



**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
di LIBERA INIZIATIVA**

in zona CC2.2 e CC2.3 del P.R.G.C.
ai sensi dell' Art.43 L.R. 56/77 e s.m.i.

"Case nel Parco"

ALLEGATO B : BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

INTERVENTO IN AREA CC2.2 - CC2.3 DEL P.R.G.C.
Via Orbassano / Via Nilde Iotti - Rivalta di Torino

Proprietà : Sigg. Germena Domenica, Guidolin Egidio

DATA : LUGLIO 2022 Agg. AGOSTO 2023

Rivalta di Torino, agosto 2023.

La proprietà:

Domenica GERMENA



Egidio GUIDOLIN



I professionisti:

Arch. Claudio GUIDOLIN



Geom. Francesco GUIDOLIN



**“SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO PER L’ATTUAZIONE
DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI”**

Approvato con D.C.C. n. 58 del 16/07/2009, D.C.C. n. 53 del 30/11/2020 e D.C.C. n. ____ del

**SCHEMA DI CONVENZIONE
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO
ED I SIGG. GERMENA DOMENICA E GUIDOLIN EGIDIO**

per l’esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.L.I.) nelle aree site nella zona CC2.2₁, CC2.2₂, CC2.2₃, CC2.2₄, CC2.3 e S91₁, S91₂, S92₁, S92₂ 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. 5, 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 domiciliato in Rivalta di Torino, via 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, sito in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5, 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 della Giunta Comunale n. in data, e divenuta esecutiva in data che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera “...”

e i Signori:

Sig.ra GERMENA Domenica, nata a Rivalta di Torino (TO) il 15/01/1947 e residente in Rivalta di Torino (TO), Via Giaveno n.115, Cod. Fisc. GRM DNC 47A55 H335K,

e Sig. GUIDOLIN Egidio, nato a Castello di Godego (TV) il 21/10/1939 e residente in Rivalta di Torino (TO), Via Giaveno n.115, Cod. Fisc. GDL GDE 39R21 C190Z,
in qualità di comproprietari dei terreni siti nel Comune di Rivalta di Torino (TO), identificati al Catasto Terreni al Foglio 31, Particella 8 (superficie catastale 11.235 mq), Particella 63 (superficie catastale 7.800 mq), Particella 158 (superficie catastale 9.540 mq),
di seguito denominati Soggetti Attuatori;
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 approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 62-2471 del 27.07.2011 subordinatamente all'introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell'allegato A che costituisce parte integrante della delibera stessa, modificata da successive varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- che con deliberazione consiliare n. del è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.L.I.;
- che i soggetti attuatori, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Comune di Rivalta di Torino, pervenuta in data 19/07/2022 prot. n. 22457/2022 e rubricata quale pratica edilizia n. 2022/388, 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 45 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 al foglio n. 31 mappali n. 8, 63, 158 per una superficie complessiva di mq. 28.575 catastali, inclusi in zona CC2.2₁ , CC2.2₂ , CC2.2₃ , CC2.2₄, CC2.3, e S91₁ , S91₂ , S92₁ ,S92₂ (residenziale/~~produttiva~~/terziaria) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
Inclusi nel comparto rientrano inoltre 1.321,50 mq del Comune di Rivalta di Torino già destinati a viabilità pubblica e relative pertinenze ancora da realizzare (aiuole, marciapiedi, pista ciclabile);

- che il 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 Dirigente settore Tecnico con proprio provvedimento n. del, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 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 con deliberazione della G.C. n. del è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di compensazione ambientale e/o mitigazione inerenti al S.U.E. di che trattasi (*eventuale*);
- che nei termini previsti sono state presentate n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione di Giunta n. del con la quale è stato approvato il P.E.C.L.I. e il progetto di fattibilità tecnico economica delle relative opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo degli oneri;
- 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.L.I. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;

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.: GERMENA Domenica e GUIDOLIN Egidio

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 delibera di Giunta Comunale n. ... del

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

Elaborati del P.E.C.L.I.

- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (**ALLEGATO A**);
- BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA (**ALLEGATO B**);
- COMPUTO METRICO (**ALLEGATO C**);
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (**ALLEGATO D**);
- RELAZIONE DI CALCOLO PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE - POZZI PERDENTI (**ALLEGATO E**);
- RELAZIONE DI CALCOLO PER IL DIMENSIONAMENTO DEL COLLETTORE DELLE ACQUE NERE – AUTORIZZAZIONE SMAT (**ALLEGATO F**);
- RELAZIONE FOTOGRAFICA (**ALLEGATO G**);
- ELABORATO PLANIVOLUMETRICO (**ALLEGATO H**);
- RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA (**ALLEGATO I**);

- RICHIESTA AUTORIZZAZIONE CONSORZIO IRRIGUO DELLE GERBOLE DI RIVALTA DI TORINO (**ALLEGATO L**);
- RICHIESTA PARERE SMALTIMENTO RIFIUTI SOLIDI URBANI – COVAR (**ALLEGATO M**);
- RELAZIONE SULLE COMPENSAZIONI AMBIENTALI DI CUI ALL'ART.57 TER DELLE N.D.A. DI P.R.G.C. (**ALLEGATO N**);
- VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO – VERIFICA REQUISITI ACUSTICI PASSIVI (**ALLEGATO O**);
- RIPARTIZIONE DELLE FASI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (**ALLEGATO P**);
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - **ELABORATO N. 1** – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, ESTRATTO DI P.R.G.C. VIGENTE, ANALISI DELLE SUPERFICI DEL P.R.G.C., DIMOSTRAZIONE DELL'EQUIVALENZA DELLE SUPERFICI DI PROGETTO E DI P.R.G.C., PLANIMETRIA DI P.E.C.L.I. IN PROGETTO INSERITA NEL P.R.G.C., ELENCO DELLE PROPRIETÀ CATASTALI, ANALISI DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA, PARAMETRI URBANISTICI DI P.R.G.C., ANALISI DELLE DESTINAZIONI RICHIESTE DAL P.R.G.C., ELENCO DELLE SUPERFICI FONDARIE E COSTRUIBILI, VERIFICA DELLE DESTINAZIONI URBANISTICHE RICHIESTE DAL P.R.G.C., INTERVENTI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ART. 57BIS N.D.A., INTERVENTI DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE ART. 57TER N.D.A., VERIFICA DELLE SUPERFICI A SPAZI PUBBLICI;
 - **ELABORATO N. 2** – RILIEVO TOPOGRAFICO – SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE, RILIEVO TOPOGRAFICO – SOVRAPPOSIZIONE CON MAPPA CATASTALE E P.R.G.C., SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO DI P.E.C.L.I. CON RILIEVO TOPOGRAFICO

(INSERITA NELLA MAPPA CATASTALE), SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO DI P.E.C.L.I. CON RILIEVO TOPOGRAFICO E MAPPA CATASTALE (INSERITA NEL P.R.G.C.);

- **ELABORATO N. 3** - SOVRAPPOSIZIONE PROGETTO DI P.E.C.L.I. CON RILIEVO TOPOGRAFICO (INSERITA NEL P.R.G.C.), SEZIONE TRASVERSALE A-A', SEZIONE LONGITUDINALE B-B';

- **ELABORATO N. 4** – TIPOLOGIE UNITÀ RESIDENZIALI E COMMERCIALI/DIREZIONALI (TIPOLOGIE 1-RL, 6-RL);

- **ELABORATO N. 5** – TIPOLOGIE UNITÀ RESIDENZIALI E COMMERCIALI/DIREZIONALI (TIPOLOGIE 2-RL, 3-RL);

- **ELABORATO N. 6** – TIPOLOGIE UNITÀ RESIDENZIALI E COMMERCIALI/DIREZIONALI (TIPOLOGIE 4-RL, 5-RL);

- **ELABORATO N. 7** – TIPOLOGIE UNITÀ RESIDENZIALI E COMMERCIALI/DIREZIONALI (TIPOLOGIE 7-RC, 8-CD);

- **ELABORATO N. 8** – OPERE DI URBANIZZAZIONE – FOGNATURA BIANCA;

- **ELABORATO N. 9** – OPERE DI URBANIZZAZIONE – FOGNATURA NERA;

- **ELABORATO N. 10** – OPERE DI URBANIZZAZIONE – RETA ACQUEDOTTO, TELECOM, ENEL UTENZE, FOGNA BIANCA UTENZE, BEALERA;

- **ELABORATO N. 11** – OPERE DI URBANIZZAZIONE – ILLUMINAZIONE PUBBLICA;

- **ELABORATO N. 12** – PROGETTO DELLE PIANTUMAZIONI EX ART.57 BIS N.D.A. - PLANIMETRIA E LEGENDA, SEZIONI/STRATIGRAFIE.

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. 29.896,50, che ricadono nell'area residenziale/commerciale/terziaria, denominata CC2.2₁ , CC2.2₂ , CC2.2₃ , CC2.2₄, CC2.3 e S91₁ , S91₂ , S92₁ ,S92₂, dal Piano Regolatore Vigente;

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 fondiari a destinazione residenziale, mq. 11.053,00 (in lettere undicimilacinquantatre); aree fondiari a destinazione commerciale/direzionale, mq. 2.170,00 (in lettere duemilacentosettanta);

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 16.673,50 (in lettere sedicimilaseicentosettantatre virgola cinquanta) così suddivise:

- 1.150,00 mq + 2.525,00 mq = 3.675,00 mq mq destinati a viabilità pubblica (sede stradale);

- 3.388,50 mq destinati a viabilità pubblica (marciapiedi e piste ciclabili, aiuole alberate);

- 4.735,00 mq (quota residenziale) + 345,00 mq (quota direzionale/commerciale) = 5.080,00 mq complessivi destinati a area a servizi (~~parcheeggi~~/area verde);

- 2.180,00 mq (quota residenziale) + 2.350,00 mq (quota direzionale/commerciale) = 4.530,00 mq mq complessivi destinati a area a servizi (~~parcheeggi/area verde~~);

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 scumpo 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. 11

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'unica 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/COMMERCIALE/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 commerciale/direzionale 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-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.216,98 di s.l.p. e mq. 1.621,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 2-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.178,91 di s.l.p. e mq. 1.625,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 3-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.178,91 di s.l.p. e mq. 1.555,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 4-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.178,91 di s.l.p. e mq. 1.515,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 5-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.178,91 di s.l.p. e mq. 1.508,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 6-RL la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale libera per complessivi mq. 1.216,98 di s.l.p. e mq. 1.616,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 7-RC la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale convenzionata per complessivi mq. 1.280,00 di s.l.p. e mq. 1.613,00 di superficie fondiaria;
- sul lotto 8-CD la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione commerciale/direzionale per complessivi massimi mq. 1.307,40 di s.l.p., distribuiti su n.2 piani fuori terra con possibilità di ridurli a n.1 piano fuori terra, e mq. 2.170,00 di superficie fondiaria;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati residenziali e commerciali/direzionali, per complessivi mq. 9.737,00 di superficie lorda di pavimento massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 4,5,6,7.

In sede di accoglimento del P.E.C.L.I., vista la specificità dell'intervento proposto e del contesto urbanistico, vengono previsti n.8 lotti edificatori e la possibilità di realizzare la capacità edificatoria prevista mediante la presentazione di permessi di costruire per singolo fabbricato, nell'arco di validità della convenzione medesima.

Nel caso in cui il piano interrato sia in comune tra diversi fabbricati, la richiesta di permesso di costruire relativa a detto piano interrato, dovrà essere presentata unitamente alla richiesta del primo fabbricato.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12.

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 traslata fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di maggiori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie lorda di pavimento prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 9.737,00 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 tra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie previste nell'ambito del S.U.E. e l'accorpamento dei fabbricati, salvo i casi previsti nelle N.d.A. del S.U.E..

È ad esclusivo carico dei soggetti attuatori il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti e sottoservizi.

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA.

I soggetti attuatori 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, secondarie e indotte e precisamente:

Aree indicate nel P.E.C.L.I. allegato - Tav. n. 1, identificate con retino esagonale di colore verde destinate a sede stradale (escluse le aree già di proprietà comunale di mq 461,50) della superficie complessiva di mq. $688,50 + 2.525,00 = 3.213,50$ mq, 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.L.I. allegato – Tav. n. 1, identificate con retino puntinato di colore nero (destinate a marciapiedi, aiuole alberate di pertinenza della viabilità e piste ciclabili), della superficie complessiva di $2.425,00$ mq + $103,50$ mq = $2.528,50$ mq, 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.L.I. allegato – Tav. n. 1, identificate con retino puntinato di colore verde (destinate ad area verde - parco), della superficie complessiva di $740,00$ mq + $970,00$ mq + $2.560,00$ mq + $810,00$ mq = $5.080,00$ mq 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.L.I. allegato – Tav. n. 1, identificate con retino puntinato di colore blu (destinate a parcheggi pubblici), della superficie complessiva di $855,00$ mq + $570,00$ mq + $160,00$ mq + $160,00$ mq + $110,00$ mq + $325,00$ mq + $2.350,00$ mq = $4.530,00$ 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 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 analogica di documento informatico o copia conforme all'originale digitale 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 presa d'atto del certificato di collaudo e successiva 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 ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PRIVATE

Nel presente P.E.C.L.I. non è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private.

ART. 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DEL S.U.E.

Nel presente P.E.C.L.I. non sono previste opere di urbanizzazione esterne al perimetro di S.U.E.

ART. 8 - 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 è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a verde pubblico e parcheggio previste dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione all'art. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.; mentre non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree ad uso pubblico previste dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione all'art. 22 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e precisamente (rif. Tabella n.10 dell'Elaborato n.1 allegato):

- art. 21 (residenziale): 253 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 6.325,00 mq per la destinazione residenziale, contro una disponibilità maggiore di progetto del P.E.C.L.I. pari a 6.915,00 mq, pertanto non occorre ricorrere alla monetizzazione;
- art. 21 (commerciale/direzionale): 100% della superficie utile lorda di pavimento pari a 1.307,40 mq per il commerciale/direzionale per un totale di 1.307,40 mq, contro una disponibilità maggiore di progetto del P.E.C.L.I. pari a 2.695,00 mq, pertanto non occorre ricorrere alla monetizzazione;
- art. 22: 253 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 4.427,50 mq per la destinazione residenziale si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare mq. 0,00 per l'art. 21 e 4.427,50 mq per l'art. 22 per un totale di 4.427,50 mq di aree non dismesse per standard art. 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 13 del 13/03/2023 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 110.687,50 per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione o, in alternativa viene rateizzata in base ai criteri di cui alla DGC n. 14 del 28/01/2020 alla stipula della presente convenzione viene versata la prima rata dell'importo di €13.835,94 mentre la restante parte viene versata in 7 rate successive così come determinato nella nota dirigenziale del prot. n.

Il soggetto attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto versato, qualora rinunciasse in tutto od in parte alla realizzaz

ione del P.E.C.

ART. 9 - 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 C.C. n. 13 del 13/03/2023 – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 85,00 x mq. 9.737,00 = € 827.645,00

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell’art. 41 e Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. (Codice dei Contratti pubblici) e s.m.i. si presume un importo di € € 1.709.512,69 che scontato del 20 % come da convenzione porta a € 1.367.610,15. A tale importo si aggiungono gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso in misura del 3% calcolati sul totale scontato che risultano essere pari a € 41.028,30, per un totale complessivo di € 1.367.610,15 + € 41.028,30 = € 1.408.638,45 oltre IVA.

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.L.I., 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 scomuto 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 scomuto 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:

il soggetto attuatore, che ha in carico l'esecuzione delle opere a scomputo, dovrà versare l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo presso la Tesoreria Comunale 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. 13 del 13/03/2023, 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.

Nel caso in cui l'importo analitico delle opere di urbanizzazione primaria superi l'importo sintetico degli oneri, 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.

Considerato che l'importo previsto dal progetto dalle opere di urbanizzazione primaria supera l'importo sintetico degli oneri primari, 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. 10- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 13 del 13/03/2023 – 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 residenziale (8.429,60 mq di S.L.P.), € 65,00 al mq e per l'area commerciale/direzionale (1.307,40 mq di S.L.P.), € 21,25 al mq.

L'importo complessivo del contributo è di € $(8.429,60 \text{ mq} \times 65,00 \text{ €/mq}) + (1.307,40 \text{ mq} \times 21,25 \text{ €/mq}) = € 547.924,00 + € 27.782,25 = € 575.706,25$ 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 oppure verrà scomputato in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9, ai sensi dalla L.R. 56/77 art. 45 comma 1 n. 2).

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 13 del 13/03/2023, 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.L.I. 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. 11 - 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. 56/77 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 di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto in conformità all'art. 41 e Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. , la cui stima economica risulta essere di € 1.709.512,69 che scontato del 20 % come da convenzione porta a € 1.367.610,15. A tale importo si aggiungono gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso in misura del 3% calcolati sul totale scontato che risultano essere pari a € 41.028,30, per un totale complessivo di € 1.367.610,15 + € 41.028,30 = € 1.408.638,45 oltre IVA, il progetto di fattibilità tecnico economica presentato dal Soggetto Attuatore, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Entro 120 (max.120) 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 120 (max.120) giorni la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo, previa istruttoria degli uffici competenti.

In allegato alla presente convenzione l'ALLEGATO P indica come le opere di urbanizzazione sono ripartite in base alle fasi di realizzazione dei lotti fondiari. Successivamente e con maggiore dettaglio, 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.

Le opere dovranno essere comunque concluse entro i 10 anni di validità della presente convenzione.

In seguito all'approvazione del progetto 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'impresa esecutrice, nei termini di cui al D.Lgs. 36/2023 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 (max. 45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

La pista ciclabile prevista da viale Iotti, verso via Orbassano e lungo la Via Orbassano stessa sarà realizzata contestualmente al lotto 1 RL e comunque entro la richiesta di agibilità dello stesso.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori e del collaudatore finale e/o 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.

I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, e pertanto non è prevista l'applicazione della "revisione prezzi".

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 soggetto attuatore 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 soggetti attuatori 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'articolo 120 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. .

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

Nell'ambito del quadro economico delle opere di urbanizzazione, sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione le voci lavori e oneri della sicurezza mentre le somme a disposizione del QTE, quali spese tecniche, oneri di allaccio ai pubblici servizi, IVA, arbitrati, ecc.. rimangono a carico dell'operatore.

In caso di attuazione del S.U.E. per lotti d'intervento dovrà essere allegata alla convenzione una tabella riportante le quote in percentuale dell'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo per ciascun lotto. Tali percentuali saranno vincolanti per gli eventuali conguagli di cui al successivo art. 14.

ART. 12 - OPERE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 57 BIS DELLE N.D.A. di P.R.G.C.

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla realizzazione diretta delle opere di cui all'art. 57 bis delle N.d.A. di P.R.G.C., secondo il progetto di fattibilità tecnico-economica approvato con D.G.C. n. ____ del _____ e nello specifico la messa a dimora di n. 487 essenze arboree ed arbustive (9.737,00 mq di SLP/20) per un importo complessivo di € 127.010,53 determinato sulla base del prezzo Assoverde ultima edizione secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Ambiente. Tale importo non potrà comunque essere inferiore da quello determinato in caso di monetizzazione. Le essenze dovranno essere piantumate nell'ambito del S.U.E.

Nel caso tali opere siano previste nell'ambito del lotto fondiario il progetto dovrà essere presentato nell'ambito del Permesso di Costruire degli edifici privati. Nel caso invece siano da realizzare su aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico dovrà essere presentato un progetto esecutivo sulla base del progetto di fattibilità approvato nell'ambito del S.U.E. con le medesime tempistiche previste per le opere di compensazione di cui al successivo art. 13.

Gli interventi di mitigazione su aree pubbliche verranno realizzati direttamente dal soggetto attuatore, ai sensi dell'art. del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. , ovvero da imprese dal medesimo individuate previa verifica del rispetto dei requisiti di cui all'art. 96 del Codice degli Appalti e con le medesime modalità delle opere di compensazione di cui al successivo art. 13. Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori e del collaudatore finale e/o 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 entro giorni dalla richiesta.

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

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.

Il progetto dovrà essere corredato da relazione di carattere agronomico, anche al fine di specificare dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale che dovranno essere adeguate al contesto in cui verranno collocate. Il computo metrico dovrà prevedere le voci di fornitura, messa in opera e post-conduzione di almeno un anno. La circonferenza delle essenze arboree non potrà essere inferiore a 12-16 cm. In ogni caso non dovranno essere impiegate specie inserite negli elenchi allegati alla D.G.R. 12 Giugno 2017, n. 33-5174 e degli elenchi aggiornati con la D.G.R. 27 Maggio 2019, n. 24-9076. Per quanto non qui espressamente previsto si rimanda all'art. 57 bis. delle N.d.A.

ART. 13 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

L'importo complessivo degli interventi di compensazione ambientale previste dall'art. 57 ter delle N.d.A. di P.R.G.C. ammonta a Euro 25.467,65 (venticinquemilaquattrocentosessantasette/65 euro) risultante pari al valore attuale economico attribuito agli stessi con il software Simulsoil, calcolato come dettagliato sull'Allegato N.

Relativamente alla stima della perdita dei valori ecosistemici deriva dal "consumo del suolo" generato con l'attuazione del P.E.C. CC2.2 - CC2.3, viene monetizzato e versato contestualmente alla stipula della presente convenzione.

L'importo sopra indicato sarà iscritto nel bilancio comunale nei capitoli appositamente destinati alle opere di compensazione ambientale, e specificatamente destinato alla realizzazione di parte dell'intervento in area a servizi S54 parte, di cui è stato approvato il relativo progetto di fattibilità tecnico economico approvato con DGC n. 19 del 07/02/2023.

I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione e pertanto non è prevista l'applicazione della "revisione prezzi".

Nel caso di impossibilità della realizzazione di singoli interventi di compensazione o nel caso di imprevisti che portino a maggiori costi, (oltre il limite del 10% per ogni singola opera, incremento che resta a carico del Soggetto Attuatore), l'importo previsto per tale opera verrà utilizzato per la realizzazione di altre opere di compensazione ambientale, per un importo pari a quello dell'intervento non realizzato, scelte dal catalogo C.I.R.C.A. redatto dalla Città Metropolitana o su aree individuate dall'Amministrazione comunale nell'ambito della D.G.C. n. 19 del 07/02/2023 e s.m.i. (*eventuale*)

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sarà a carico dell'Amministrazione Comunale.

ART. 14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE

Per tutti i lavori inerenti alle opere di urbanizzazione (a scomputo e non) e delle opere di mitigazione e compensazione ambientale, eseguiti direttamente dai soggetti attuatori su aree pubbliche o assoggettate all'uso pubblico, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di nominare 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 € 1.000.000,00 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. dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023 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.

La presentazione della SCA è subordinata 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 presentata la SCA con esclusione delle opere relative alle piantumazioni su aree private realizzate ai sensi dell'art. 57 bis delle N.d.A. di PRGC, di cui al precedente art. 12, per le quali sarà verificato l'attecchimento decorso l'anno di mantenimento con un CRE parziale. Il CRE relativo alle piantumazioni dovrà essere corredato da adeguata documentazione attestante gli avvenuti bagnamenti e il corretto mantenimento degli esemplari piantumati.

La determina dirigenziale di presa d'atto 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 soggetti attuatori, 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 soggetti attuatori, che dovranno anticipare le somme, salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione prima dell'affidamento dell'incarico.

Art. 15 - VARIANTI AL S.U.E.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 4 è consentito in fase di attuazione del S.U.E., senza la necessità di approvazione di preventiva variante al SUE, modificazioni che non alterino significativamente l'assetto progettuale delle opere di urbanizzazione e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono considerate varianti e pertanto sono ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del P.E.C.L.I.:

- lo spostamento dei passi carrai e delle relative aree ecologiche previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi a standard pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra, e con spese a carico del titolare del Permesso di Costruire.

La modifica quali-quantitativa del progetto delle opere di urbanizzazione, a scomputo o non a scomputo, ferme restando le condizioni di cui sopra, potrà essere assentita solo attraverso l'approvazione del nuovo progetto da parte dell'Amministrazione Comunale. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda dalla volontà del Comune.

ART. 16- GARANZIE FIDEJUSSORIE

In relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., alla firma della presente convenzione, i soggetti attuatori che non eseguono direttamente le opere di urbanizzazione primaria, producono polizza fidejussoria di importo pari alla stima prevista nel progetto di P.E.C.L.I. 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 e delle opere di mitigazione e compensazione ambientale realizzate su aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 12-13, 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. 117 del D.Lgs. 36/2023 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 fidejussorie dovranno contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola: *“escutibile a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento della stessa”*.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i soggetti attuatori 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.

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i soggetti attuatori autorizzano il Comune ad avvalersi delle garanzie prestate e di attivare le procedure di escussione.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà al soggetto attuatore o suoi aventi causa, l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni. Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del soggetto attuatore o suoi aventi causa ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi del presente articolo anche se queste risultino ancora intestate ai soggetti attuatori in quanto non volturate agli aventi causa con le modalità di cui al successivo art. 21.

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 11 opzione 'a'.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

I soggetti attuatori e suoi aventi causa si obbligano, a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

ART. 17- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di C.C. n. 13 del 13/03/2023.

ART. 18 - 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.L.I. 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. 19- RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE

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

ART. 20 - 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 fondiari di cui all'art. 3, dovranno essere rilasciati successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. (Nel caso in cui il P.E.C.L.I. preveda opere di urbanizzazione private): Il rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari sarà subordinato altresì alla denuncia di fine dei lavori e certificato di regolare esecuzione da parte della Direzione Lavori, inerenti alla viabilità privata di accesso ai singoli lotti fondiari qualora il lotto oggetto di intervento non sia accessibile da viabilità pubblica.

Il Permesso di Costruire del lotto commerciale/direzionale 8-CD verrà rilasciato prima della richiesta del P.d.C. del lotto 6RL.

Il Permesso di Costruire del lotto di edilizia convenzionata 7-RC potrà essere richiesto anche dopo la richiesta del P.d.C. dell'ultimo lotto residenziale.

ART. 21- 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 trasferire agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione e prevedere la voltura delle polizze a garanzia nel caso le opere di urbanizzazione non risultino ancora collaudate.

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 della presentazione della SCA ed alla realizzazione, fino al collaudo, delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione.

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 2% (due per cento) dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri e gli obblighi 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.

Qualora non si proceda alla volturazione delle polizze di cui all'art. 17 agli aventi causa, il soggetto attuatore rimane solidalmente responsabile dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di eventuali conguagli di cui ai precedenti artt. 10 e 15 da corrispondere all'Amministrazione Comunale.

ART. 22 - TRACCIAMENTI

A seguito dell'approvazione del P.E.C.L.I. e prima della stipula della convenzione edilizia, 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.L.I. 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. 23 – 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. Relativamente alla realizzazione dell'edilizia abitativa convenzionata la durata della convenzione è pari a 20 (venti) anni.

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.

Decorsi due anni dal termine di validità dei S.U.E. il Comune, qualora le opere di urbanizzazione siano eseguite, nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/42, può accogliere le proposte di attuazione dei lotti non ancora edificati nel rispetto delle destinazioni d'uso, dei parametri e del disegno del SUE decaduto (cfr. art. 3 delle N.d.A. del P.R.G.C.)

ART. 24 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 e delle opere di mitigazione e compensazione ambientale previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:

- penale pari all'1‰ (uno per mille) 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. 25- 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. 26 - 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. 27 - 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. 28 - DISPOSIZIONI PER LE UNITÀ ABITATIVE IN EDILIZIA CONVENZIONATA - AMBITO DI APPLICAZIONE E DURATA DELLE PRESCRIZIONI - TIPOLOGIE

Fatte salvi termini più restrittivi derivanti da eventuali leggi di finanziamento, alla quota di edilizia E.R.P. come individuata dal P.R.G.C. vigente e prevista nel presente S.U.E., non assistita da finanziamento pubblico, realizzata su immobili in disponibilità del soggetto attuatore, per la quale non trovano applicazione le disposizioni di cui alla D.G.R. del 23/01/1995 n. 29-42602 e s.m.i. ai sensi dell'art. 10 della medesima deliberazione, si applicano in particolare le disposizioni e prescrizioni del presente articolo.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento alle leggi statali e regionali di settore.

Limitatamente alle unità abitative di cui al presente articolo le prescrizioni e disposizioni della presente convenzione hanno validità per un periodo di 20 anni (venti) dalla stipula della presente convenzione, dalla stipula dell'eventuale convenzione integrativa allegata al permesso di costruire e comunque dalla data di prima cessione di ogni singola unità abitativa.

Qualora in un edificio ci sia compresenza di unità immobiliari in E.R.P. e unità immobiliari destinate ad altri usi, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle unità E.R.P. ed alle relative parti comuni in quota proporzionale.

Il soggetto attuatore dichiara di essere consapevole delle limitazioni a finanziamenti agevolati derivanti dalla deroga delle prescrizioni dell'art. 43 della Legge 457/1978 e s.m.i. e dalla normativa nazionale e regionale derivante.

Le unità immobiliari eventualmente assistite da finanziamento pubblico, dovranno essere conformi alle normative specifiche previste dalle leggi di finanziamento.

I Proponenti si impegnano a realizzare una quota parte del volume realizzabile, pari a mc ... equivalenti a mq ... articolato in n. ... unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui al presente articolo, in edilizia convenzionata-agevolata.

Le unità residenziali destinate ad edilizia residenziale pubblica dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 16 ultimo comma della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto macchina individuale avente i requisiti di cui al precedente punto. Esclusivamente le unità immobiliari poste al livello del terreno potranno essere dotate di adiacenti aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo, tali aree costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferite, non possono essere assegnate separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

I box/posti auto eccedenti il primo di pertinenza della singola unità, non sono tenuti al rispetto dei limiti dimensionali di cui sopra.

Le porzioni di edificio ed aree non facenti parte della superficie commerciale, sono adibite a parti comuni dell'edificio e non possono essere oggetto di cessione a titolo esclusivo.

Qualora per motivi tecnici o in presenza di limitazioni derivanti dalla pericolosità geomorfologica dell'area non risulti possibile reperire almeno un box/posto auto coperto ad uso esclusivo per ogni unità abitativa, in deroga a quanto sopra potranno essere ceduti a titolo esclusivo posti auto scoperti, fino al raggiungimento della dotazione di uno per unità abitativa.

ART. 29 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Per quanto riguarda le unità immobiliari soggette ad edilizia convenzionata, evidenziati negli elaborati grafici tavola 1,2,3,7, il contributo relativo al costo di costruzione non viene applicato in riferimento alla parte del programma edilizio residenziale come convenzionato con il presente atto ai sensi dell'articolo 35 della legge n.865/1971, in relazione a quanto stabilito all'art. 17 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. Tuttavia il contributo in argomento verrà considerato e quantificato nel caso della eventuale applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 24.

ART. 30 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI ED AUTORIMESSE

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi convenzionati, considerata la deliberazione del Consiglio Regionale numero 714-6794 in data 21 giugno 1984, viene stabilito in €/mq 2.110,54 (duemilacentodieci virgola cinquantaquattro) di superficie commerciale.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla documentazione di cui all'art. 16.9).

Il prezzo medio di prima cessione, indicato in questo articolo, è quello massimo praticabile dal proponente.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi indicato nel presente articolo è al netto di I.V.A. ed è comprensivo degli oneri finanziari, delle spese generali, tecniche, di commercializzazione e accessorie.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende la somma dei seguenti addendi:

1) superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.) al netto di vani scala e vani ascensore, oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà ed al 50% dei muri di confine con altre proprietà o parti comuni;

2) superficie dei balconi, terrazze e delle logge aperte, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1); limitatamente agli alloggi posti a piano terra, la superficie calcolata a terrazzo o balcone è desunta dalla proiezione dei balconi posti ai piani soprastanti.

3) superficie calpestabile dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi, e di eventuali sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima m 1,60 ed altezza media utile m 2, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);

4) superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiati al 50%;

5) superficie calpestabile dei posti auto individuali coperti conteggiati al 25%;

6) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno fino a 70 mq, conteggiata al 10%;

7) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno eccedente i 70 mq di cui al precedente punto 7), conteggiata al 5%;

Per le definizioni di superficie non residenziale (snr), superficie a parcheggio (sp) e superficie complessiva (sc) si richiama espressamente quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale applicabile all'edilizia agevolata.

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

a) costo dell'area edificatoria, ricavato dagli atti preliminari sottoscritti tra proponenti, per una incidenza di €/mq 292,70 (Rif. Relazione di Perizia Asseverata redatta in data 12/12/2002 e 29/10/2008) in relazione alla superficie commerciale;

Il costo dell'area, di cui alla lettera a), sarà aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali, per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione fino alla data di fine lavori.

b) costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e monetizzazione standard di cui agli artt. 8, 9 e 10 della presente convenzione, per una incidenza di €/mq $85,00+65,00+\{[(1280 \times 3/100) \times 17,5] \times 25\}/1280 = 85,00+65,00+13,12 = \text{€/mq } 163,12$ (centosessantatre/12);

Indipendentemente dalla realizzazione delle opere a scomputo degli oneri e/o del loro versamento anche solo parziale, (ai fini della rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione), il costo si intende sostenuto per il 50% alla data di inizio lavori ed il restante 50% alla data di fine lavori.

c) costo di costruzione per una incidenza di €/mq 1.654,72 (milleseicentocinquantaquattro/72) in relazione alla superficie commerciale.

Il costo di costruzione è determinato ai sensi dell'allegato B della deliberazione del C.R. del 21 giugno 1984 n. 714-6794, ponendo come base principale di riferimento i costi di costruzione contenuti nelle convenzioni stipulate per interventi di edilizia agevolata (ex L 457/78). In tal caso si fa riferimento al costo di costruzione definito dalla convenzione stipulata in data 26/01/2009, rogito notaio CHIANALE, repertorio 58098, raccolta 25174 (1.654,72 €/mq).

Il costo di costruzione di cui alla lettera c), è al netto degli oneri accessori di cui alla lettera d) e corrisponde al 90% (ovvero è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 10% dei costi effettivamente documentati nel computo metrico estimativo esteso a tutto l'intervento, sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Il computo metrico di cui alla lettera c) dovrà essere adeguatamente dettagliato, con particolare riferimento ai pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, sanitari ed impianti delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione, di cui alla lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione alla data d'inizio lavori.

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

d) oneri accessori per una incidenza di €/mq 198,57 (centonovantotto/57)

Gli oneri accessori di cui alla lettera d) sono definiti parametricamente pari al 12% del costo di costruzione di cui alla lettera c) comprensivo degli eventuali aggiornamenti.

Concorrono alla formazione degli oneri accessori di cui sopra (complessivamente 12%) le seguenti voci: spese generali 2,5%, spese tecniche 5%, allacciamenti 1%, di commercializzazione 3,5%.

e) ulteriori oneri per una incidenza di €/mq $165,47+41,37=$ €/mq 206,84 duecentosei/84), derivati dalla somma dei seguenti incrementi:

- Incremento costo di costruzione per l'innovazione degli impianti tecnologicamente avanzati finalizzato al risparmio energetico: Euro/mq $1.654,72 \times 10\%$ (dieci per cento) = Euro/mq 165,47 (centosessantacinque/47).

- Incremento costo di costruzione per oneri finanziari: ai sensi dell'allegato B della C.R. n. 714-6794 è assunto convenzionalmente nella misura del 2,5% (due virgola cinque per cento): Euro/mq 1.654,72 x 2,5% (due virgola cinque per cento) = Euro/mq 41,37 (quarantuno/37).

Pertanto il prezzo di prima cessione risulta pari a:

a) Costo dell'area edificatoria	(NON ATTUALIZZATO)	€/mq 292,70
b) Costo degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria e monetizzazione:		€/mq 163,12
c) Costo di costruzione:	(NON ATTUALIZZATO)	€/mq 1.654,72
d) Oneri accessori (12% del c.c.): (€/mq 198,57)	(NON APPLICATI)	€/mq 0,00
e) Ulteriori oneri (incrementi c.c. 10% e 2,5%): (€/mq 206,84)	(NON APPLICATI)	€/mq 0,00
TOTALE PREZZO DI PRIMA CESSIONE:		<u>€/mq 2.110,54</u>

(DUEMILACENTODIECI/54)

NOTA BENE: Vista la situazione attuale del mercato immobiliare e le recenti crisi finanziarie dovute alla pandemia che hanno portato ad un aumento dell'inflazione e dei tassi di interesse sui mutui, al momento della stipula della convenzione, si è deciso di non attualizzare con l'indice ISTAT gli importi dei punti a) e c), inoltre per lo stesso motivo non si sono applicati gli incrementi di cui ai punti d) e e).

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni degli edifici residenziali per la Provincia di Torino, per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione, di definizione del prezzo tra le Parti, alla data di inizio lavori. Il costo di costruzione, così aggiornato, verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione degli stessi, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare per un periodo di 18 (diciotto) mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per la Provincia di Torino. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione. Il periodo di 18 (diciotto) mesi, richiamato in questo articolo, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il Proponente. Per gli alloggi rimasti invenduti, dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione, aggiornato ed eventualmente revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione o alla data di stipula del primo contratto di affitto, secondo gli indici ISTAT del costo della vita. Al permesso di costruire sarà allegata una tabella da cui dovrà risultare la superficie utile abitabile e commerciale di ogni singolo alloggio e autorimessa e i relativi prezzi. Dovrà, inoltre essere

fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio ed autorimessa:

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi ed autorimesse, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi ed autorimesse potrà variare in misura non superiore al 15% in più o in meno del prezzo medio definitivo, quale dovrà risultare dalla tabella di cui sopra (rispettando la media globale). Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale. Sono compresi nel calcolo della superficie non residenziale i box o autorimesse collettive. Pertanto ai box o autorimesse collettive viene applicato il prezzo base di prima cessione pari al 60% (sessanta per cento) di Euro/mq 2.110,54 = Euro/mq 1.266,32 (milleduecentosessantasei virgola trentadue) Euro/mq. L'eventuale cantina e sottotetto in dotazione all'alloggio sarà compreso nel prezzo definitivo di prima cessione. La superficie della cantina e/o sottotetto non entrano nel computo della superficie commerciale. I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono prezzi massimi.

Per i criteri di assegnazione degli alloggi si fa riferimento all'art. 8 del regolamento comunale n.4/1994.

ART. 31 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 26 30 viene aggiornato ad ogni cessione successiva. L'aggiornamento viene determinato applicando, al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza

del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari all'1% per i successivi 13 anni, ed allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) fino alla scadenza della convenzione. Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art.31 sub b) della legge 5 agosto 1978 n. 457, innovazioni ed eventuali migliorie effettuate nel decennio precedente.

ART. 32 - DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione possono essere date in locazione, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge 431/98, dovrà essere uguale o inferiore al 4,0% del prezzo di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione.

Per le unità in locazione è vietata la stipulazione dei contratti ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e s.m.i. in quanto fruente della riduzione del contributo di costruzione.

I canoni annui successivi potranno essere aggiornati nelle modalità e termini definiti per la determinazione del primo canone di locazione.

ART. 33 - CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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

In forza della cessione dell'unità immobiliare gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a diritti, obblighi e oneri nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente atto e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute. Le clausole di cui sopra, devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Agli atti di cessione delle unità immobiliari deve essere allegata copia della comunicazione con la quale si chiede all'Amministrazione Comunale il nulla osta all'alienazione degli immobili, accompagnata dalla dichiarazione del soggetto alienante in merito alla rinuncia dell'Amministrazione in relazione alla rinuncia all'esercizio della prelazione.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al Comune ogni atto di cessione, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare o concedere in comodato l'immobile, con assunzione delle responsabilità derivanti dalla violazione degli obblighi convenzionali a carico del locatario ed in solido al sub-locatario.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, dovrà essere trasmesso al Comune ogni contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

ART. 34 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nel caso di trasferimento del permesso di costruzione a successori o aventi causa del Proponente prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione, il nuovo operatore subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del comune la fideiussione di cui all'art. 16. Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione devono essere inoltrati al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo accompagnata con la garanzia fideiussoria, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal soggetto attuatore subentrante. A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente Proponente.

ART. 35 - TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

In forza del trasferimento delle unità immobiliari convenzionate, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Proponente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio ed

infrastrutture in contrasto con le prescrizioni in essa contenute. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Ai fini repertoriali le parti danno atto che il valore delle cessioni di cui sopra è pari ad Euro 100 (cento) ciascuna.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.