

Città di Rivalta di Torino

Pecli in zona B2.9₈ e S2₂.

ALLEGATO B: CONVENZIONE EDILIZIA

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di LIBERA INIZIATIVA

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

INTERVENTO IN AREA B2.9₈ e S2₂. DEL P.R.G.C.

Via Prigelato - Rivalta di Torino

Proprietà : Gemina srl

DATA: LUGLIO 2023

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

**SCHEMA DI CONVENZIONE
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO
E GEMINA s.r.l.**

per l’esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.L.I., P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.I.R.U.) nelle aree site nella zona **B2.9(8)** e **S2₂** 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.... legale rappresentante società **GEMINA s.r.l.** di seguito denominato Soggetto Attuatore;

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. 66 del 20/07/2023 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 **17/05/2022** prot. n. **15018** e rubricata quale pratica edilizia n. **255/2022**, 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 siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni come segue:
 Fg. 6 particella 1308, 1310, 1312, 1313, 1314, 1317, 1318, 1319, 920, 924, 943 di proprietà del Soggetto Attuatore;
- e le seguenti aree del Comune di Rivalta di Torino cedute in concessione a titolo gratuito per poter eseguire le opere di urbanizzazione: fg n. 6 particelle 976 parte, 944 parte, 918 parte, 919 parte, 913 parte, 915, 940, 941, 1309, 1157 parte, 1158 parte 1278, 1293, 1295, 1298, 1300, 1302.
 per una superficie complessiva di mq. .6922 catastali e mq. 6819 risultanti dal rilievo, inclusi in zona B2.9 pedice 8 residenziale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che il P.E.C.L.I. è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data **21/03/2023**, 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 successivamente all'accoglimento del P.E.C.L.I. è stato richiesto parere all'Organo Tecnico Comunale per la VAS in merito all'assoggettabilità del presente SUE alla Valutazione Ambientale Strategica;
- che la relazione tecnica di verifica di assoggettabilità, in conformità alla D.G.R. n. 12-8931 del 9 giugno 2008 e alla D.G.R. n. 25-2977 del 29/2/2016, è stata inviata agli Enti Competenti in Materia Ambientale che si sono espressi con parere in data
- che con determinazione n. ... del è stato approvato il verbale dell'Organo Tecnico Comunale con il quale il presente P.E.C.L.I. viene assoggettato alla VAS/escluso dalla procedura VAS subordinatamente al recepimento nel progetto di P.E.C.L.I. di modifiche e integrazioni relative a
- tale provvedimento è stato reso pubblico sul sito informatico del Comune (art. 12, c5, D. Lgs. 152/2006 e art. 3 bis, c. 10, L.R. 56/77 e s.m.i.)

- che le prescrizioni sopra citate sono state recepite nel progetto di P.E.C.L.I., specificatamente negli elaborati presentati in data: prot. n.:
- che il Dirigente Settore Tecnico, con proprio provvedimento n. del, ha deciso l'accoglimento definitivo del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;
- 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;
- 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.: Flavio Castegnaro per la società **GEMINA s.r.l.**

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 – relazione sulle opere di urbanizzazione (Allegato A);
- Bozza di convenzione edilizia (Allegato B);
- Computo metrico (Allegato C);
- Norme tecniche di attuazione (Allegato D);
- Relazione idraulica pozzi perdenti (E);
- Relazione dimensionamento collettore acque nere (F);
- Relazione fotografica (Allegato G);
- Relazione ambientale di verifica assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (Allegato H);
- Elaborato planovolumetrico (Allegato I)
- Valutazione di impatto acustico (Allegato L);
- Parere Covar (Allegato M);
- Relazione geologica (Allegato N).

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n. 1 – **Inquadramento: estratto catastale, estratto di PRGC, analisi delle superfici in PRGC, elenco proprietà, tabella parametri urbanistici, rilievo topografico, sovrapposizioni rilievo-catastale-PRGC, sovrapposizione progetto di PECLI-PRGC**
- Tavola n. 2 – **Progetto di PECLI, tabella individuazione funzioni urbanistiche, tabelle di verifica parametri urbanistici, verifica superfici**
- Tavola n. 3 – **Planimetria generale, sezione trasversale e longitudinale, tipologie edilizie, verifica SLP in progetto, verifica aree a verde privato, verifica aree a parcheggio privato, particolare costruttivo**
- Tavola n. 4 - **Planimetria generale, sezione trasversale e longitudinale, tipologie edilizie, verifica SLP in progetto, verifica aree a verde privato, verifica aree a parcheggio privato, particolare costruttivo**

Elaborati del progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri,

- **Tavola n. 5 – Inquadramento opere di urbanizzazione previste: opere di urbanizzazione a scomputo, aree in dismissione, sistemazione aree comunali comprese nel PEC;**
- **Tavola n. 5.1 – Opere stradali, viabilità segnaletica stradale, sezioni costruttive;**
- **Tavola n. 5.2 – Progetto preliminare OOUU a scomputo: opere smaltimento acque meteoriche, illuminazione pubblica;**
- **Tavola n. 6 – Progetto area ecologica;**
- **Tavola n.7 - Schema opere di compensazione ambientale Art 57 bis NTA – Ulteriori disposizioni.**

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. **6819 (rilevati)**, che ricadono nell'area residenziale/produttiva/terziaria/, denominata **B2.9(8)**, 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 4.523 mq., (**quattromila cinquecento venti tre**) ;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 2.296 (duemiladuecentonovantasei) così suddivise:

- 1.568 mq destinati a viabilità pubblica, di cui mq. 1397 per la viabilità di via Pragelato e mq. 171 per il collegamento ciclopedonale verso via Domodossola;
- **728 mq** destinati a area a servizi (parcheggi/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 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 componenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera

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

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE/PRODUTTIVA/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** affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

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

- sul **lotto 1** la realizzazione di n.1 edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **110,78** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 2** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **138,68** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 3** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **128,14** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 4** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **128,14** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 5** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **128,14** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 6** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **125,16** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 7** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **116,49** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 8** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **130,40** di s.l.p.;
- sul lotto **lotto 9** la realizzazione di n. **1** edifici/o con destinazione **residenziale** per complessivi mq. **125,07** di s.l.p.;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati **nove**, per complessivi mq. **1131** massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. **4**.

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. **3**.

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 prevista nel P.E.C.L.I. di mq. **1131** 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 - Tavv. **n.1, n.2, n.5, n.5.1, n.5.2**, con i numeri e contornate in colore **verde**, della superficie catastale complessiva di mq. **816 di cui mq. 619 catastali inclusi in area a servizi S2 e mq. 197 catastali destinati a passaggio ciclopedonale**, censite a catasto terreni al foglio n.6, mappali **n. 943, n. 1308, n. 1317, n. 1313, n.1319**, 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 € 100 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 05/10/2021, che in copia analogica di documento informatico o copia conforme all'originale digitale viene allegato sotto la lettera B. 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, nonché le aree di proprietà del comune di Rivalta di Torino censite a Catasto Terreni fg n. 6 particelle 976 parte, 944 parte, 918 parte, 919 parte, 913 parte, 915, 940, 941, 1309, 1157 parte, 1158 parte 1278, 1293, 1295, 1298, 1300, 1302 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 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DEL S.U.E.

Nei casi previsti all'art. 3 delle N.d.A. o in caso di ripermimetrazione dei S.U.E. da effettuare ai sensi dell'art. 17 c. 12 della L.R. 56/77 e s.m.i., ulteriori opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree ripermimetricate, pubbliche o private da dismettere al patrimonio comunale, se di interesse dell'Amministrazione Comunale e strettamente funzionali al S.U.E., potranno essere realizzate direttamente dall'operatore e scomputate totalmente o parzialmente dagli oneri. Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione di dette opere si dovranno seguire le indicazioni di cui al successivo art. 11 opzione 'a'.

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: 23 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 575 mq per la destinazione residenziale a fronte di una cessione di mq. 619 (S2 pedice2 al netto della superficie già di proprietà comunale);
- art. 22: 23 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 402,50 mq per la destinazione residenziale si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare 402,50 mq per aree non dismesse per standard art. 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 25 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 13 del 13/03/2023 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € 25 €/mq x 402,50 mq = € 10.062,50 per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione .

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

ART. 8 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie

ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di consiglio comunale n. 13 del 13/03/2023 – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 85 x mq. 1131 = € 96.135,00

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 € 162.533,34 (già scontati del 20%) oltre oneri per la sicurezza pari a € 4.876,00

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 scomputo degli oneri, si considera lo sconto maggiore tra il 20% sopra stabilito e il ribasso effettuato dalla ditta aggiudicataria dei lavori.

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

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

- qualora il soggetto attuatore abbia in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;
- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate dall'Ente, il 60% dell'importo deve essere versato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, che sarà inoltrata entro 30

(trenta) giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del progetto esecutivo; il restante 40% deve essere corrisposto al Comune prima del ritiro dei singoli Permessi di Costruire degli edifici, con i criteri di rateizzazione in essi previsti, o in una unica soluzione.

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.

In applicazione dell'art. 3, comma 3bis, della L.R. n. 28/1999 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo, computato secondo i criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Regionale. *(eventuale)*

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. *(eventuale)*

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 consiglio comunale 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 B2.9 € 65 al mq. x 1131 mq di SLP.

L'importo complessivo del contributo è di € 73.515 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.8, ai sensi dalla L.R. 56/77 art. 45 comma 1 n. 2).

Per quanto previsto dall'art. 9, ultimo comma, l'importo complessivo del contributo di € 73.515 verrà scomputato o parzialmente scomputato in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 9, ai sensi L.R. 56/77 art. 45 c. 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 consiglio comunale 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. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. TEMPI E ATTI

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 3 ed in relazione al disposto del comma 1 punto n. 2 dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare - in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici - e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 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 € 162.533,34 oltre oneri per la sicurezza, 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.

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

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

Il 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 (max. 45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

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 ~~indotta~~, 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 le quote in percentuale dell'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo per ciascun lotto sono le seguenti:

lotto 1: 9,79%

lotto 2: 12,26%

lotto 3: 11,33%

lotto 4: 11,33%

lotto 5: 11,33%

lotto 6: 11,07%

lotto 7: 10,30%

lotto 8: 11,53%

lotto 9: 11,06%

Tali percentuali saranno vincolanti per gli eventuali conguagli di cui al successivo art. 14.

ART. 11 - 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. 57 essenze arboree ed arbustive (1131 mq di SLP/20) per un importo complessivo di € 260 x 57 = € 14.820 determinato sulla base del prezzario 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, qualora

possibile, essere piantumate nell'ambito del S.U.E. e in subordine nell'ambito delle aree individuate nella planimetria approvata con D.G.C. 19 del 7/2/2023 e s.m.i. o in altre aree scelte dall'Amministrazione Comunale. Qualora non sia possibile reperire aree per la piantumazione in detti ambiti è possibile monetizzare le opere di mitigazione secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. ____ del 20/07/2023.

Nel caso tali opere sia 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. In sede di approvazione del progetto esecutivo, nel caso in cui non fosse possibile piantumare tutte le 57 essenze arboree-arbustive, dovrà essere corrisposta la relativa monetizzazione.

Gli interventi di mitigazione su aree pubbliche verranno realizzati direttamente dal soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 56 comma 2 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 30 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. 12 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Il Soggetto Attuatore, nell'ambito della procedura inerente la VAS, ha provveduto a calcolare la perdita dei valori ecosistemici derivanti dal consumo di suolo generato dall'attuazione dell'intervento edilizio. L'importo complessivo degli interventi di compensazione ambientale ammonta a Euro 8.286,10 (ottomila duecento ottanta sei/10) viene monetizzato e versato contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Tale importo verrà utilizzato per la realizzazione e verranno realizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'area a servizi S54 parte, di cui è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico economica con DGC n. 19 del 07/02/2023.

Nel caso in cui in sede di procedura di VAS dovesse emergere un diverso importo relativo alla perdita di valore ecosistemico come sopra determinato, il S.A. si impegna al versamento della differenza.

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

ART. 13 - 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' 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. 14 - 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.:

1. lo spostamento dei passi carrai 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.
2. In fase di progettazione esecutiva, qualora si ritenesse necessario, i S.A. sono autorizzati a includere a scomputo degli oneri lavori di finitura superficiale su limitate porzioni di aree comunali limitrofe al PEC, strettamente funzionali alle previste opere, ripermetrando conseguentemente l'intervento.

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. 15- 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 eseguono direttamente opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri e delle opere di mitigazione e compensazione ambientale realizzate su aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 11-12, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo presentano polizza fidejussoria 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. 16- 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. 17 - 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. 18- 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. 19 - 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. (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.

ART. 20- 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. 21 - 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 riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C.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. 22 – 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.

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. 23 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. 24- 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. 25 - 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. 26 - 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.

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.