico di cui alla lettera A2) vengono definite le modalità per la loro gestione e manutenzione:

I concessionari e loro aventi causa a qualsiasi titolo dovranno provvedere alla manutenzione ordinaria e

straordinaria delle suddette aree, opere e manufatti costruiti;

i medesimi Soggetti dovranno provvedere al decoro delle aree opere e manufatti fatta salva la regolamentazione da adottarsi e approvarsi dal comune;

sono a carico della parte proponente per le suddette aree le seguenti opere di:

- pulizia e nettezza urbana;
- sgombero neve;
- spese relative al consumo di energia elettrica dell'illuminazione;
- manutenzione delle strade;

Il comune di Rivalta di Torino si riserva di verificare in ogni tempo a mezzo degli uffici comunali l'esatta osservanza dell'obbligo di cui sopra e rilevare le eventuali inadempienze da porre a carico del concessionario o suoi aventi causa.

La sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico sarà oggetto di permesso di costruire inerente alle superfici private.

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

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 56/77, punto 1, e s.m.i., nonché del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/42, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, CEDONO gratuitamente, senza corrispettivo in denaro, al Comune di Rivalta di Torino, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

- Aree a verde pubblico indicate nel P.E.C. come superficie a servizi S57 della superficie complessiva di mq. 15.041,00 destinate a verde pubblico, di cui 3.658 mq situata all'interno di particelle catastali già di proprietà comunale;
- Strada pubblica di collegamento all'acquedotto, lotti agricoli ecc... della superficie di mq. 384,00 destinata a viabilità pubblica, di cui 335 mq situata all'interno di particelle catastali già di proprietà comunale.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nelle tavole n. OOUU 1 E OOUU 2 sono così ripartite:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico; mq 384,00
- b) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. mq 15.041,00

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e 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. Si stabilisce che il Comune di Rivalta di Torino ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione.

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

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito al Soggetto Attuatore e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore, fino alla data di approvazione del certificato di collaudo e contestuale presa in carico delle opere.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **ART. 6 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA E INDOTTA**

Nel presente P.E.C.L.I. non è prevista la cessione di aree per urbanizzazione secondaria

#### **ART. 7 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD ARTT. 21 E 22 L.U.R.**

Il soggetto attuatore, considerato che la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a verde pubblico e parcheggio prevista dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione agli artt. 21 e 22 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- art. 21: 158 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 3.950 mq per la destinazione residenziale, aree in progetto previste per il soddisfacimento dell'art. 21: verde pubblico per un totale di 15041 mq; per tanto  $15041 > 3950$  mq

- art. 22: 158 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 2.765 mq

Aree in progetto previste per il soddisfacimento dell'art. 22: 0 mq

si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare mq. 2.765 per l'art. 22. L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 25 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n.18 del 12/05/2016 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 69.125 (sessantanovemilacentovecinque/00) e viene rateizzata in n° 3 rate di cui la prima alla stipula della presente convenzione e le successive da versare entro e non oltre la data prevista del 31 ottobre dell'anno di stipula.

La monetizzazione art.22 della L.R. 56/77 ed s.m.i. per 36 abitanti teorici riferiti ai lotti n. 8 – 14 – 15 di competenza del Comune di Rivalta di Torino per un ammontare di 36 abitanti x 17,5 mq/ab. x 25 = 15.750 € saranno corrisposti al Comune dagli aggiudicatari secondo i disposti del successivo art.30.

Il soggetto attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto versato, qualora rinunciasse in tutto od in parte alla realizzazione del P.E.C.

#### **ART. 8 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione DCC n.46 del 19/06/2018 – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

- **società GREEN LIFE s.r.l**

Lotto 1 €/mq. 85,00 x mq. 500,00 = € 42500,00 (quarantaduemilacinquecento/00)

Lotto 2 €/mq. 85,00 x mq. 410,00 = € 34850,00 (trentaquattromilaottocentocinquanta/00)

Lotto 3 €/mq. 85,00 x mq. 166,11 = € 14119,35 (quattordicimilacentodiciannove/35)

Lotto 4 €/mq. 85,00 x mq. 320,00 = € 27200,00 (ventisettemiladuecento/00)

Lotto 7 €/mq. 85,00 x mq. 350,00 = € 29750,00 (ventinovemilasettecentocinquanta/00)

Lotto 9 €/mq. 85,00 x mq. 320,00 = € 27200,00 (ventisettemiladuecento/00)

Lotto 10 €/mq. 85,00 x mq. 645,86=€ 54898,10 (cinquantaquattromilaottocentonovantotto/10)

Lotto 16 €/mq. 85,00 x mq. 70,00 = € 5950,00 (cinquemilanovecentocinquanta/00)

- **società CAPPATO Luciano & C. snc**

Lotto 5 €/mq. 85,00 x mq. 282,52 = € 24014,20 (ventiquattromilaquattordici/20)

- **sig. Zanchetta Paolo**

Lotto 6 €/mq. 85,00 x mq. 270,68 = € 23007,80 (ventitremilasette/80)

- **sig. Segarelli Italo**

Lotto 11 €/mq. 85,00 x mq. 473,05 = € 40209,05 (quarantamiladuecentonove/05)

Lotto 12 €/mq. 85,00 x mq. 295,88 = € 25149,80 (venticinquemilacentoquarantanove/80)

- **società IMMOBILIARE RIVALTA snc**

Lotto 13 €/mq. 85,00 x mq. 160,00 = € 13600,00 (tredicimilaseicento/00)

- **sig. Vadalà Diego e sig.ra Bellantoni Giovanna**

Lotto 16 €/mq. 85,00 x mq. 30,00 = € 3400,00 (tremilaquattrocento/00)

Lotto 18 €/mq. 85,00 x mq. 373,80 = € 31773,00 (trentunomilasettecentosettantatre/00)

Lotto 19 €/mq. 85,00 x mq. 305,00 = € 25925,00 (venticinquenovecentoventicinque/00)

Lotto 21 €/mq. 85,00 x mq. 349,87 = € 29738,95 (ventinovemilasettecentotrentotto/95)

- **sig. Serravalle Pier Paolo e sig.ra Serravalle Maddalena**

Lotto 20 €/mq. 85,00 x mq. 144,39 = € 12273,15 (dodicimiladuecentosettantatre/15)

- **sig. Calvetto Enrico**

Lotto 17 €/mq. 85,00 x mq. 248,03 = € 21082,55 (ventunomilaottantadue/55)

- **Comune di Rivalta di Torino**

Lotto 8 €/mq. 85,00 x mq. 461,21 = € 39202,85 (trentanovemiladuecentodue/85)

Lotto 14 €/mq. 85,00 x mq. 140,10 = € 11908,50 (undicimilanovecentootto/50)

Lotto 15 €/mq. 85,00 x mq. 140,10 = € 11908,50 (undicimilanovecentootto/50)

Pertanto, l'ammontare dell'importo sintetico degli oneri di primari è pari a 6456,60 mq x 85 € = 548811,00 € (cinquecentoquarantottomilaottocentoundici/00)

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 163/2006, nonché dell'art.18 del D.P.R. n. 554/1999, si presume un importo di € 33.948,23 per la viabilità pubblica e € 150.538,72 per parco pubblico, la cui somma ammonta a € 184.486,95 oltre oneri per la sicurezza pari ad € 9.224,35 pertanto per un totale pari ad € 193.711,30.

L'ammontare definitivo degli oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica sopra riportata.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, vigente al momento della approvazione del P.E.C., scontato del 20% (venti per cento).

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune.

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:

- qualora il soggetto attuatore abbia in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n.46 del 19/06/2018, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici concessi.

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

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 46 del 19/06/2018 – salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permessi di Costruire - si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Rivalta di Torino gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra



citata, che sono per l'area B3.12, € 65 al mq, pertanto l'ammontare totale sarà di € 65 x 6456,60 mq pari a € 419679,00.

L'importo complessivo del contributo verrà corrisposta al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla deliberazione sopra citata.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 46 del 19/06/2018, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

#### **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE A SCOMPUTO DEGLI ONERI – TEMPI E ATTI**

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 3 ed in relazione al disposto del comma 1 punto n. 2 dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare - in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici - e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della 59/77 e s.m.i. a scomputo degli oneri di cui al precedente punto 5, con le seguenti modalità: Contestualmente al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, il soggetto attuatore ha presentato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto in conformità all'art. 18 del D.P.R. 554/1999 e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola n. OOUU 1 - Progetto della viabilità pubblica;
- Tavola n. OOUU 2 – Progetto dell'area a verde pubblico;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative a viabilità pubblica;
- Computo metrico estimativo delle opere a scomputo relative all'area a verde pubblica;
- Relazione tecnico – illustrativa;
- Quadro economico di spesa;
- Relazione illuminotecnica;
- Relazione idraulica.
- Capitolato

- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Acquisiti i necessari pareri, entro 90 giorni dalla stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore presenta il progetto esecutivo conforme a quanto disciplinato dal D.P.R. n. 207/2010, il quale, a seguito di istruttoria degli uffici competenti, viene approvato dalla Giunta Comunale.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo crono programma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore individua un operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori, il quale può anche essere scelto fra i tecnici del Comune di Rivalta di Torino e che redigerà il CRE (Certificato di Regolare Esecuzione) delle opere e che sarà approvato dai competenti organi comunali. Le spese di direzione lavori sono a carico del Soggetto Attuatore, da garantire con idonea polizza fideiussoria escutibile a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente. Nel caso in cui il direttore lavori e il collaudatore in corso d'opera siano scelti tra i tecnici del Comune, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere, dietro richiesta dell'Ente e prima dell'approvazione del certificato di collaudo, un importo pari al 5% dell'importo delle opere previste nel progetto esecutivo a titolo di rimborso delle spese.

Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Come già citato nel presente articolo le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all'importo delle opere. La mancanza dei requisiti generali e di idonea qualificazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori a scomputo, comporterà il mancato riconoscimento dell'utilità delle opere realizzate ed il conseguente obbligo da parte del soggetto attuatore di versare integralmente gli oneri come determinati a seguito dell'applicazione del principio di equiparazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 132 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il soggetto attuatore, a fine lavori consegnerà al Comune regolare fattura quietanzata, pari all'importo risultante dal certificato di collaudo, rilasciata dall'impresa o dalle imprese appaltatrici.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere, a carico dei soggetti attuatori e non a scomputo degli oneri, un intervento di miglioramento dell'ecosistema lungo la fascia a sud del Torrente Sangone in frazione Pasta, dal confine comunale con Orbassano (a ovest) al ponte sul sangone (a Est). In particolare dovranno essere eradicati le specie esotiche invasive inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 18/12/2012 n. 46/5100, come da indicazioni che saranno puntualmente fornite dall'Ufficio Ambiente Comunale”

Inoltre, ai sensi dell'art. 57 bis delle Norme di Attuazione, dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi, preferibilmente ad alto fusto, e arbusti di specie autoctone per una quantità indicativa di almeno 1 albero ogni 20 mq, previa verifica delle norme di attuazione vigenti salvo verifica di ulteriori norme che diventeranno vigenti entro l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione pubbliche.

#### **ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il Direttore Lavori emette il Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori.

Il Certificato di Regolare Esecuzione assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Per il collaudo si applicano le norme previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

In ogni caso il cessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

Il rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati è subordinato all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori.

#### **ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE**

In caso di realizzazione a cura del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presenta polizza fidejussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo (pari a complessivi € 253.500,00) maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione. L'importo della polizza dovrà essere riconteggiato e aggiornato contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

L'importo della polizza, su richiesta del soggetto attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 75% del totale (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.).

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse

richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

Le polizze dovranno contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento.

#### **ART. 13 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di C.C. n.46 del 19/06/2018.

#### **ART. 14 - 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 Rivalta di Torino ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. 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 energia elettrica - acqua - gas - telefono - ecc.

#### **ART. 15 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE**

La cessione delle aree di cui al precedente articolo n.5 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

#### **ART. 16 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi

di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

I Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari potranno essere rilasciati successivamente alla denuncia di fine dei lavori e certificato di regolare esecuzione da parte della Direzione Lavori del cassonetto stradale come specificato nell'art. 4) della viabilità interna e comunque successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo.

#### **ART. 17 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.L.I.**

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.L.I. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare o fare abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del due per cento dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

#### **ART. 18 - TRACCIAMENTI**

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C. con gli opportuni riferimenti.

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

#### **ART. 19 - PICCOLE MODIFICHE**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della

legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

#### **ART. 20 – DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione, relativamente all'attuazione dell'edilizia libera, ha la durata di validità di 10 anni dalla data di stipula e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata, salvo l'impegno a cedere di cui agli articoli precedenti.

Relativamente alla realizzazione dell'edilizia abitativa convenzionata la durata della convenzione è pari a 20 anni.

#### **ART. 21 - SANZIONI**

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
  - penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
  
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:
  - penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
  
- c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:
  - penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).
  
- d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:
  - penale pari all'1‰ dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);
  
- e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:

- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

La presente convenzione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., pena l'annullamento del medesimo.

#### **ART. 22 - 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. 23 - 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, ecc...).

#### **ART. 24 - ALTRE NORME**

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle 19 disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/01 e alla L.R. 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.

#### **ART. 25 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

##### **(Edilizia Convenzionata)**

Per quanto riguarda le unità immobiliari soggette ad edilizia convenzionata, evidenziati negli elaborati grafici tavola 2, il contributo relativo al costo di costruzione non viene applicato in riferimento alla parte del programma edilizio residenziale come convenzionato con il presente atto ai sensi dell'articolo 35 della legge n.865/1971, in relazione a quanto stabilito all'art. 17 del Dpr 6 giugno 2001 nr. 380. Tuttavia il contributo in argomento verrà considerato e quantificato nel caso della eventuale applicazione delle

sanzioni di cui all'articolo 21.

## **ART. 26 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI ED AUTORIMESSE**

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi convenzionati, considerata la deliberazione del Consiglio Regionale numero 714-6794 in data 21 giugno 1984, viene stabilito in €/mq 2.480 di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, al netto di vani scala, vani ascensore, più il 50% delle superfici a logge e balconi; limitatamente agli alloggi posti a piano terra, la superficie calcolata a terrazzo o balcone è desunta dalla proiezione dei balconi posti ai piani soprastanti.

Per le aree libere destinate a giardino su solette o su terrapieno di esclusiva pertinenza di alloggi, va computata nella superficie vendibile, il 5% della loro superficie netta, per ogni alloggio.

Il prezzo base medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

- a) costo dell'area edificatoria, ricavato dagli atti preliminari sottoscritti tra proponenti, per una incidenza di €/mq 250,00 in relazione alla superficie commerciale;
- b) costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e monetizzazione standard art.22, per una incidenza di €/mq 163,15;
- c) costo di costruzione, determinato ai sensi dell'allegato B della deliberazione del C.R. del 21/06/1984 n. 714-6794, per una incidenza di €/mq 2.067,05 in relazione alla superficie commerciale:

1) Costo di costruzione riferito ad altre convenzioni.

Tale costo è stato definito, in relazione alla superficie commerciale, in €/mq 1.654,72 a gennaio 2009 che, con l'aggiornamento ISTAT dei costi di costruzione a settembre 2018 risulta €/mq 1.856,60;

Riduzione del 13% = €/mq 1.615,24

Costo di costruzione al 30 settembre 2018 = €/mq 1.615,24

2. Incremento del 13,5% del costo di costruzione per allacciamenti, spese generali, spese tecniche, spese di commercializzazione:

€/mq 1.615,24 + 13,5% = €/mq 1.833,30

3. Incremento per l'innovazione degli impianti tecnologicamente avanzati finalizzato al risparmio energetico:



$$\text{€/mq } 1.833,30 + 10\% = \text{€/mq } 2.016,63$$

#### 4. Incremento per oneri finanziari:

Ai sensi dell'allegato B della C.R. n. 714-6794 è assunto convenzionalmente nella misura del 2,5%:

$$\text{€/mq } 2.016,63 + 2,5\% = \text{€/mq } 2.067,05$$

Il costo di costruzione di cui alla lettera c) del precedente comma è quindi comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri relativi alle spese generali, tecniche, di allacciamenti e di commercializzazione.

Prezzo base di prima cessione:

a) Costo delle aree = €/mq 250,00;

b) Costo opere-oneri di urbanizzazione = €/mq 163,15;

c) Costo di costruzione = €/mq 2067,05.

Totale €/mq 2.480,20

Arrotondato €/mq 2.480 (duemilaquattrocentoottanta e zero centesimi)

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni degli edifici residenziali per la Provincia di Torino, per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione, di definizione del prezzo tra le Parti, alla data di inizio lavori.

Il costo di costruzione, così aggiornato, verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione degli stessi, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare per un periodo di 18 mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per la Provincia di Torino. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il periodo di 18 mesi, richiamato in questo articolo, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il Proponente.

Per gli alloggi rimasti invenduti, dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione, aggiornato ed eventualmente revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione o alla data di stipula del primo contratto di affitto, secondo gli indici ISTAT del costo della vita. Al permesso di costruire sarà allegata una tabella da cui dovrà risultare la superficie utile abitabile e commerciale di ogni singolo alloggio e autorimessa e i relativi prezzi

Dovrà, inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante

per ogni singolo alloggio ed autorimessa:

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

Da quest'ultima tabella dovrà risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo al metro quadrato di superficie commerciale.

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi ed autorimesse, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi ed autorimesse potrà variare in misura non superiore al 15% in più o in meno del prezzo medio definitivo, quale dovrà risultare dalla tabella di cui sopra (rispettando la media globale).

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale. Sono compresi nel calcolo della superficie non residenziale i box o autorimesse collettive. Pertanto ai box o autorimesse collettive viene applicato il prezzo base di prima cessione pari a 60% di €/mq 2.480 = 1.488 €/mq. L'eventuale cantina e sottotetto in dotazione all'alloggio sarà compreso nel prezzo definitivo di prima cessione. La superficie della cantina e/o sottotetto non entrano nel computo della superficie commerciale.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono prezzi massimi

#### **ART. 26 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA**

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 27 viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene 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 13 anni, ed allo 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 dal l'art.31 sub b) della legge 5/08/1978 n. 457, innovazioni ed eventuali migliorie effettuate nel decennio precedente.

#### **ART. 27 - CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

La cessione degli alloggi ed autorimesse convenzionate, potrà aver luogo esclusivamente nei confronti dei soggetti che siano in possesso dei requisiti previsti dalle norme relative all'edilizia convenzionata agevolata.

#### **ART. 28 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Nel caso di trasferimento del permesso di costruzione a successori o aventi causa del Proponente prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione, il nuovo operatore subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del comune la fidejussione di cui all'art. 12

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione devono essere inoltrati al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo accompagnata con la garanzia fidejussoria, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal soggetto attuatore subentrante.

A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente Proponente.

#### **ART.29 - TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI**

In forza del trasferimento delle unità immobiliari convenzionate, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Proponente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio ed infrastrutture in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

### **ART.30 – CESSIONE LOTTI PROPRIETA' COMUNALE**

Il comune di Rivalta si obbliga entro 60 giorni dalla stipula della presente convenzione, ad inserire nel piano delle alienazioni da approvare nel primo consiglio comunale che sarà convocato, i lotti edificatori di competenza.

Il comune di Rivalta di Torino procederà all'alienazione dei lotti n° 8 – 14 – 15 per una S.L.P. pari a mq 461,21 per il lotto n° 8, mq 140,10 per il lotto n° 14 e mq 140,10 per il lotto n° 15, così come individuati al precedente articolo 4, mediante procedura ad evidenza pubblica. Il Comune di Rivalta di Torino trasferirà gli obblighi di cui alla presente convenzione edilizia all'aggiudicatario del lotto edificabile così come sarà meglio dettagliato nel bando di alienazione e successivo atto di vendita. L'importo a base d'asta sarà comprensivo degli importi delle monetizzazioni, come specificato nell'articolo 7

L'aggiudicatario di ogni singolo lotto, dovrà subentrare negli obblighi di cui alla presente convenzione e dovrà sostenere i costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo proporzionalmente alla S.L.P. assegnata al lotto acquistato e secondo i disposti di cui al precedente art. 10. L'aggiudicatario dovrà inoltre sostenere i costi relativi alle spese tecniche per la redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e per la direzione lavori, proporzionalmente alla S.L.P. assegnata al lotto acquisito.