

Città di Rivalta di Torino

Pecli in zona B3.10 e B3.11

COMPARTO B

ALLEGATO B : BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

PIANO ESECUTIVO

CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

(Art. 43 e richiami della L.R. 56/77)

INTERVENTO IN AREA B_{3.10} –B_{3.11} DEL P.R.G.C.

Via San Massimo - Rivalta di Torino

Proprietà : Soc Pyramid City srl

DATA : SETTEMBRE 2021

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO E LA SOCIETA' PYRAMID CITY S.R.L
per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona B3.10 e B3.11 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 dottNotaio 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:

- Ing. **Flavio Castegnaro**, nato a Torino (TO) il 21/01/1960 e residente a Torino (TO), Via Susa
9/bis che interviene in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della soc. Pyramid
City srl con sede in Torino (TO), via Susa 9/bis P.IVA 1076655015

-, nato a il e domiciliato in Rivalta di Torino Via
Canonico Candido Balma n. 5 che interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di
Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Rivalta di Torino CF 01864440019, a quanto infra
autorizzato in base a specifica delega dirigenziale in materia conferita con provvedimento
sindacale n. in data, in esecuzione della deliberazione del n. in data,
e divenuta esecutiva in data

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 II Variante Generale al P.R.G. , D.P.G.R. n. 62-
24-71 del 27.07.2011, modificata da successive Varianti;

- che con deliberazione consiliare n. 53 del 30/11/2020 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 09/06/2021 prot. n. 14881/63 e rubricata quale pratica
edilizia n. 231/2021, 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 alla partita n e censiti al foglio n. 21 mappali n. 569-570-571-572-

573-574 per una superficie complessiva di mq. 10.430 catastali, inclusi nella zona (residenziale, terziaria) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;

- che con deliberazione G.C. 7 in data 16/01/2020 il SUE in zona B3.10-B3.11 di P.R.G.C. comparto B era già stato oggetto di approvazione e che non è stata successivamente stipulata la convenzione

- che a seguito dell'approvazione della variante parziale al P.R.G.C. n. 15 con D.C.C. n. 22 del 30 aprile 2021 sono state modificate le schede normative delle parti B3.10 e B3.11 relativamente ai pedici 2, attribuendo differenti percentuali di ripartizione tra le quote di SLP a destinazione residenziale e commerciale.

- che le modifiche introdotte con l'istanza 231/2021 non hanno alterato il generale assetto progettuale dell'intervento già oggetto di approvazione con DGC n. 7/2020

- che si è ritenuto di non sottoporre la nuova pratica in oggetto al parere della Commissione Edilizia Comunale – tenendo valido il parere espresso in data 19/07/2018 – e di non assoggettare il progetto alla verifica preventiva di applicare assoggettabilità alla VAS, la quale è già stata esperita unitariamente dai tre comparti in zona B3.10-B3.11 e si è conclusa con determinazione dirigenziale n. 591 del 17/09/2019;

- che le prescrizioni derivanti dal verbale dell'Organo Tecnico per la VAS sono state inserite nello schema di convenzione;

- che il Dirigente Settore Tecnico, 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. e relativo progetto preliminare opere di urbanizzazione.

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 Sig.: . Ing. Flavio Castegnaro, nato a Torino (TO) il 21/01/1960 e residente a Torino (TO), Via Susa 9/bis C.F. CSTFLV60A21L219T, in rappresentanza della società PYRAMID CITY srl con sede in Torino (TO), in via Susa 9bis, P.IVA 1076655015

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 in formato digitale alla deliberazione di Giunta Comunale n. del

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 – Inquadramento comunale, inquadramento catastale, elenchi proprietà, rilievo, planimetria generale e funzioni urbanistiche;
 - Tavola n. 2 – Tabella verifica superfici e funzioni urbanistiche;
 - Tavola n. 3 – Tipologie edilizia e profilo dell'intervento;
 - Tavola n. 4 – Planimetria generale e sezioni stradali;
 - Tavola n. 5 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione. : fognatura nera, pozzi perdenti, acquedotto, illuminazione;
 - Tavola n. 6 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione: fognatura nera
- Allegato A – Relazione Tecnica Illustrativa
- Allegato B – Bozza di Convenzione
- Allegato C – Computo metrico
- Allegato D – Norme tecniche di Attuazione
- Allegato E – Relazione idraulica pozzi perdenti

- Allegato F – Relazione dimensionamento collettore acque nere
- Allegato G – Relazione verifica illuminotecnica strade e percorsi pedonali
- Allegato H – Parere Covar
- Allegato I – Relazione geologica
- Allegato L – Relazione acustica
- Allegato M – Parere preliminare VAS

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. 10.430, che ricadono nell'area (residenziale e terziaria), denominata B3.10 – B3.11, dalla Variante Generale al Piano Regolatore.

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. 3.475, aree fondiarie a destinazione terziaria / commerciale, mq. 920 per complessivi mq. 4.395;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 3.172 (di cui 1.048 mq di viabilità e 2.124 mq di parcheggi pubblici);
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. 2.863 (verde pubblico);

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 e 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'Agenzia del Territorio in data, che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, 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 e TERZIARIA 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 e terziaria 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 R1 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mq. 529,20 di s.l.p. e mq. 1.960 di superficie fondiaria;

Sul lotto R2 la realizzazione di n. 2 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq. 657 di s.l.p. e mq. 1.515 di superficie fondiaria;

Sul lotto C1 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione commerciale / terziaria per complessivi mq. 131,80 di s.l.p. e mq. 920 di superficie fondiaria;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati residenziali e commerciali/terziari, per complessivi mq. di s.l.p. 1.318 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 03.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 03.

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 superficie lorda di pavimento prevista per ogni lotto è indicativa e potrà essere traslate fra lotto e lotto di pari destinazione 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. 1.318 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.

I soggetti attuatori danno sin da ora il consenso reciproco per la costruzione delle opere interrato a confine di proprietà e la possibilità di realizzare autorimesse in aderenza per quanto riguarda l'edilizia residenziale.

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. 02, contornate in colore arancione (viabilità), della superficie complessiva di mq. 1.048, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n....., di cui alle seguenti coerenze: a nord; a est; a sud; a ovest

Aree indicate nel P.E.C. allegato - Tav. n. 02, contornate in colore verde rigato (parcheggi pubblici), della superficie complessiva di mq. 2.124, 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. 02 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. 1.048
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; mq. 2.124

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.

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.

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.

Gli oneri per l'eventuale demolizione di manufatti e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

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. 2 colorate in colore verde, della superficie complessiva di mq. 2.863 censite a catasto terreni al foglio n. mappali n.

Le aree sono così ripartite:

Opere di urbanizzazione secondaria:

a) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. mq. 2.863

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.

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.

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: 24 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 600 mq per la destinazione residenziale e 100% della SUL pari a 131,80 mq per il terziario per un totale di 731,80 mq.

Aree in progetto previste per il soddisfacimento standard ex art. 21: 4.987 mq.

- art. 22: 24 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 420 mq.

Aree in progetto previste per il soddisfacimento standard ex art. 22: 0 mq;

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare 420 mq per l'art. 22.

L'ammontare della monetizzazione, €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 30/2020 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 10.500,00 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 CC n. 30 del 24/07/2020 e successivi aggiornamenti, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 85,00 x mq. 1.318 = € 112.030,00.

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto preliminare, redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016, si presume un importo di € 273.180,05 che, scontato del 20%, risulta essere pari a € 218.544,04.

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

Eventuali conguagli saranno computati in sede di approvazione del certificato di collaudo, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate sia inferiore all'importo risultante dal progetto esecutivo.

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).

Le spese tecniche ed eventuali altri oneri sono a carico del Soggetto Attuatore. 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;

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 30 del 24/07/2020, 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.

Ai sensi della L.R. 56/77 art.45 comma 1, siccome l'importo analitico delle opere di urbanizzazione primaria supera l'importo sintetico, l'eccedenza sarà scomputata da quanto dovuto come oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 45 c.1 n.2) L.R. 56/77 e s.m.i.

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. 18 del 12/05/2016 – 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 a carattere residenziale (mq. 1.186,20) € 65 al mq., e per l'area a carattere terziaria (mq. 131,80) € 21,25 al mq. per un importo complessivo di € 79.903,75.

Ai sensi della L.R. 56/77, art. 45 comma 1 n. 2, considerando che l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere computati in forma analitica risulta essere pari a € 218.544,04 e quindi superiore all'importo computato in forma sintetica che risulta essere pari a € 112.030,00, si stabilisce che l'eccedenza, pari a € 106.514,04 sarà scomputata da quanto dovuto per gli 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. 30 del 24/07/2020, 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. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. - la cui stima economica risulta essere di € 218.544,04. il progetto di fattibilità tecnico economica presentato dal Soggetto Attuatore, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione edilizia il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo, redatto a sue cura e spese in conformità agli artt. 33 e segg. del D.P.R. 207/2010.

Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 180 giorni la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo, previa istruttoria degli uffici competenti.

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.

Si stabilisce che entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire devono essere finite le opere del cassonetto stradale e relativi sottoservizi.

Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'impresa esecutrice, nei termini di cui al D.Lgs. 50/2016 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 (45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori, 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.

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. Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

Le opere di urbanizzazione non scomputabili a carico dei soggetti attuatori sono soggette a rilascio di permesso di costruire e dovranno essere realizzate entro i termini di validità del permesso stesso.

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti per i necessari provvedimenti.

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'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.E.C. 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. 57bis delle NdA del PRGC negli spazi liberi da fabbricati occorre prevedere la messa a dimora di alberi per una quantità di almeno un albero ogni 20mq di SLP. Qualora non sia possibile reperire aree per la piantumazione è possibile monetizzare il numero di alberi previsti, sulla base del prezzario Regione Piemonte secondo l'essenza concordata con l'UTC. In sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere saranno dettagliate le modalità di recepimento delle suddette prescrizioni.

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 1.000.000 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. 102 del 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 è subordinato all'approvazione 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. La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime, eccezione fatta per le opere su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successori aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria.

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

L'onorario dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale ed ogni altro onere afferente, sarà a totale carico dei proponenti, che dovranno anticipare le somme, salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

In caso di realizzazione a cura del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomuto 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 80% del totale (art. 103 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. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Rivalta di Torino a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

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 CC n. 30 del 24/07/2020.

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 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. 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. e con il progetto di P.E.C.L.I.

L'eventuale riposizionamento dei picchetti rimossi è a carico del Soggetto Attuatore.

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 (dieci) 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.

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza dei proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione della Giunta Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

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;

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..

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.