

# COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

## PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA CC 2.1 DEL P.R.G.C.

(Art. 43 - Legge Regionale n° 56/1977 e s.m.i.)

VIA ORBASSANO

## SCHEMA DI CONVENZIONE

**PROPONENTI:**

**B.S. S.r.l. c.f. 04269290013**  
**Sede: Corso Peschiera n° 302**  
**TORINO**

**B.S.T. S.r.l. c.f. 06502850016**  
**Sede: Via Carignano n° 3**  
**BRUINO (TO)**

**R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. c.f. 12005900019**  
**Sede: Via Vittoria Colonna n° 10**  
**TORINO**

Rivalta di Torino, giugno 2020



**Studio Associato IN.AR. - INGEGNERIA ED ARCHITETTURA**  
– Via Moncenisio n° 11 – VINOVO (TO) 10048 –  
Tel. 011/965.25.07 – Fax 011/993.06.79 – e-mail: [info@studioinar.eu](mailto:info@studioinar.eu) –  
P.IVA: 06863430010



REPERTORIO numero

ATTI numero

**CONVENZIONE URBANISTICA  
TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO E LE PROPRIETA' PER  
L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELLE  
AREE SITE NELLA ZONA CC2.1 DEL VIGENTE P.R.G.C.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_  
in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n° 9,

Avanti me dottor \_\_\_\_\_, Notaio in Torino,  
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo,  
senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti rinunciato sono comparsi i  
signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, domiciliato in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5,

che interviene in questo atto 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 del ..... n. .... in data ....., pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal ..... e divenuta esecutiva in data ..... che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "..."

da una parte

società B.S.T. S.r.l. con sede in Bruino (TO), via Carignano n° 3, codice fiscale 06502850016, in persona del suo legale rappresentante, sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_;

società B.S. S.r.l. con sede in Torino, Corso Peschiera n° 302, codice fiscale 04269290013, in persona del suo legale rappresentante, sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_;

società R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Torino, via Vittoria Colonna n° 10, codice fiscale 12005900019, in persona del suo legale rappresentante, sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_;

dall'altra parte

delle rispettive identità personali io notaio sono certo.

#### PREMESSO

- che il Comune di Rivalta di Torino è dotato di P.R.G.C. vigente – II V.G. approvato con D.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011 modificata da successive Varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 65 del 28/12/2016 è stata approvata definitivamente la Variante Strutturale al P.R.G.C. Vigente - Variante n° 7, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte B.U. n° 3 del 19.01.2017;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8 del 22/03/2017 sono state approvate modificazioni al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 – comma 12 – lettera c) della L.R. 56/77 e s.m.i. inerenti la perimetrazione delle zone di S.U.E. CC2.1 e CC2.2/CC2.3;
- che con deliberazione consiliare n. 58 del 1/7/2009 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 ..... . prot. n. .... e rubricata quale pratica edilizia n. ...., hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino e nel seguito elencati;
- che la società B.S.T. S.r.l. per la quota di 2/4, la società B.S. S.r.l. per la quota di 1/4 e la società R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. per la quota di 1/4, sono proprietarie delle aree site nel Comune di Rivalta di Torino e identificate al Catasto Terreni al foglio 31 come segue:
  - o mappale n° 502 di mq 590;
  - o mappale n° 503 di mq 8.369;
  - o mappale n° 504 di mq 2.100;
  - o mappale n° 505 parte di mq 1.625;
  - o mappale n° 506 di mq 282
- che la società (B.S.T. S.r.l. per la quota di 2/4, B.S. S.r.l. per la quota di 1/4 e R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. per la quota di 1/4), a seguito di una procedura di bando per la vendita indetta dal Comune di Rivalta di Torino, sono divenute proprietarie delle aree site nel Comune di Rivalta di Torino, della superficie complessiva di mq. 115 ed identificate al Catasto Terreni al foglio 31 come segue:
  - o mappale n° 500 di mq 10;
  - o mappale n° 501 di mq 105;
- che la superficie complessiva delle aree sopraccitate, comprese nella perimetrazione del P.E.C., somma mq 13.081;

- che, in base alla cartografia di P.R.G.C., risulta compresa nella perimetrazione del P.E.C. l'area di superficie mq 1079 occupata dall'attuale sedime stradale di via Orbassano; tale area non rientra nei conteggi della capacità edificatoria;
- che, per le suddette aree, la scheda d'area allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. prevedono la realizzazione di una capacità edificatoria massima complessiva, espressa in termini di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), pari a mq 7.821;
- che una quota minima del 40% della capacità edificatoria prevista dal progetto di P.E.C.L.I. deve essere realizzata in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e s.m.i.; tale quota è riducibile al 20% (venti per cento) in presenza di edilizia destinata alla locazione permanente con canone concordato ai sensi delle vigenti leggi;
- 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;
- *oppure*: che nei termini previsti sono stati presentati n. .... osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. .... del .....
- che è 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/Giunta Comunale n. .... del ..... è stato approvato il presente P.E.C.L.I. e il relativo progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione a scomuto degli oneri;

## **TUTTO CIO' PREMESSO**

il Comune di Rivalta di Torino, nella persona del Sig. .... che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta, e le proprietà sopraccitate in persona dei rispettivi legali rappresentanti,

### **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

#### **Art. 1 - GENERALITA'**

Le premesse formano parte sostanziale e integrante della presente Convenzione.

#### **Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sulle aree site in Comune di Rivalta di Torino, così come identificate nelle premesse, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato all'art. 39 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.:

Elaborati del P.E.C.:

- relazione illustrativa, contenente le prescrizioni e le previsioni del P.R.G. in riferimento alle aree urbanistiche interessate dal Piano ed, in allegato, la relazione finanziaria con il quadro economico;
- Tav. 1: estratto di P.R.G.C. – rilievo topografico plano altimetrico dello stato di fatto – estratto catastale – elenco catastale delle proprietà – fotografia aerea;
- Tav. 2: planimetria di progetto inserita nel P.R.G.C. – planimetria di progetto su base mappa catastale aggiornata – planimetria con indicata l'utilizzazione urbanistica delle aree e relativa verifica e conteggi dei dati urbanistici – individuazione delle aree in dismissione – verifica degli standard, artt. 21 e 22 della L.U.R.;
- Tav. 3: progetto planovolumetrico degli interventi previsti: planimetria di progetto – profili altimetrici – superamento barriere architettoniche – indicazione degli allacciamenti alle infrastrutture;
- Tav. 5A: progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano interrato;
- Tav. 5B: progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano terra;
- Tav. 5C: progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: planimetria piano tipo e piano quinto;
- Tav. 5D: progetto planivolumetrico degli interventi previsti nel S.U.E.: prospetti e sezioni – indicazione materiali e tipologie costruttive;
- Tav. 6: lottizzazione – verifica spazi privati da destinare a verde in piena terra – dimensionamento area ecologica;
- schema di convenzione urbanistica e schema di convenzione per l'edilizia convenzionata con allegato il capitolato tecnico descrittivo;

- norme specifiche di attuazione;
- relazione geologica, geotecnica e sismica;
- valutazione di clima acustico;

Elaborati dello studio di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri, come specificato nei successivi articoli 8 e 10:

- relazione tecnica delle opere di urbanizzazione con allegata la stima preliminare delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri.
- Tav. 4: progetto di massima delle opere di urbanizzazione (progetto di fattibilità tecnico ed economica ex art. 23 – D.lgs n° 50/2016);

### **Art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.**

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq. 14.160 (13.081+1.079) che ricadono nell'area residenziale denominata CC2.1 dal vigente P.R.G.C..

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. 10.569;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 3.591 di cui mq 2.512 in dismissione da parte dei privati (mq 1680 + mq 134 = mq 1814 destinati ad area a servizi S90 parte e mq 698 destinati a viabilità) e mq 1.079 costituenti l'esistente sedime di via Orbassano.

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. Solo a seguito di variante urbanistica del P.E.C., approvata dal Comune, potranno eventualmente essere consentite modificazioni che permettano una diversa attuazione delle previsioni.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera 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 dei Soggetti Attuatori, 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) del presente articolo, vengono cedute alle condizioni previste all'art. 5.

#### **Art. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL P.E.C.L.I.**

I Soggetti Attuatori si impegnano, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiariae a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

Nelle aree fondiariae, di cui all'art. 3, lettera A), è prevista la realizzazione di nuovi edifici residenziali per complessivi mq. 5.902,00 di Superficie Utile Lorda di cui:

- mq. 4.702,65 destinati all'edilizia libera;
- mq. 1.199,35 in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 – 18 del D.P.R. n° 380/2001 e destinata alla locazione permanente;

In particolare:

- Sui lotti A – B – C – D – E – F – G – H – I – L – M – N – O – P – Q – R la realizzazione, su ciascun lotto, di n° 1 edificio bifamiliare (di mq 242,00 di SLP) con destinazione residenziale per complessivi mq 3.872,00 di SLP;
- Sul lotto S la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc./ mq. 830,65 di SLP;
- Sul lotto T la realizzazione di n. 1 edificio, con destinazione residenziale (edilizia convenzionata) per complessivi mq. 1.199,35 di SLP.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di 16 fabbricati bifamiliari accorpatis in quattro corpi di fabbrica e n° 2 fabbricati di tipo condominiale, per complessivi mq. 5.902,00 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 6.

Il fabbisogno minimo di edilizia convenzionata previsto nelle aree fondiariae, di cui all'art. 3 – lettera A), sarà soddisfatto dai Soggetti Attuatori con la concentrazione di tutta la SLP convenzionata nell'edificio individuato come lotto "T".

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole cartografiche 3 – 5/A – 5/B – 5/C – 5/D.

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 fondiariae e la loro superficie.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 5.902,00 di SLP 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.

Poiché la capacità edificatoria sviluppata dall'allegato P.E.C. (mq. 5.902 di SLP) risulta essere inferiore a quella prevista dal dimensionamento del P.R.G.C. (mq. 7.821), la capacità edificatoria residua (mq. 7.821 – mq. 5.902 = mq. 1.919) viene mantenuta nella disponibilità della Proprietà e potrà essere edificata tramite variante al P.E.C.; in alternativa la Proprietà potrà richiedere l'applicazione dell'istituto del trasferimento in altra area.

#### **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. 2, con i numeri 1 – 2 – 3 e contornate in linea tratteggiata, della superficie complessiva di mq. 2.512, censite a catasto terreni come segue:

- Area n° 1: foglio n° ....., mappali n° ....., di cui alle seguenti coerenze: a nord ....., a est ....., a sud ....., a ovest .....
- Area n° 2: foglio n° ....., mappali n° ....., di cui alle seguenti coerenze: a nord ....., a est ....., a sud ....., a ovest .....
- Area n° 3: 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 tavola n. 2 sono così ripartite:

- 1) sistema viario ciclopedonale e veicolare per il potenziamento della via Orbassano mq 600;
- 2) viabilità a est del parcheggio mq 98;
- 3) spazio di sosta e parcheggio pubblico (Via Como) mq 1.814.

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 scapito 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 collaudo e contestuale presa in carico delle opere.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

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

#### **Art. 6 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA E INDOTTA**

Il P.E.C. non prevede la cessione di aree per urbanizzazione secondaria e indotta.

#### **Art. 7 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD EX ARTT. 21 E 22 DELLA 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: n° 177,06 abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a 4.426,50 mq per la destinazione residenziale;
  - art. 22: n° 177,06 abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = 3.098,55 mq,
- si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare mq. 2.612,50 (pari a mq. 4.426,50 – 1.814,00 mq in dismissione) per l'art. 21 e 3.098,55 mq per l'art. 22 per un totale di 5.711,05 mq di aree non dismesse per standard artt. 21 e 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 50,00 per aree ex art. 21 L.U.R., ed €/mq. 25,00 per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n° 11 del 06 febbraio 2012 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi €. 208.088,75 di cui €. 130.625,00 per l'art. 21 e €. 77.463,75 per l'art. 22.

La corresponsione di tale importo avviene in forma rateizzata, in osservanza della delibera di Giunta Comunale n. 14 in data 28.01.2020 con le seguenti modalità:

- \_\_\_\_\_, alla firma della presente convenzione (versato alla Tesoreria Comunale in data \_\_\_\_\_ con quietanza n° \_\_\_\_\_);
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

Relativamente alle somme oggetto di differimento del pagamento i Soggetti Attuatori prestano idonee garanzie finanziarie mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa N° \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ a favore del Comune di Rivalta di Torino di importo pari a € \_\_\_\_\_, importo da corrispondere comprensivo degli interessi nella misura del tasso legale. La garanzia fideiussoria viene rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta entro 30 giorni e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 e l'eccezione di cui all'art. 1952 del C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

I Soggetti Attuatori non avranno diritto ad alcun rimborso di quanto versato, qualora rinunciassero 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 18/05/2016 e successivi aggiornamenti:

- oneri per edilizia libera: € /mq. 85,00 x mq. 4.702,65 = € 399.725,25
- oneri per edilizia convenzionata: € /mq. 85,00 x mq. 1.199,35 = € 101.944,75

per un totale di € 501.670,00

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n° 50 del 18/04/2016, si presume un importo di € 191.620,94 che, scontato del 20 %, risulta pari a 155.212,96.

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 i Soggetti Attuatori abbiano 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 proporzione alle quantità di S.L.P. prevista per ciascun progetto, prima del ritiro di ogni Permesso di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 18/05/2016, 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. 18 del 18/05/2016 – salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permessi di Costruire - si impegnano 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 CC2.1 € 65,00 al mq.:

- oneri per edilizia libera: € /mq. 65,00 x mq. 4.702,65 = € 305.672,25
- oneri per edilizia convenzionata: € /mq. 65,00 x mq. 1.199,35 = € 77.957,75.

L'importo complessivo del contributo è di € 383.630,00 e verrà corrisposto al Comune, in proporzione alle quantità di S.L.P. prevista per ciascun progetto, prima del ritiro di ogni Permesso di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla deliberazione sopra citata.

Ai sensi dell'Allegato Energetico-Ambientale al Regolamento Edilizio del Comune di Rivalta di Torino, modificato nel giugno 2016, sono previsti scomputi, a titolo di incentivo, fino al 50% della quota di urbanizzazione secondaria in caso di nuova edificazione che rispetti i requisiti energetici fissati dall'Allegato stesso.

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 di Consiglio Comunale n. 18 del 18/05/2016, 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 obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare - in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici - e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 59/77 e s.m.i. a scomputo degli oneri di cui al precedente articolo 8, con le seguenti modalità:

- contestualmente al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, i Soggetti Attuatori hanno presentato il progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire ai sensi dell'art. 1 – comma 2 – lettera e) del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016, la cui stima economica risulta essere di € 155.212,96;
- successivamente all'accoglimento da parte del Sindaco del PEC in oggetto, alla successiva approvazione in Consiglio/Giunta Comunale e alla stipula della convenzione edilizia, il progetto di fattibilità tecnica ed economica presentato dal Soggetto Attuatore, recepito il parere favorevole da parte dell'Ufficio Opere Pubbliche in data ....., è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del .....

Ai sensi dell'art. 36 – comma 4 del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016, poiché il costo preventivato dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione risulta inferiore alla soglia di

cui l'art. 35 del medesimo D.Lgs, si applica l'art. 16 – comma 2–bis del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 in quanto, le opere stesse sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto di P.E.C..

Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 90 giorni dalla stipula della convenzione i Soggetti Attuatori presentano il progetto esecutivo conforme a quanto disciplinato dall'art. 23 – comma 8 del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016, il quale, a seguito di istruttoria degli uffici competenti, viene approvato dalla Giunta Comunale.

In attuazione dell'art. 23 – comma 4 – secondo periodo, del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire l'omissione del progetto definitivo salvaguardando la qualità della progettazione.

In sede di presentazione del progetto esecutivo dovranno essere prodotti tutti gli elaborati prescritti dall'art. 23 del D.Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. e dall'art. 33 del D.P.R. n° 207/2010 e s.m.i.; in particolare dovranno essere allegati al progetto: relazione illuminotecnica, relazione di dimensionamento dei pozzi perenti, relazione di dimensionamento della fognatura nera.

Inoltre dovranno essere recepite le prescrizioni di cui al verbale del Tavolo Tecnico del 3/07/2017 e di cui alle note del 27/03/2018 prot. n. 9596/64, del 04/12/2019 prot. n. 34064 e del 13/05/2020 prot. n. 11743/61.

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

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo i Soggetti Attuatori individuano un (o più) operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere iniziate entro 60 giorni dall'approvazione del progetto esecutivo, a partire dai lavori lungo la via Orbassano.

I Soggetti Attuatori, prima dell'inizio dei lavori, richiedono all'Ente la nomina del direttore dei lavori che emetterà il Certificato di Regolare Esecuzione, il quale potrà anche essere scelto fra i tecnici del Comune di Rivalta di Torino. Le spese di direzione lavori e di collaudo sono a carico dei Soggetti Attuatori, da garantire con idonea polizza fideiussoria escutibile a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente. Nel caso in cui il direttore lavori sia scelto tra i tecnici del Comune, i Soggetti Attuatori sono tenuti a corrispondere, dietro richiesta dell'Ente e prima dell'approvazione del CRE, un importo pari al 2% dell'importo delle opere previste nel progetto 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.

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 dei Soggetti Attuatori di versare integralmente gli oneri come determinati a seguito dell'applicazione del principio di equiparazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in applicazione di quanto disposto in materia dall'art. 106 del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016.

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

#### **Art. 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.

Il Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere emesso entro tre mesi dalla data di ultimazione lavori, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo.

Decorso tale termine, il certificato collaudo o di regolare esecuzione si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 102 del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016.

In ogni caso il cessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

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

#### **Art. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE**

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 80% del totale (art. 103 – comma 5 del D.Lgs n° 50 del 18/04/2016).

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 Consiglio Comunale n. 18 del 18/05/2016.

Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i., relativamente alla quota di edilizia convenzionata, il contributo di costruzione di cui l'art. 16 del medesimo D.P.R. n° 380/2001 è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione.

### **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.

Saranno inoltre 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.; i permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C. 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.

In relazione alla quota di edilizia convenzionata si rinvia a quanto riportato al Titolo II della presente Convenzione.

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

## **Art. 17 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.L.I.**

Qualora i Soggetti Attuatori procedano ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.L.I. dovranno 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.

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

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**

I Soggetti Attuatori si obbligano 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 e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
  - penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:
  - penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:
  - penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).
- d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:
  - penale pari all'1% dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo;
- e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:
  - penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C..

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

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

## **Art. 21 - CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito secondo quanto indicato all'allegato "B" della Deliberazione del Consiglio Regionale n° 714-6794 del 21 giugno 1984, salva la revisione di cui in seguito, in Euro 2.341,76 (euro duemilatrecentoquarantuno virgola settantasei) per metro quadrato di superficie commerciale.

Per superficie commerciale, ai fini della presente convenzione, si intende la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, al netto di vani scala, vani ascensore, più il cinquanta per cento delle superfici a logge e balconi; limitatamente agli alloggi posti al piano terra, la superficie calcolata a terrazzo o balcone è desunta dalla proiezione dei balconi posti ai piani soprastanti.

Per le aree libere destinate a giardino su solette o su terrapieno di esclusiva pertinenza di alloggi, va computata nella superficie vendibile il 5% (cinque per cento) della loro superficie netta per ogni alloggio.

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

- a) costo dell'area edificatoria dedotto dal valore risultante dall'atto notarile di acquisto della medesima (20/05/1993) aggiornato a ottobre 2019; tale valore ha un'incidenza di euro 103,60 (centotre virgola sessanta) per mq di superficie commerciale;
- b) costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard di cui gli articoli 21 e 22 della L.R. n° 56/77 e s.m.i. per una incidenza di Euro 169,04 (centosessantanove virgola zeroquattro) per mq di superficie commerciale;
- c) costo di costruzione, determinato ai sensi dell'allegato B della deliberazione del C.R. n° 714-6794 del 21 giugno 1984 per una incidenza di Euro 1.889,69 / mq di superficie commerciale, ricavato con il seguente calcolo:
  - 1) Costo di costruzione riferito ad altre convenzioni.  
Tale costo è stato definito in 1.856,60 €/mq di superficie commerciale a settembre 2018 (art. 23 – Convenzione edilizia stipulata in data 24/07/2019 – rogito notaio DE GIOVANNI, repertorio 23399/1551) che, con l'aggiornamento ISTAT dei costi di costruzione a ottobre 2019 (+ 0,1%) risulta  $(1.856,60 + 0,1\%) 1.858,46$  €/mq;  
Riduzione del 13% = - 241,60 €/mq;  
Costo di costruzione a ottobre 2019 = 1.616,86 €/mq.
  - 2) Incremento del 13,5% del costo di costruzione per allacciamenti, spese generali, spese tecniche, spese di commercializzazione:  
 $1.616,86$  €/mq + 13,5% = 1.835,14 €/mq.

- 3) Incremento per l'innovazione degli impianti tecnologicamente avanzati finalizzati al risparmio energetico:  
 $1.835,14 \text{ €/mq} + 10\% = 2.018,65 \text{ €/mq}$ .
- 4) Incremento per oneri finanziari:  
 ai sensi dell'allegato B della deliberazione del C.R. n° 714-6794 del 21 giugno 1984 è assunto convenzionalmente nella misura del 2,5%.  
 $2.018,65 \text{ €/mq} + 2,5\% = 2.069,12 \text{ Euro}$  (duemilasesantanove virgola dodici) per mq di superficie commerciale.

Il costo di costruzione di cui alla precedente lettera c) è comprensivo degli oneri finanziari e degli oneri relativi alle spese generali, tecniche, di allacciamento, di commercializzazione.

Prezzo base di prima cessione:	
a) Costo delle aree (aggiornato):	€/mq 103,60
b) Costo opere/oneri di urbanizzazione e monetizzazioni:	€/mq 169,04
c) Costo di costruzione:	€/mq 2.069,12
	-----
Totale prezzo di prima cessione:	€ 2.341,76

(euro duemilatrecentoquarantuno virgola settantasei) per mq di superficie commerciale

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 di costruzione per il periodo intercorrente dalla data di definizione del prezzo tra le parti (o dalla data di stipula della convenzione) 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 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 mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione; 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 mesi, richiamato in questo articolo e nel testo della convenzione e dei suoi allegati, potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il Concessionario.

Per le unità immobiliari rimaste non locate, dopo l'ultimazione dei lavori, il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT del costo della vita.

Al Permesso di Costruire sarà allegata una tabella riportante:

- la superficie utile abitabile e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio oggetto del convenzionamento;
- la superficie commerciale dei singoli alloggi oggetto del convenzionamento ed i relativi prezzi.

Dovrà essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio e autorimessa oggetto di convenzionamento:

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

Da quest'ultima tabella, dovrà ovviamente 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 e autorimesse, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi e autorimesse potrà variare in misura non superiore al 15% (quindici per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra (rispettando la media globale).

Ogni alloggio dovrà essere munito di cantina non conteggiata nella superficie commerciale.

Per superficie complessiva, si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale, così definite nell'allegato "C" della Deliberazione del Consiglio Regionale del 01/02/1979, n° 438-C.R. 872, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive.

L'eventuale cantina e sottotetto in dotazione all'alloggio sarà compresa nel prezzo definitivo di prima cessione. Le superfici della cantina e/o sottotetto non entrano nel computo della superficie commerciale.

I prezzi di prima cessione, calcolati secondo i criteri del presente articolo, sono quelli massimi praticabili dalle società Concessionarie.

## **Art. 22 - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA**

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente articolo sarà aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data del 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% fino alla scadenza della convenzione.

Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria dell'immobile, innovazioni ed eventuali migliorie effettuate nel decennio precedente.

### **Art. 23 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE E LA REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE**

Per la determinazione dei canoni di locazione si farà riferimento agli “Accordi Territoriali” stipulati dal Comune di Rivalta con le organizzazioni di categoria in attuazione del Decreto 16 gennaio 2017 – “Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge.”

Ai sensi dell'art. 1 – comma 1 del predetto decreto, gli accordi territoriali, in conformità delle finalità indicate all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità o porzione di unità immobiliare, è concordato, tra le parti, il canone per i singoli contratti.

Nella definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, eventualmente assistite dalle rispettive organizzazioni, tengono conto anche dei seguenti elementi:

- a) tipologia dell'alloggio;
- b) stato manutentivo dell'alloggio e dell'intero stabile;
- c) pertinenze dell'alloggio (posto auto, box, cantina, ecc.);
- d) presenza di spazi comuni (cortili, aree a verde, impianti sportivi interni, ecc.);
- e) dotazione di servizi tecnici (ascensore, tipologia del riscaldamento, prestazione energetica, condizionamento d'aria, ecc.);
- f) eventuale dotazione di mobilio.

I contratti di locazione di cui al presente articolo sono stipulati esclusivamente utilizzando il tipo di contratto (Allegato A al decreto 16/01/2017) che è approvato ai sensi dell'art. 4-bis della legge n° 431 del 1998.

Qualora il Comune di Rivalta di Torino non dovesse procedere al rinnovo dei citati “accordi territoriali”, la stipula dei contratti di locazione farà riferimento, nella determinazione dei canoni, ad analoghi accordi presso comuni limitrofi oppure ad accordi intervenuti tra le organizzazioni di categoria.

### **Art. 24 - TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Nel caso di trasferimento del Permesso di Costruire a successori o aventi causa di una o tutte le società Concessionarie prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione, il nuovo Concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento del Permesso di Costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente a una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole accompagnata dalle eventuali garanzie finanziarie previste per l'esecuzione di opere di urbanizzazione non ancora realizzate o per corresponsione di oneri di urbanizzazione non ancora versati.

Il Comune provvede a trasferire il Permesso di Costruire ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo rilasciata dal Concessionario subentrante.

A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente Concessionario.

#### **Art. 25 - TRASFERIMENTO E LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI CONVENZIONATE**

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica delle società Concessionarie, 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 in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente o parzialmente l'immobile.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni in vigore in materia di locazione di immobili urbani ad uso abitazione e loro successive modifiche ed integrazioni.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendono dall'applicazione dei commi precedenti con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

#### **Art. 26 - 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; per la parte relativa alle unità oggetto di convenzionamento, ha durata di validità di anni 20 (venti) dalla data di stipulazione. La convenzione vincola le società Concessionarie ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

**Art. 27 - TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese delle società Concessionarie, le quali invocano ogni beneficio di legge applicabile.

**Art. 28 - 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. 29 - 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

PROPONENTI:

B.S. S.r.l. \_\_\_\_\_

B.S.T. S.r.l. \_\_\_\_\_

R.E.M.S. IMMOBILIARE S.r.l. \_\_\_\_\_