

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

Comune di RIVALTA di TORINO

P.E.C.L.I.

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA
AREE DI P.R.G.C. CC4.3

PROPONENTI

MORABITO Giuseppe
Via Luigi Einaudi 36 - Rivalta di Torino (TO)
MRB GPP 68H14 L219R

COTZA Antonello
Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
CTZ>NNL 60A28 L219K

TESSA Luigia
Via Pascoli 7a - Orbassano (TO)
TSS LGU 29T49 C487X

IMMOBILIARE DELLA PRONDA S.N.C.
Via Genovesi 15 - Torino
P.IVA: 07603960019

GEMINA S.R.L. Unipersonale
Via Ottavio Revel 6 - Torino
P.IVA: 08724910016

PROGETTISTA

Antonello COTZA Ingegnere
Via Pascoli 7 - Orbassano (TO)
Tel. 011-9012266
CTZ>NNL 60A28 L219K

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

MARZO 2016

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

**MORABITO Giuseppe, COTZA Antonello, TESSA Luigia,
IMMOBILIARE DELLA PRONDA S.n.c., GEMINA S.r.l. Unipersonale**

per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona CC4.3 del vigente P.R.G.C.

L'anno duemilaseici, 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.:

.....

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

-, nato a il e residente a, Via
che interviene in questo atto nella sua qualità di in esecuzione della deliberazione del n. in data, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal e divenuta esecutiva in data

Costituiscono allegati alla precitata deliberazione:

- Schema di convenzione
- Relazione illustrativa
- Tavole del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) rilasciate, in copia conforme, dal Segretario Generale del Comune di Rivalta di Torino in data dispensatane la lettura, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera "...."

-

e i Signori:

- **MORABITO Giuseppe, cod. fisc. MRB GPP 68H14 L219R, nato a Torino il 14 giugno 1968 e residente in Rivalta di Torino (TO) Via Luigi Einaudi 36 ;**
- **COTZA Antonello, cod. fisc. CTZ NNL 60A28 L219K, nato a Torino il 28 gennaio 1960 e residente in Orbassano (TO) Via Giovanni Pascoli 7;**
- **TESSA Luigia, cod. fisc. TSS LGU 29T49 C487X, nata a Cercenasco (TO) il 9 dicembre 1929 e residente in Orbassano (TO) Via Pascoli 7/a;**

- **IMMOBILIARE DELLA PRONDA S.n.c., part. Iva 07603960019 con sede legale in Torino Via Genovesi n° 15, nella persona del suo legale rappresentante Sig.ra PICOLLO Fioralba, cod. fisc. PCL FLB 40T57 C860O, nata a Collegno (TO) il 17 dicembre 1940 e domiciliata a Trana (TO) Via Giaveno 36, proprietaria dei seguenti appezzamenti di terreno in Rivalta di Torino (TO);**
- **GEMINA S.r.l. Unipersonale, part. Iva 08724910016 con sede in Torino Via Ottavio Revel 6, nella persona del suo amministratore unico e legale rappresentante Sig. Nolo Lorenzo, cod. fisc. NLO LNZ 52L22 C964G, nato a Conselve (PD) il 22 luglio 1952 e domiciliato per la carica in TORINO Via Ottavio Revel 6;**

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. 62-2471 del 27/07/2011, modificata da successive Varianti;
- che con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 67 del 29/10/2015 è stato adottato il Progetto Preliminare della Variante Strutturale n. 7 al P.R.C.G. Vigente;
- che con deliberazione consiliare n. del è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.;
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 10/07/2014 . prot. n. 13555/61 e rubricata quale pratica edilizia n. 215/2014, 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 la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni alla partita n. e censiti al foglio n. mappali n. per una superficie complessiva di mq. catastali, inclusi nella zona (residenziale, produttiva, terziaria) 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 12/11/2015, 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 Sindaco, 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 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.: **MORABITO Giuseppe, COTZA Antonello, TESSA Luigia, IMMOBILIARE DELLA PRONDA S.n.c. (PICOLLO Fioralba legale rappresentante), GEMINA S.r.l. Unipersonale (NOLO Lorenzo legale rappresentante);**

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.:

- Relazione illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione geologico-geotecnica
- Integrazione alla relazione geologico-tecnica;
- Valutazione di clima acustico;
- Relazione idraulica lotti privati;
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola 1: Estratti di P.R.G.C. - Rilievo planialtimetrico – Estratto di mappa catastale – Tabelle dati catastali e di progetto – Schede e tabelle P.R.G.C.;
 - Tavola 2a: Inserimento P.R.G.C. - Planimetria di progetto – Indice di utilizzazione urbanistica – Verifica dati P.R.G.C. - Verifica standard urbanistici ART.21 e ART.22 L.U.R.;
 - Tavola 2b: Planimetria aree a servizi PECLI CC4.3/BC 5.1.1 – Estratto di P.R.G.C. – Planimetria superficie fondiaria – Tabelle di calcolo – Verifica dati P.R.G.C.;
 - Tavola 3: Planimetria generale viabilità e parcheggi – Sezioni stradali – Tracciato fognatura bianca parcheggio;
 - Tavola 4: Planimetria generale allacciamenti fognari – Smaltimento acque bianche, acque nere e acquedotto – Particolari costruttivi;
 - Tavola 5a: Planimetria, profili in edifici in progetto, particolare costruttivo;
 - Tavola 5b: Lotto 1, Pianta, prospetti e sezioni;
 - Tavola 5c: Lotto 2, Pianta, prospetti e sezioni;
 - Tavola 5d: Lotto 3, Pianta, prospetti e sezioni;
 - Tavola 5e: Lotto 4, Pianta, prospetti e sezioni;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo;
- Capitolato tecnico opere di urbanizzazione;
- Elenco prezzi;
- Relazione tecnico-geologica OO.UU. e relazione tecnico-finanziaria;
- Relazione idraulica fognatura bianca;

Tali elaborati sopra elencati comprendono altresì 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 15/10/2015 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. 7.936 che ricadono nell'area residenziale denominata CC4.3, 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:

A) aree fondiarie a destinazione residenziale mq. 4.600;

B) aree in dismissione per opere di urbanizzazione primarie ex art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i. mq. ³⁰⁹⁵3.336 di cui mq. 840 destinati a parcheggio pubblico, come standard ex art. 21 L.R. 56/77, mq. ²²⁹⁵2.496 per viabilità pubblica, marciapiedi, viale alberato e pista ciclabile; C) *Aree private da assoggettare a uso pubblica destinate a viabilità di accesso ai lotti mq. 241.*

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A) 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) 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 .../.../2016, 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) del presente articolo vengono cedute alle condizioni previste all'art. 5.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE (RESIDENZIALE, PRODUTTIVA, TERZIARIA ETC...) DEL P.E.C.L.I.

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

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- Sul lotto 1 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **595,75** e densità fondiaria **0,51 mq/mq**;
- Sul lotto 2 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **896,01** e densità fondiaria **0,54 mq/mq**;

* Le modalità di assoggettamento all'uso pubblico delle aree di cui alla lettera C) sono definite all'art. 5 bis.



22/06/2016

- Sul lotto **3** la realizzazione di n. **1** edificio con destinazione **residenziale** per complessivi **mq. 508,92** e **densità fondiaria 0,54 mq/mq;**
- Sul lotto **4** la realizzazione di n. **1** edificio con destinazione **residenziale** per complessivi **mq. 490,32** e **densità fondiaria 0,58 mq/mq.**

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati **4** (quattro) per complessivi **mq. 2.491,00** massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nelle tavole n. **2a – 5a – 5b – 5c – 5d – 5e;**

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicative sono indicate alle tavole n. **5a;**

I progetti degli edifici hanno titolo documentario non vincolante 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.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. **2.491,00** totali.

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.

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

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 indicate nel P.E.C. allegato - Tav. n. 2a nel riquadro "Individuazione aree dismissioni standards richiesti", allegato Tav. 2b, allegato Tav. 3 e allegato Tav. 4 della superficie complessiva di mq. ~~3336~~³⁰⁴⁸, censite a catasto terreni al foglio n. 29, mappali n....., di cui alle seguenti coerenze: a nord; a est; a sud; a ovest

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 2a 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. ~~2.496~~^{2.255}
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; mq. 840
- c) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a) e b).



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

Non è prevista la cessione di opere di urbanizzazione secondaria e indotta.

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

Il soggetto attuatore, considerato che la cessione di 840 mq (area a servizi S97 parte) 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: **50** abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a **1.250** mq per la destinazione residenziale
- art. 22: **50** abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = **875** mq

si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare **mq. 410** (1.250 mq – 840 mq = 410 mq) per l'art. 21 e **mq 875** per l'art. 22 per un totale di **1.285 mq** di aree non dismesse per standard artt. 21 e 22. L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 50 per aree ex art. 21 L.U.R., ed €/mq. 25 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 11. in data 06/02/2012 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 42.375 di cui € 20.500 (410 mq. x 50€/mq.) per l'art. 21 e € 21.875 (875 mq. x 25 €/mq.) per l'art. 22 e potrà essere versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione oppure rateizzata previa presentazione di polizza fidejussoria.

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 di CC n. 11 del 06/02/2012 - e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 85 x mq. 2.491 = € 211.735

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 € 252.143,84 scontato del 20% per un importo pari ad € 201.715,07 oltre oneri per la sicurezza di € 12.607,19 e IVA.

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 sintetica risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune.

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 presso la Tesoreria Comunale 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. 11 del 06/02/2012, 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 CC n. 11 del 06/02/2012 - salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio dei 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 CC4.3, € 65 al mc/mq.

L'importo complessivo del contributo è di € 161.951 (2.491,00 mq. x 65 €/mq.) e verrà corrisposto al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla deliberazione sopra citata. Nel caso in cui i singoli Permessi di Costruire fossero conformi all'allegato energetico al Regolamento Edilizio Vigente, verrà applicata una riduzione del 50% sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 CC n. 11 del 06/02/2012, 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.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, all'apporto di nuovi contributi da parte del P.E.C. ed alla espansione degli insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo, anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

**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 L.R. 59/77 e s.m.i. a scomputo degli oneri di cui al precedente punto 6, 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, costituito dai seguenti elaborati allegati al PEC:

- Tav. 3 : Planimetria generale viabilità e parcheggi – Sezioni stradali – Tracciato fognatura bianca parcheggio;
- Tavola 4: Planimetria generale allacciamenti fognari – Smaltimento acque bianche, acque nere e acquedotto – Particolari costruttivi
- Elenco prezzi
- Relazione geologico/geotecnica
- Relazione tecnico finanziaria
- Computo metrico estimativo

- la cui stima economica risulta essere di € 252.143,84 – 20 % = € 201.715,07 oltre oneri per la sicurezza pari a € 12.607,19 e IVA.

Acquisiti i necessari pareri, entro i 90 giorni dalla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presenta il progetto definitivo/esecutivo conforme a quanto disciplinato dall'art. 35 D.P.R. n. 554/99, il quale, a seguito di istruttoria degli uffici competenti, viene approvato dalla Giunta Comunale. Il progetto definitivo/esecutivo dovrà recepire le seguenti prescrizioni tecniche contenute nel parere del tavolo tecnico comunale del 15/09/2015:

- Fognatura bianca: le caditoie siano allacciate, laddove possibile, alla condotta principale in corrispondenza dei pozzetti di ispezione; siano dettagliati i diametri della rete di raccolta acque delle caditoie;
- Fognatura nera: sia verificato il corretto percorso della fognatura nera indicata negli elaborati come fognatura esistente;
- Illuminazione pubblica: i pozzetti a piè pali siano previsti interrati, la tipologia dei corpi illuminanti sia rispondente a quella già utilizzata dal comune nel Viale N. Jotti, sia prodotta relazione illuminotecnica, l'illuminazione della rotatoria sia prevista perimetrale in luogo della torre faro centrale, sia prodotto schema unifilare con indicazione del punto di allacciamento previa verifica della potenzialità della rete esistente, siano specificati i tracciati dei cavidotti e le tipologie dei conduttori;
- Viabilità: sia prevista la realizzazione del marciapiede lungo la viabilità Ovest, che insiste sul sedime comunale;
- Computo metrico: gli oneri per la sicurezza siano valutati analiticamente e non includere i rischi specifici a carico dell'appaltatore già compresi nelle spese generali; si segnala inoltre che si ritiene non coerente la voce n. 9 del computo metrico, che si chiede di stralciare;
- La stima dei costi sia corredata da IVA e spese tecniche, al fine del conteggio dell'importo della polizza fideiussoria richiesta, conformemente allo schema di convenzione edilizia;
- Ai sensi dell'art. 78 N.d.A. sia verificato, per le opere soggette, che lo smaltimento delle acque meteoriche rispetti il parametro di 40 l/sec/ha per la raccolta delle acque.

Inoltre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà recepire le prescrizioni di cui al parere dell'Organo Tecnico Comunale per la VAS del 24/11/2015.

Il progetto dovrà inoltre riportare il completamento della linea dell'acquedotto nel tratto tra l'attuale attestazione esistente in corrispondenza della cabina elettrica fronte realizzazione P.E.C.L.I. BC5.1 e l'attestazione esistente sul sedime dove è prevista la realizzazione della rotatoria del P.E.C.L.I. CC4.3 in capo alla Via Nilde Jotti.

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

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

Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'aggiudicatario, nei termini di cui all'articolo 11 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e s.m.i. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare

esecuzione dei lavori.

I lavori dovranno essere iniziati entro 60 giorni dal rilascio del permesso del progetto definitivo/esecutivo e terminati entro un anno dall'inizio lavori.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori e del collaudatore in corso d'opera, i quali possono anche essere scelti fra i tecnici del Comune di Rivalta di Torino. Le spese di direzione lavori e di collaudo 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.

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.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale un collaudatore in corso d'opera diverso dal progettista e dal direttore lavori, con il rimborso da parte dei primi della parcella professionale.

Per opere di importo inferiore a 200.000 euro l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere al Direttore Lavori l'emissione di un Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori,

o di incaricare un funzionario comunale del settore tecnico di tale incombenza.

Le operazioni di collaudo provvisorio dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori. Il certificato di collaudo 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 dall'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 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 è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori, almeno per il lotto per cui viene richiesta l'agibilità.

Su indicazione dell'Amministrazione Comunale potrà essere valutata l'opportunità di differire le opere di finitura superficiale della viabilità compresa la segnaletica, fino al completamento delle opere sulle superfici fondiarie, previa approvazione di un C.R.E. parziale che attesti la funzionalità delle opere senza precludere il rilascio dell'agibilità dei singoli lotti edificatori.

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 preliminare maggiorato del 20% (€ 348.000,00 x 1,20 = € 417.600,00) che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione.

L'importo della polizza dovrà essere riconteggiato e aggiornato contestualmente all'approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

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 (art. 113 del D.Lgs. 163/2006 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.

Le polizze dovranno essere emesse da società bancarie o assicurative autorizzate.

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 n. del

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 pese, 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 ai precedenti articoli n. 5 e 6 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, potranno essere rilasciati successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

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 proprie 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 - 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. 21 - 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. 22 - 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. 23 - 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. 5 bis – VINCOLO AD USO PUBBLICO DI AREE PRIVATE DESTINATE A VIABILITA'

I proponenti, successori e/o aventi causa, 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, si impegnano a porre il vincolo di uso pubblico sulle seguenti aree private destinate a viabilità:
mq. 241 di cui a C.T. fg. 29 mapp. 12 parte
e sono individuabili nella Tav. 2a

Le aree private di cui al presente articolo saranno sottoposte a vincolo di uso pubblico. Si stabilisce che il vincolo a uso pubblico abbia effetto al momento dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere realizzate.

Le opere saranno realizzate direttamente dai proponenti, successori e/o aventi causa.

La manutenzione dell'area sarà a spese e cura dei proprietari dei lotti che avranno accesso dall'area privata assoggettata ad uso pubblico, ad eccezione del servizio di spalatura neve e dell'illuminazione pubblica che saranno in capo al comune.

