

Committente: CIM3 S.r.l.

Progettista: Arch. Claudio Galliano

Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per insediamento commerciale e  
direzionale aree di P.R.G.C.

DF2\_U.E.I. 2 e 4

*Fabbricato sito in*

Comune di Rivalta di Torino (TO)

Zona Sud Sangone - Fraz. Pasta

SCHEMA CONVENZIONE

**Maggio 2023**

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**TRA IL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO**  
**E CIM3 S.r.l.**

per l'esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.L.I.) nelle aree site nella zona DF2 del vigente P.R.G.C.

L'anno duemila ....., addì ..... del mese di ..... in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in

Via Candido Balma n. 5, avanti a me dott. .... Notario in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

.....

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

-....., nato a ..... il ..... e domiciliato in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5 che interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di dirigente del Settore Tecnico del Comune di Rivalta di Torino, sito in Rivalta di Torino, via Candido Balma n. 5, CF 01864440019, a quanto infra autorizzato in base a specifica delega dirigenziale in materia conferita con provvedimento sindacale n. ... in data ....., in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data ....., e divenuta esecutiva in data ..... che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera

"..." e i Signori:

.....

CORTI Nicholas, nato a Segrate (MI) il 27 maggio 1994, residente in Milano, Corso Venezia, n. 36 (C.F.: CRTNHL94E27I577I) domiciliato per la carica in Milano (MI), C.so Buenos Aires 54; il quale dichiara di agire ed interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

- "CIM3 S.r.l." con sede in Milano (MI), C.so Buenos Aires 54, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 02526760133; a quanto infra dotato di tutti i necessari poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società in data ....., quale delibera, per estratto dal Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione di detta società, certificato conforme da me Notario in data ....., repertorio numero ..... trovasi allegata sotto la lettera "..." ad atto rogito Notario ..... in data....., repertorio numero ....., registrato ad ..... il . ..... al numero ..... serie .....;nel prosieguo della presente 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 la società CIM3 SRL è titolare della piena proprietà in comune di Rivalta di Torino (TO), Frazione Pasta, di terreno edificabile con destinazione polifunzionale (part. 390) con annesse porzioni di strada pubblica (part. 393 — 396), oltre a residue proprietà edificate (part. 557, sub.ni I e 2), il tutto posto nel comune di Rivalta di Torino (TO), frazione Pasta, in Via Gozzano, all'interno della zona commerciale posta in prossimità del Comune di Orbassano (TO);

-che i rispettivi soggetti attuatori in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 12 agosto 2004 e rubricata quale pratica edilizia n.

279/2004, hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), che costituisce premessa alla presente convenzione, ai sensi degli artt. 43 e seguenti della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per l'utilizzazione di immobili siti nel Comune di Rivalta di Torino, che risultano attualmente identificati al Catasto Terreni, a seguito di frazionamenti catastali, secondo il tenore dell'allegato alla richiamata istanza di PEC nella disponibilità del Comune di Rivalta.

- che con le deliberazioni Consiliari n.39 del 26 maggio 2005 e n.29 del 23 maggio 2006 è stato approvato lo Schema di Convenzione relativa al Piano esecutivo Convenzionato con gli elaborati allegati di cui al successivo art.2, ulteriormente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale N.38 del 21 luglio 2006 e suoi allegati, e che tale modifica di convenzione è stata stipulata in data 31 luglio 2006, rogito notaio Dottor Luciano MARIANO in Alessandria, rep. N. 131215/15354;

- che con Deliberazione n. 18-3286 del 3/07/2006 la Regione Piemonte ha espresso il giudizio di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 12 L.R. 40/98 e dell'art. 5 D.P.R. n. 357/97 e s.m.i. e ha rilasciato l'autorizzazione commerciale ai sensi dell'art. 26 comma 7 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

-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. 53 del 30 novembre 2020 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.L.I.;
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco Comune di Rivalta di Torino, pervenuta in data 04/12/2019 prot. n. 34075/64 e rubricata quale pratica edilizia n. 344/2019, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., per l'utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni al Foglio n. 42 mappali n. 390-396-542-557-393 per una superficie complessiva di mq. **31.632,00** catastali, inclusi in zona DF2 (residenziale/produttiva/terziaria) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che la realizzazione dell'UEI n. 4 comporta una redistribuzione degli spazi a standard ad oggi di pertinenza della UEI n. 2 e che pertanto la presente convenzione disciplina entrambi gli ambiti relativamente alle verifiche degli standard urbanistici ed edilizi;
- che il P.E.C.L.I. è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 02/08/2021, 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 in data 14.06.2022 è stato approvato il verbale dell'Organo Tecnico Comunale con il quale il presente P.E.C.L.I. viene escluso dalla procedura VAS subordinatamente al recepimento nel progetto di P.E.C.L.I. di modifiche e integrazioni relative a progetto di rimboschimento in area individuata dal Comune in frazione Gerbole (area di P.R.G.C. S118);
- che con deliberazione di G.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il progetto di fattibilità delle opere di compensazione ambientale;
- che le prescrizioni sopra citate sono state recepite nel progetto di P.E.C.L.I., specificatamente nei seguenti 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 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.: .....

### **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.

R.01 Relazione Illustrativa

R.02 Norme Tecniche di Attuazione

R.03 Schema di Convenzione

R.04 Relazione idraulica

R.05 Rapporto VAS

R.06 Perizia agronomica

R.07 Computo metrico estimativo

## R.08 Misure Compensative

Tav. 01 Inquadramento cartografico

Tav. 02 PEC DF2 approvato

Tav. 03 Utilizzazione Urbanistica

Tav. 04 Stato di fatto

Tav. 05 Rilievo Planoaltimetrico / Sezioni territoriali

Tav. 06 Planimetria Generale di progetto

Tav. 06a Azzonamento U.E.I.2 2 U.E.I.4

Tav. 07 Azzonamento Generale U.E.I.2

Tav. 08 Analisi scrittografica U.E.I.2

Tav. 09 Azzonamento Generale U.E.I.4

Tav. 10 Analisi scrittografica U.E.I.4

Tav. 11 Edificio di progetto U.E.I.4

Tav. 12 Planimetria viabilità stradale - Carico scarico merci

Tav. 13 Isola ecologica

ELABORATI DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA ESEGUIRSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI, COME SPECIFICATO NEI SUCCESSIVI ARTICOLI 9 E 10

Tav. OO.UU.01 Planimetria generale opere di urbanizzazione

Tav. OO.UU.01a Analisi scrittografica opere di urbanizzazione

Tav. OO.UU.02 Planimetria generale segnaletica verticale

Tav. OO.UU. 03 Planimetria generale reti dei sottoservizi

Tav. OO.UU.04 Planimetria generale reti illuminazione

### **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. 30.278,00, che ricadono nell'area commerciale del P.R.G.C. Vigente denominata DF2 e specificatamente nelle Unità Elementari di Intervento UEI2 2 UEI4;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate (TAVV. 03 e 06a), e che vengono di seguito così sintetizzate:

- A) aree fondiari a destinazione commerciale, mq. 19.201,23 (~~di cui 5.115,03 mq relativi alla UEI4 e 14.068,20 mq relativi alla UEI2~~) (di cui 6.520,13 mq relativi alla UEI4 e 12.681,10 mq relativi alla UEI2);

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. pari a mq 11.076,77, così definite:

- 3.402,60 mq destinati a viabilità veicolare pubblica (2.178 mq corrispondenti a via Gozzano e 1.224,60 mq corrispondenti alla viabilità del complesso commerciale);
- 1.673,23 mq destinati a percorsi di accesso e ciclopedonali
- 1.463,10 mq destinati a verde pubblico
- 4.537,84 mq destinati a parcheggio pubblico

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne che per rilevanti interessi v 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. 11. L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. .... approvato dall'Agenzia del Territorio in data ....., che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera .....

Le aree individuate alla lettera B) del presente articolo vengono **in parte** cedute alle condizioni previste all'art. 5, **ed in parte assoggettate ad uso pubblico alle condizioni previste all'art. 7.**

#### **ART. 4 -UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE 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 commerciale 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 UEI2 risulta già realizzato n. 1 edificio con destinazione commerciale per complessivi mq. 8.500 di s.l.p., in virtù del precedente PECLI;
- sul lotto UEI4 è prevista la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione commerciale e residenziale di custodia per complessivi mq. 3.211,92 di s.l.p., di cui 3.089,32 mq a destinazione commerciale al piano terra e 122,61 mq a destinazione residenziale alloggio del custode al piano primo (secondo fuori terra), come rappresentato sulla TAV. 11;

per complessivi mq. 11.711,92 massimi totali.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole **da n. 06 a n. 11**.

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 minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di superficie prevista nel P.E.C.L.I. di mq. 11.711,92 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, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

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

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree a destinazione terziaria affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

**Sul lotto U.E.I. n.4** era originariamente prevista, in conformità alla disciplina di cui al PEC richiamato in premessa, la realizzazione di n. 1 edificio, ovvero di un organismo edilizio articolato, con destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di servizio per complessivi mq.13.000 (tredicimila) di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento).

Si fa constare che con dichiarazione trasmessa al Comune di Rivalta in data 4 aprile 2019 la Società CIM3 SRL è addivenuta ad una riduzione della capacità insediativa dell'UEI n.4 per 6.500 mq - aventi destinazione residenziale.

Attualmente, la realizzazione di n. 1 edificio, ovvero di un organismo edilizio articolato, con destinazioni commerciali (tipologia M-CC), terziarie, direzionali, di servizio richiederà complessivi mq. 3.212,00 (tremiladuecentododici) di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento).

Con l'intervento previsto non si esaurisce la capacità insediativa del PRGC; la SLP residua potrà essere realizzata all'interno delle aree del presente PECLI, fatto salvo il reperimento degli standards secondo le disposizioni urbanistiche comunali e previa variante al PECLI.

Segnatamente:



RELATIVAMENTE ALLA UEI 4 (TAVV. 09 e 11)

\* superficie destinata alla vendita complessivamente pari a mq. 2.499,00 tutta situata al piano terra di cui:

- complessivi mq. 833,00 destinati a n. 1 media struttura di vendita con offerta extralimentare (M-SE2)
- complessivi mq. 833,00 destinati a n. 1 media struttura di vendita con offerta extralimentare (M-SE2)
- complessivi mq. 833,00 destinati a n. 1 media struttura di vendita con offerta extralimentare (M-SE2)

\* superficie destinata ad attività accessorie è complessivamente pari a mq. 713,00 di cui:

- complessivi mq. 590,39 situati al piano terra (spogliatoi, servizi igienici, magazzino, ecc.)
- complessivi mq. 122,61 situati al primo piano (appartamento del custode)

\* fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva = n. 112 posti auto per complessivi mq. 2.912,00 (art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.) (in progetto 120 posti auto per complessivi mq. 4.118,43)

\* fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio assoggettati all'uso pubblico = 56 posti auto (in progetto 89 posti auto a raso);

\* fabbisogno totale minimo di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. che non dovrà mai essere inferiore a mq. 3.212,00 pari al 100% della superficie lorda di pavimento dell'intervento, di cui almeno il 50% pari a mq. 1.606,00 destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico (in progetto mq. 4.001,97 di cui mq. 2.944,58 destinati a parcheggio pubblico);

\* il fabbisogno totale minimo della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private corrispondente a mq. 1.071,00 pari a n. 28 posti auto tutti situati al piano di campagna nel rispetto del dettato previsto dal PRGC del Comune di Rivalta di Torino, conformemente al parere rilasciato dal competente Settore della Regione Piemonte Protocollo n. 00082188/2018 del 18/09/2018 (in progetto 31 posti auto a raso per complessivi mq. 1173,85);

\* fabbisogno totale minimo della superficie destinata a verde privato = mq. 241 (in progetto mq. 480,94)

\* superficie destinata a verde pubblico = mq. 1.057,39

RELATIVAMENTE ALLA UEI 2, le superfici vengono rimodulate come segue (TAV. 7):

\* superficie destinata alla vendita complessivamente realizzata pari a mq. 5.453 tutta situata al piano terra;

\* fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio afferenti la tipologia di struttura distributiva = n. 346 posti auto per complessivi mq. 8.996,00 (art. 25 D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i.) (in progetto 400 posti auto interrati per complessivi mq. 11.800,26);

\* fabbisogno totale minimo inderogabile di posti a parcheggio assoggettati all'uso pubblico = 173 posti auto (in progetto 232 posti auto interrati per complessivi mq 6.950,67 e 48 posti auto a raso per complessivi mq. 1.593,26 per complessivi 280 posti auto);

\* fabbisogno totale minimo di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali di cui all'art. 21 comma 1 sub 3) della l.r. n. 56/77 s.m.i. che non dovrà mai essere inferiore a mq. 8.500,00 pari al 100% della superficie lorda di pavimento dell'intervento, di cui almeno il 50% pari a mq. 4.250 destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico (in progetto mq. 8.949,64 di cui mq. 8.543,93 destinati a parcheggio pubblico);

\* il fabbisogno totale minimo della superficie destinata a parcheggi e autorimesse private corrispondente a mq. 2.833 (in progetto mq. 3.256,33 corrispondenti a 120 posti auto);

\* fabbisogno totale minimo della superficie destinata a verde privato = mq. 638 (in progetto mq. 640,35);

\* superficie destinata a verde pubblico = mq. 405,71.

Per le destinazioni d'uso ammesse nella singola U.E.I. n. 4 si rimanda alle Norme di Attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato.

I progetti degli edifici da insediare nel lotto U.E.I. n.4 hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità delle aree fondiarie e la loro superficie.

Le quantità di Superficie di vendita previste per il lotto U.E.I. n.4 si considerano indicative, così come la distribuzione in 3 medie strutture che potranno essere accorpate, fatto salvo il limite massimo di 2.500 mq di Superficie di vendita.

## **ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RETROCESSIONI**

Le cessioni di cui al presente articolo avvengono in virtù di:

- Impegno alla cessione dei mappali 396 parte, e 393 al Comune di Rivalta di Torino sancito dalla precedente convenzione sottoscritta in data 31/07/2006 citata in premessa;
- spostamento del passaggio pubblico ciclo pedonale che suddivide la UEI 2 dalla UEI4;
- realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri per la UEI4

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.L.I. allegato -Tav. n. 03 contornate in colore rosa, con i mappali n. 390c, 542c e 396a per complessivi mq 3.910,57 interna all'area del presente P.E.C.L.I. e il mappale n. 393, della superficie complessiva di mq. 4.538,00 esterna all'area del presente P.E.C.L.I., e, censite a catasto terreni al foglio n. 42, 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. 03 sono così ripartite:

- sistema viario veicolare esterno area P.E.C.L.I.; 4.538,00 mq (mappale n. 393);
- sistema viario veicolare pubblica Via Gozzano; 2.178,00 mq (mappale n. 396a);
- spazi di sosta e di parcheggio (mq 885,70), a verde pubblico (mq 411,63), e sistema viario ciclopedonale (mq 435,24), per complessivi mq. 1732,57 (mappali n. 390c e 542c)

La proprietà delle aree di cui al presente articolo viene ceduta dal Soggetto Attuatore al Comune di Rivalta di Torino a titolo gratuito, ferme 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.

Le parti convengono che il possesso delle predette aree verrà trasferito in capo al Comune di Rivalta di Torino al momento della stipula della presente convenzione.

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

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito al Soggetto Attuatore. L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria sulle aree di cui al presente articolo resta a carico del Soggetto Attuatore, in perpetuo, ad eccezione dei mappali 396a (via Gozzano) e 393 (viabilità esterna al PECLI) per i quali la manutenzione ordinaria e straordinaria è trasferita al comune di Rivalta di Torino contestualmente alla cessione degli stessi.

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.

Ai fini dell'accoglimento della presente istanza di PECLI si rende necessario prevedere una diversa distribuzione delle aree private e pubbliche, relativamente alle UEI 2 e UEI4 rispetto a quanto già realizzato e in parte ceduto al Comune di Rivalta di Torino.

A fronte della nuova configurazione della zonizzazione urbanistica delle UEI2 e UEI4 così come descritte nei paragrafi precedenti, e dato atto delle cessioni di cui al presente articolo, il Comune di Rivalta di Torino retrocede al soggetto attuatore le seguenti aree indicate nella tavola 03:

aree contraddistinte al C.T. al Foglio 42, n. 551b, 551c, 553b e 553c per complessivi mq. **386,89**.

Considerato che il progetto di PECLI prevede la realizzazione di un'area verde privato di uso pubblico, lungo la Via Gozzano e sull'area già occupata dagli alberi esistenti, e che tale area in parte è pubblica, il Comune di Rivalta di Torino retrocede al soggetto attuatore il **mappale n.397** del Fg. 42, avente superficie di mq 40.

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

Nel PECLI oggetto della presente convenzione, non sono presenti aree di cui è prevista la cessione per opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 7 - ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PRIVATE**

Dato atto che con la convenzione edilizia stipulata in data 31/07/2006 citata in premessa, venivano individuate le superfici a viabilità e a standard da assoggettare ad uso pubblico e vista la nuova configurazione della zonizzazione urbanistica relativamente alla UEI2 e UEI4, il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., in luogo della cessione e nei limiti di cui alla sopra citata L.U.R., si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo ad assoggettare gratuitamente all'uso pubblico le seguenti aree, indicate nel P.E.C.L.I. allegato tav.

n.03, della superficie complessiva di mq 11.359,76 di cui mq 4.409,09 al piano di campagna e mq 6.950,67 al piano interrato, così ripartita:

- attrezzature per il traffico e accesso veicolare: mq 51,32 al piano di campagna;
- spazi di sosta e di parcheggio mq 3.381,20 al piano di campagna (1593,26 mq nella UEI2 e 1.787,94 nella UEI4) e mq 6.950,67 al piano interrato;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere mq 976,57 compresa area verde alberata., al piano di campagna (405,71 mq nella UEI2 e 570,86 mq nella UEI4)

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera ... dalla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree private, come individuate nella tav. 03 avviene con decorrenza dalla stipula della presente convenzione, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti, e rimarranno perennemente assoggettate all'uso pubblico.

Le aree sono assoggettate all'uso pubblico, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

Sulle suddette aree, opere e manufatti costruiti, la realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, rimarrà perennemente a carico dei Proponenti, successori ed aventi causa.

In particolare, sono a carico della parte proponente per le suddette aree le seguenti opere di:

- pulizia e nettezza urbana;
- sgombero neve;
- spese relative al consumo di energia elettrica dell'illuminazione;
- manutenzione delle strade
- manutenzione aree verdi.

I Soggetti Attuatori dovranno provvedere al decoro delle aree opere e manufatti fatta salva la regolamentazione da adottarsi e approvarsi dal comune.

Il Comune di Rivalta di Torino si riserva di verificare in ogni tempo a mezzo degli uffici comunali l'esatta osservanza dell'obbligo di cui sopra e rilevare le eventuali inadempienze da porre a carico del concessionario o suoi aventi causa.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili.

La sistemazione delle aree assoggettate ad uso pubblico sarà oggetto di permesso di costruire inerente alle superfici private. Il Direttore dei Lavori emetterà un certificato di regolare esecuzione che sarà consegnato al Comune per l'approvazione.

## **ART. 8 -MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD ARTT. 21 E 22 L.U.R.**

Considerato che l'assoggettamento ad uso pubblico di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici è sufficiente a raggiungere lo standard minimo, non sono previste monetizzazione di aree.

## **ART. 9 -ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13/03/2023 e successivi aggiornamenti, e pertanto con il seguente conteggio:

**SLP commerciale x 85,00 €/mq = 3.089,32 mq x 85,00 €/mq = 262.592,20 €**

**SLP residenziale di custodia x 85,00 €/mq = 122,61 mq x 85,00 €/mq = 10.421,85 €**

**Oneri di urbanizzazione primaria Totali: 262.592,20 + 10.421,85 = 273.014,05 €**

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto di fattibilità tecnico economica, redatto ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. si presume un importo di € 160.176,38.

L'ammontare definitivo degli oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo (importo lavori e oneri per la sicurezza) delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica sopra riportata. Eventuali conguagli saranno computati in sede di approvazione del certificato di collaudo, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate sia inferiore all'importo risultante dal progetto esecutivo.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere di urbanizzazione vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, vigente al momento della approvazione del P.E.C.L.I., scontato del 20% (venti per cento).

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

Nel caso in cui il soggetto attuatore abbia a suo carico l'esecuzione delle opere a scomuto degli oneri, si considera lo sconto maggiore tra il 20% sopra stabilito e il ribasso effettuato dalla ditta aggiudicataria dei lavori.

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

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità: - qualora il soggetto attuatore abbia in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;

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

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 30 del 24/07/2020, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore al momento dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici concessi.

Nel caso in cui l'importo analitico delle opere di urbanizzazione primario 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.

#### **ART. 10 -ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13/03/2023, salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio dei 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 DF2:

- **SLP commerciale x 21,25 €/mq = 3.089,32 mq x 21,25 €/mq = 65.648,05 €**

- **SLP residenziale di custodia x 65,00 €/mq = 122,61 mq x 65,00 €/mq = 7.969,65 €**

L'importo complessivo del contributo è di **(65.648,05 + 7.969,65) = € 73.617,70**, 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).

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 del Consiglio Comunale n.30 del 24/07/2020, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire. L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

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

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

#### **ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE A SCOMPUTO DEGLI ONERI E OPERE NON A SCOMPUTO. 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 modalità di seguito indicate. 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. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., la cui stima economica risulta essere di € 160.609,71 e delle opere private su aree asservite all'uso pubblico; tale progetto è stato approvato con D.G.C. n. ... contestualmente all'approvazione del PECLI;
- delle opere di compensazione ambientale; tale progetto è stato approvato con D.G.C. n. ..

Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione edilizia il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito della parte DF2, redatto a sue cura e spese in conformità agli artt. 33 e segg. del D.P.R. 207/2010, distinguendo le opere realizzate a scomputo da quelle non a scomputo.



Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo cronoprogramma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi sia dei fabbricati che delle opere di urbanizzazione privata, previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Acquisiti i necessari pareri, il Comune di Rivalta di Torino, previa istruttoria degli uffici competenti approva il progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione. Il Permesso di Costruire delle opere edilizie potrà essere rilasciato contestualmente o successivamente all'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore individua un operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione devono essere in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Le opere potranno essere realizzate direttamente dal Soggetto Attuatore se in possesso dei requisiti previsti dalla legge vigente o, in caso contrario potranno essere affidate in conformità alla legge stessa a soggetti in possesso dei requisiti richiesti.

Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'impresa esecutrice, nei termini di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.. Il Comune è sollevato da ogni responsabilità in ordine ai rapporti economici tra i contraenti nonché in ordine alla regolare conduzione del cantiere e alla regolare esecuzione dei lavori. I lavori dovranno essere iniziati entro quarantacinque (45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori, che redigerà anche il CRE, il quale può anche essere scelto 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. L'importo relativo a tale prestazione dovrà essere versato dal Soggetto Attuatore nella fase di affidamento dell'incarico.

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

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

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

scomputabili a carico dei soggetti attuatori sono soggette a rilascio di permesso di costruire e dovranno essere realizzate entro i termini di validità del permesso stesso. Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti per i necessari provvedimenti.

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

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 106 D.Lgs. 50/2016.

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.

Ai sensi dell'art.57 bis delle N. di A. del PRGC, negli spazi liberi privati e pubblici da fabbricati occorre prevedere la messa a dimora di alberi, per una quantità di almeno 1 (uno) albero ogni 20 mq di SLP e nello specifico pari a 161 alberi, a carico del soggetto attuatore e non a scomputo degli oneri. Qualora non sia possibile reperire aree per la piantumazione è possibile monetizzare il numero di alberi previsti, sulla base del prezzario Regione Piemonte secondo l'essenza concordata con l'UTC. In sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere saranno dettagliate le modalità di recepimento delle suddette prescrizioni.

Nel progetto esecutivo delle opere saranno comprese le opere di compensazione ambientale secondo quanto richiesto dall'Organo Tecnico Comunale, a seguito dei pareri dell'ARPA e della Città Metropolitana di Torino, nel verbale di 14.06.2022 che ha escluso il PECLI dall'assoggettabilità alla VAS.

Tali interventi, secondo la richiesta del Comune di Rivalta di Torino, sono localizzati in aree a servizi identificati dal PRGC nell'area S118 in frazione Gerbole su lotti di proprietà comunale per una superficie di circa 2.700 mq; gli interventi sono costituiti da inerbimenti e piantumazione di alberi ed arbusti per un importo complessivo di opere pari a circa 10.000 Euro.

Il progetto degli interventi è inserito nell'elaborato R.08 - Misure Compensative.

## **ART. 12 - OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione diretta delle opere di compensazione ambientale di seguito elencate, per gli importi corrispondenti, come definite dall'elaborato R08 di cui al precedente art. 2 :

- Riforestazione urbana in ambito S118-3 di P.R.G.C. al foglio 30 mappali 812-814-818-820-822-827-751- di superficie di circa 2727 mq.

L'importo complessivo degli interventi di compensazione ambientale ammonta a Euro 10.000,00 (Diecimila) oltre IVA nelle misure di legge.

Tali opere verranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 ovvero, da imprese dal medesimo individuate previa, verifica del rispetto dei requisiti di cui all'art. 80 del Codice.

La presentazione dei progetti definitivi delle suddette opere di compensazione ambientale dovrà avvenire entro 45 giorni dalla stipula della presente convenzione e in ogni caso prima del rilascio del P.d.C..

La presentazione dei progetti esecutivi entro 30 giorni dalla comunicazione dell'approvazione, da parte della Giunta Comunale, dei progetti definitivi.

La realizzazione diretta delle opere di compensazione ambientale dovrà essere completata entro 12 mesi dall'approvazione dei progetti esecutivi.

In caso di inosservanza delle tempistiche sopra elencate il Comune di Orbassano applicherà al Soggetto Attuatore le penali sul ritardo quantificate nella misura giornaliera dell'1 per 1000 dell'importo della singola opera di compensazione ambientale a cui si riferisce il ritardo.

Alla fine dei lavori dovrà essere effettuato il collaudo delle opere eseguite o, in alternativa, redatto da parte del Direttore dei Lavori, il Certificato di Regolare Esecuzione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Nel caso di impossibilità della realizzazione dell'intervento sull'area individuata, verrà individuata una nuova localizzazione, approvando un progetto in variante.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sarà a carico del Comune di Rivalta dopo tre anni dal collaudo e previa verifica di attecchimento delle essenze.

### **ART. 13 -COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori 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 due anni

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

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 102 D.Lgs. 50/2016.

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 subordinato 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.

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 proponenti successori aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria. In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

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

#### **ART. 14 - 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 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.L.I. oltre I.V.A. e spese tecniche, incrementata del 30%, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge.

In caso di realizzazione a cura del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e delle opere di compensazione ambientale, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore presenta n. 2 polizze fideiussorie (una per le OO.UU. ed una per le opere di compensazione ambientale) di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione. L'importo della polizza, su richiesta del soggetto

attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 80% del totale (art. 103 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.). I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

Le polizze devono prevedere:

- a) l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, pertanto dovrà contenere la dicitura: "Ai sensi dell'art. 1944 del c.c., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore";
- b) la rinuncia in deroga all'art. 1945 del c.c. alla facoltà del fideiussore di opporre al Comune ogni eccezione che spetta al debitore principale;
- c) il pagamento a semplice richiesta dell'ente garantito entro 30 giorni;
- d) la deroga all'art. 1957 del c.c. in materia di termine entro cui far valere le proprie istanze nei confronti del debitore contenendo la dicitura: "La Società rinuncia ad avvalersi di quanto previsto all'art. 1957 del c.c.";
- e) che il mancato pagamento dei supplementi di premio non possa essere opposto in nessun caso al beneficiario ossia all'Ente garantito; f) che la garanzia abbia durata sino a liberazione da parte dell'Ente garantito, che potrà avvenire con apposita dichiarazione rilasciata dall'Ente stesso e che la società si costituisca fideiussore nei confronti dell'obbligato e dei suoi successori e/o aventi causa;
- g) che il foro competente è quello di Torino;
- h) che non vi siano clausole particolari da porre in capo all'Ente garantito per la sua validità e/o escutibilità.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Rivalta di Torino a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i Proponenti 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 ai Proponenti 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 dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi del presente articolo.

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

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.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

#### **ART. 15 - 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 del Consiglio Comunale n. 13 del 13/03/2023.

#### **ART. 16 - 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. 17 -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. 18 - 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, potranno essere presentati contestualmente o successivamente alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione su aree cedute così come definito al precedente articolo 11 e rilasciati a seguito dell'approvazione delle opere di urbanizzazione **e a seguito del rilascio dell'autorizzazione regionale ex art. 26 Legge Regionale relativamente alla UEI 2 e al perfezionamento della procedura di VIA relativamente alla UEI 4.**

## **ART. 19 -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.

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 aprire le attività commerciali, prima del rilascio del certificato di agibilità.

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.

## **ART. 20 -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 cure 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.

## **ART. 21 -PICCOLE MODIFICHE NON COSTITUENTI VARIANTI AL PECLI**

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C.L.I. 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. 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. In particolare, le parti stabiliscono che entro il suddetto termine, nelle modalità e nei tempi individuati dovranno essere compiutamente ultimati gli edifici, le opere di urbanizzazione e le opere di compensazione ambientale nei termini specificati nella presente convenzione.

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

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

## **ART. 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:

- 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;
- 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;
- 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).
  - 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);
  - 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.;
  - In caso di inosservanza delle tempistiche di realizzazione delle opere di compensazione ambientale, si applica una penale secondo quanto previsto dall'art. 12 della presente convenzione.
- 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 componenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.