

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

e

**CIMINO Lorenzo, FERRUZZA Gandolfa, CATOZZI Luciano,
GANADU Laura, GANADU Alessandro, ART srl, ZURLO Maria Michela
GALLO Antonietta, GALLO Luca**

per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona **CC6.1** del vigente P.R.G.C. L'anno duemila, addì del mese di in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n. 9, avanti a me dott. Notario in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.: (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

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

Costituiscono allegati alla precitata deliberazione:

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

-

e i Signori:

delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che il Comune di Rivalta di Torino è dotato di II Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 62-2471 del 27/7/2011, modificata da successive Varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., dalla Variante strutturale n°7 approvata il 28/12/2016 con delibera di Cons. Comunale n°65 e dalla Variante normativa approvata il 06/05/2019 con delibera di Cons. Comunale n°20 del 06/05/2019.
- che con deliberazione consiliare n.58 del 16-7-2009 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.;

- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 27/03/2013. prot. n. 6934/64 e rubricata quale pratica edilizia n. 77/2013, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. i., per l'utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni al foglio n.30 mappali n. 191-193-194-195-196 per una superficie complessiva di 8727mq e terreni di proprietà comunale identificati al Catasto Terreni al foglio n.30 mappali 211, 212, 213, 214, 215, 216 parte, 222, 221, 220, 219, 218, 359 parte, 380, 381 parte, 372, 373 parte, 386, 387, 365 parte, 368, 369 parte per una superficie complessiva di 2512mq, inclusi nella zona residenziale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data, fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;
- che il Dirigente, con proprio provvedimento n. del, allegato sotto la lettera, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal al, all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal al
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;
- che nei termini previsti sono stati presentati n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. del
- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. del è stato approvato il presente P.E.C.L.I. e relativo progetto preliminare delle OO.UU.

TUTTO CIÒ PREMESSO

- il Comune di Rivalta di Torino, nella persona del Sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

- e i Sigg.:

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti. Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- AII.1 Relazione tecnico illustrativa - Norme di attuazione
- AII.2 Schema di Convenzione
- AII.3 Computo metrico estimativo

Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:

- Tavola n.1 - RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO RAPPORTATO A VERTICE RETE
TRIGONOMETRICA COMUNALE
- Tavola n.2 - ESTRATTI PRGC e CATASTALE, RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO.
- Tavola n.3 - DIMOSTRAZIONI SUPERFICI: PERIMETRO DI PEC -FONDIARIA -
DISMISSIONI, TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.
- Tavola n.4 - PLANIMETRIA GENERALE DI PEC, PROFILI E SEZIONI, INSERIMENTO SU
P.R.G.C. E MAPPA CATASTALE.
- Tavola n.5 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTI 1-2.
- Tavola n.6 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTI 3-4.
- Tavola n.7 - TIPOLOGIE EDILIZIE LOTTO 5
- Tavola n.8 - TIPOLOGIE EDILIZIE – VERIFICA SLP – SPP - SPV
- Tavola n.9 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI
ONERI - PLANIMETRIA GENERALE, SEZIONI E PARTICOLARI
- Tavola n.10 – PLANIMETRIA INQUADRAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE AREE CC6.1
e CC6.2
- Relazione Geologica, Idrogeologica – Geotecnica e sismica
- Relazione Geologica – Geotecnica, integrativa giugno 2019
- Relazione Valutazione Clima Acustico

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.L.I.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, di proprietà dei proponenti della superficie di 8.727mq, e di proprietà del comune pari a 2512mq, con una superficie complessiva territoriale di **11239mq**, che ricadono nell'area residenziale denominata **CC6.1**, dalla II Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con D.G.R. n. 62-2471 del 27/7/2011 e successiva Variante Normativa approvata il 6/5/2019 delib. C.C. n°20 del 06/05/2019;

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. 6770;**
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: **mq. 1440;**
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: **S115 mq.517;**
- D) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria di proprietà comunale: **mq. 2512;**

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-D sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 10.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. approvato dall'U.T.E. in data, che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparanti, viene allegato al presente atto sotto la lettera

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

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL P.E.C.L.I.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiari 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°2 edifici con destinazione **residenziale** per complessivi mq.**507;**
- Sul **Lotto 2** la realizzazione di n°2 edifici con destinazione **residenziale** per complessivi mq.**479;**
- Sul **Lotto 3** la realizzazione di n°2 edifici con destinazione **residenziale** per complessivi mq.**468;**

Sul **Lotto 4** la realizzazione di n°2 edifici con destinazione **residenziale** per complessivi mq.**463**;
Sul **Lotto 5** la realizzazione di n°2 edifici con destinazione **residenziale** per complessivi mq.**517**;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di un numero massimo di fabbricati **n°10**, per complessivi **2434mq** massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nelle tavole n°5-6-7-8.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n°5-6-7. I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire. Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie. Le quantità di SLP previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% (dieci per cento) in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie di SLP prevista nel P.E.C.L.I. di **mq.2434** totali.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

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

ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 56/77, punto 1, e s.m.i., nonché del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/42, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, CEDONO gratuitamente, senza corrispettivo in denaro, al Comune di Rivalta di Torino, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

Aree indicate nel P.E.C. allegato - Tav. n.3, con i numeri e contornate in colore, della superficie complessiva di **1957mq**, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n....., di cui alle seguenti coerenze: a nord; a est; a sud; a ovest

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n.2 sono così ripartite:

a) Aree a parcheggi individuata con la sigla **S115** della superficie complessiva di **mq.517**

b) Aree a viabilità = **650 mq**

c) Aree accessorie alla viabilità: parcheggi, marciapiede, aiuole: **790mq**;

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. Si stabilisce che il Comune di Rivalta di Torino ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione. Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Rivalta di Torino anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito ai Soggetti Attuatori e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico dei soggetti attuatori, fino alla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione e contestuale presa in carico delle opere. L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

ART. 6 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste cessioni di aree per opere di urbanizzazione secondaria.

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

I soggetti attuatori, 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: **49** abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a **1225mq** per la destinazione residenziale e detrarre aree dismesse nel PEC pari a 517mq = **708mq**.

- art. 22: **49** abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = **857,5mq**

si impegnano per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare **708mq** per l'art. 21 e **857,5mq** per l'art. 22 per un totale di **1565,50 mq** di aree non dismesse per standard artt. 21 e 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in **50,00€mq** per aree ex art. 21 L.U.R., ed **25,00€mq** per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n.11 del 6-2-2012 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi **€56.838,00** di cui **€35.400,00** per l'art.21 e

€21.438 per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione.

I soggetti attuatori 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°18 del 12/05/2016 – e successivi aggiornamenti, e pertanto con il seguente conteggio: **€mq. 85 x mq.2434 = €206.890,00.**

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 163/2006, nonché dell'art.18 del D.P.R. n. 554/1999, si presume un importo di **€219.057,00**, che scontato del 20% risulta un importo di **€175.245,00.**

L'ammontare definitivo degli oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica sopra riportata. Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, vigente al momento della approvazione del P.E.C., scontato del 20% (venti per cento).

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima 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;

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n.18 del 12/5/2016, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici concessi.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I soggetti attuatori, 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.11 del 6-2-2012 – 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 Cc6.1, **€65,00 al mq**. L'importo complessivo del contributo è di **€158.210,00** 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.

Gli oneri di urbanizzazione secondari sono riducibili se si applica l'allegato energetico ambientale al Regolamento Edilizio.

I soggetti attuatori e successori o aventi causa non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera Consiglio Comunale n.18 del 12/05/2016, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire. L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

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

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

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

DA PARTE DEI SOGGETTI ATTUATORI A SCOMPUTO DEGLI ONERI TEMPI E ATTI

I soggetti attuatori, 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 obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare, in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 59/77 e s.m.i.

Presuntivamente l'importo analitico da computo metrico estimativo delle OO.UU. primaria è di **€219.057,00**, oltre iva di legge, come da progetto preliminare approvato contestualmente al PEC, che scontato del 20% risulta **€175.24500**.

Il soggetto attuatore si obbliga, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a presentare entro 90 gg. dalla firma della convenzione il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, corredato da relazione, computo metrico, capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, piano finanziario e di tutti gli elaborati tecnico-progettuali necessari per l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo i soggetti attuatori individuano un operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle OO.UU.

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all'importo delle opere. La mancanza dei requisiti generali e di idonea qualificazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori a scomputo, comporterà il mancato riconoscimento dell'utilità delle opere realizzate ed il conseguente obbligo da parte del soggetto attuatore di versare integralmente gli oneri come determinati a seguito dell'applicazione del principio di equiparazione.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere contemporaneo all'inizio dei lavori del primo permesso di costruire e dovrà essere accertato con denuncia di inizio e fine lavori. L'esecuzione dei lavori sarà oggetto di cronoprogramma allegato al progetto esecutivo delle OO.UU. congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Sono a carico dei soggetti attuatori le spese di progetto, quelle di direzione lavori e di redazione certificato di regolare esecuzione.

Prima dell'inizio lavori i soggetti attuatori richiedono la nomina del Direttore Lavori che emetterà anche il Certificato di Regolare Esecuzione, e che potrà essere scelto tra i professionisti esterni o tra i tecnici del Comune di Rivalta di Torino.

Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 giorni dal provvedimento di nomina.

Nel caso in cui la D.L. sia scelta tra i tecnici del Comune di Rivalta, il soggetto attuatore sarà tenuto a corrispondere dietro richiesta dell'ente e prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione un importo pari al 2% dell'importo delle opere previste dal permesso esecutivo a titolo di rimborso delle spese

Le spese di direzione lavori ed emissione del certificato di regolare esecuzione, a carico dei soggetti attuatori, sono da garantire con polizza fidejussoria di cui all'art.12.

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

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo, che dovranno essere predisposte, progettate ed approvate ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il rilascio del certificato di agibilità per le unità immobiliari previste è subordinato alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri realizzati dai soggetti attuatori ed approvazione del relativo certificato di regolare esecuzione.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'ufficio tecnico comunale. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori e sono diretti ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse, fermo restando che i proponenti si obbligano ad attuare tutti quegli interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente ai progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per le opere di urbanizzazione eseguite dai soggetti attuatori il Direttore Lavori provvederà ad emettere il Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori.

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori, almeno per il lotto per cui viene richiesta l'agibilità.

ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

In caso di realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo i soggetti attuatori presentano 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 dei soggetti attuatori, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 75% del totale (art. 113 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

Le polizze dovranno contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento.

ART. 13 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

I soggetti attuatori, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbligano 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. 18 del 12/5/2016.

ART. 14 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

I soggetti attuatori, si obbligano per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Rivalta di Torino ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti esistenti comunali. Inoltre saranno a totale carico dei soggetti attuatori tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica -acqua - gas telefono - ecc.

ART. 15 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 6 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

ART. 16 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

I soggetti attuatori dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, dovranno essere rilasciati successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 17 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.L.I.

Qualora i soggetti attuatori procedano ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.L.I. dovrà trasmettere

agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

I soggetti attuatori e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare o fare abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità.

I soggetti attuatori dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del due per cento dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

ART. 18 - TRACCIAMENTI

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C. con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E.

ART. 19 - PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 20 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06-06-2001 n°380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente

Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:

- penale pari all'1% dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);

e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:

- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

La presente convenzione deve essere stipulata entro dodici mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., pena l'annullamento del medesimo.

ART. 21 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 22 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

ART. 23 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle 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.