

SCHEMA DI CONVENZIONE
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO
E

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

L'anno duemila, addì del mese di in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n. 9, avanti a me dott. Notaio 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:

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 le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 18 dell'8/02/2007 e n. 20 del 7/02/2008 è stato approvato il progetto definitivo della seconda Variante Generale al P.R.G.C.;
- 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 prot. n. e rubricata quale pratica edilizia n., 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, 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 Consiglio 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.:

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 e norme di attuazione;
 - Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola n. 1 -
 - Tavola n. 2 -
 - Tavola n. 3 -
-

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 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., che ricadono nell'area (residenziale, produttiva, terziaria), denominata, dalla Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con D.P.G.R. n. del

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, mq.;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq.;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq.

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 - 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) del presente articolo vengono cedute alle condizioni previste all'art. 5, mentre le aree individuate alla lettera C) vengono cedute alle condizioni previste all'art. 6.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE (RESIDENZIALE, PRODUTTIVA, TERZIARIA ECT...) 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 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 la realizzazione di n. edificio con destinazione per complessivi mc./mq.;

Sul lotto la realizzazione di n. edificio con destinazione per complessivi mc./mq.;

Sul lotto la realizzazione di n. edificio con destinazione per complessivi mc./mq.;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati, per complessivi mc./mq. massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n.

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.

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 volumetria/superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 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. ..., con i numeri e contornate in colore, della superficie complessiva di mq., censite a catasto terreni al foglio n., 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. 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
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; mq
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere; mq
- d) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica; mq
- e) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi; mq
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono; mq
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a) b) e c) mq
- h) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.

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

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo a cedere gratuitamente al Comune di Rivalta di Torino, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Aree indicate nel P.E.C. allegato tav. n. con le lettere e con le lettere e contornato in colore, della superficie complessiva di mq., censite a catasto terreni al foglio n. mappali n.

Le aree sono così ripartite:

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne; mq.
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative; mq.
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative; mq.
- d) edifici per il culto; mq.
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive; mq.
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. mq.

Opere di urbanizzazione indotta:

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari; mq.
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale; mq.
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali; mq.
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale; mq.
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi; mq.
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi; mq.
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno. mq.
- h) reti di comunicazione telematiche. mq.
- i) eventuali altre opere esterne al perimetro di P.E.C.L.I. individuate e concordate con l'amministrazione comunale mq.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e

con le più ampie garanzie di evizione. La cessione avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa da quella prevista, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.

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

Il valore dell'area ceduta viene dichiarato simbolicamente in €..... ed i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. I cedenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivalta di Torino in data, che in copia conforme all'originale viene allegato sotto la lettera e che fino ad oggi non sono avvenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono i terreni suddetti; dichiarano inoltre che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

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: abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a mq per la destinazione residenziale e 100% della SUL pari a mq per il terziario per un totale di mq

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

si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare mq. per l'art. 21 e mq per l'art. 22 per un totale di mq di aree non dismesse per standard artt. 21 e 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. per aree ex art. 21 L.U.R., ed €/mq. per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. in datae successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi €..... di cui €..... per l'art. 21 e € per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione.

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 n. del – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. x mq. = €.....

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 €.....

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).

Nel caso in cui il soggetto attuatore abbia a suo carico l’esecuzione delle opere a scomputo degli oneri, si considera lo sconto maggiore tra il 20% sopra stabilito e il ribasso effettuato dalla ditta aggiudicataria dei lavori.

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;

- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate dall'Ente, il 60% dell'importo deve essere versato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, che sarà inoltrata entro 30 (trenta) dall'esecutività della delibera di approvazione del progetto esecutivo; il restante 40% deve essere corrisposto al Comune prima del ritiro dei singoli Permessi di Costruire degli edifici, con i criteri di rateizzazione in essi previsti, o in una unica soluzione.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. del, 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 n. del – 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, €..... al mc./mq.

L'importo complessivo del contributo è di €..... 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.

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 n. del, 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 (opzione 'a') - 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, - la cui stima economica risulta essere di €..... Successivamente all'accoglimento da parte del Sindaco del PEC in oggetto, alla successiva approvazione in Consiglio Comunale e alla stipula della convenzione edilizia, il progetto preliminare presentato dal Soggetto Attuatore, recepito il parere favorevole da parte dell'Ufficio Opere Pubbliche in data, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Entro i successivi 60 giorni il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto definitivo, redatto a sue cura e spese in conformità all'art. 25 del D.P.R. 554/1999.

Entro 180 giorni dalla data di approvazione del progetto preliminare la Giunta Comunale approva il progetto definitivo, previa istruttoria degli uffici competenti.

Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 90 giorni il soggetto attuatore presenta il progetto 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 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.

L'affidamento avviene in ottemperanza ai disposti degli artt. 122 c. 8 e 57 c. 6 del D.Lgs. 163 del 12/04/2006 così come modificato dal D.Lgs. 152 dell'11/09/2008, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle qualifiche previste per gli appalti di pari categoria e importo (articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione e art. 28 del D.P.R. 34/2000 e s.m.i.);
- b) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi di cui all'articolo 57, sesto comma, del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- c) il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a 10 giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito;
- d) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso da determinarsi in percentuale di ribasso sull'importo dei lavori a corpo;
- e) a base di gara è posto il progetto esecutivo come approvato dal Comune di Rivalta di Torino, completo dello schema del relativo contratto di appalto;
- f) alla gara non potranno partecipare il Soggetto Attuatore o le società da esso controllate o controllanti o, comunque, collegate.

Ad affidamento concluso, e prima dell'inizio dei lavori, dovrà essere necessariamente prodotta all'Ente da parte di un notaio la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, da cui risulti:

- copia della lettera d'invito,
- l'elenco dei soggetti invitati,
- verbale di aggiudicazione,
- copia del contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario,
- DURC dell'aggiudicatario in corso di validità,
- dati del soggetto affidatario, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall' art. 38 e dall'art. 40 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..
- che fra il Soggetto Attuatore e l'aggiudicatario non sussistono rapporti di controllo e/o collegamento, così come definiti dall'art. 2359 del Codice Civile.

Le spese inerenti la citata dichiarazione notarile, nonché l'esecuzione della procedura negoziata, sono a carico del Soggetto Attuatore.

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.

L'espletamento della procedura di affidamento deve concludersi entro 60 giorni a decorrere dall'approvazione del progetto esecutivo e i lavori dovranno essere iniziati entro 45 giorni dalla stipula del contratto.

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.

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.

L'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta, non soggette a scomputo, sottostanno al medesimo iter procedurale previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo descritto al presente articolo.

**ART. 10 (opzione 'b') - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
DA PARTE DEL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO**

L'Amministrazione Comunale, che si riserva sempre l'insindacabile facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie per qualificare l'area come urbanizzata, si fa carico direttamente della progettazione e realizzazione delle opere.

In questo caso, per evitare che la costruzione di edifici privati anticipi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, creando condizioni di non abitabilità dei primi, il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato all'approvazione, da parte dell'ente pubblico, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che l'Ente si impegna ad inserire nel primo Programma triennale dei lavori pubblici successivo alla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore, se in possesso dei requisiti necessari, può partecipare alla gara indetta dall'Ente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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.

ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

Alla firma della presente convenzione, i proponenti che non eseguono direttamente le opere di urbanizzazione primaria, producono polizza fidejussoria di importo pari alla stima prevista nel progetto di P.E.C. oltre I.V.A. e spese tecniche, incrementata del 30%, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge.

In caso di realizzazione a cura del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore presenta polizza fideiussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione.

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.

Inoltre, a garanzia dell'obbligo di non abitare o far abitare le residenze realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità, viene richiesta polizza fidejussoria di importo pari al 20% degli oneri di urbanizzazione primaria.

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 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 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 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, dovranno essere richiesti 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. A garanzia di quest'ultimo obbligo viene richiesta polizza fidejussoria di cui al precitato articolo 12.

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 riferendosi 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):
18

- 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.