

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

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

per l’esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.L.I., P.P., P.E.E.P., P.I.P., P.I.R.U.) nelle aree site nella zona 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:

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

PREMESSO:

- che il Comune di Rivalta di Torino è dotato di II Variante Generale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 62-2471 del 27.07.2011 subordinatamente all’introduzione ex officio, negli elaborati progettuali, delle ulteriori modifiche, specificatamente riportate nell’allegato A che costituisce parte integrante della delibera stessa, modificata da successive varianti assunte ai sensi dell’art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

- che con deliberazione consiliare n. del è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.L.I.;
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al ~~Sindaco~~ Comune di Rivalta di Torino, pervenuta 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 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. mappali n. per una superficie complessiva di mq. catastali, inclusi in zona (residenziale/produttiva/terziaria) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che il P.E.C.L.I. è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data, 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 con determinazione n. ... del è stato approvato il verbale dell'Organo Tecnico Comunale con il quale il presente P.E.C.L.I. viene assoggettato alla VAS/escluso dalla procedura VAS subordinatamente al recepimento nel progetto di P.E.C.L.I. di modifiche e integrazioni relative a
- 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.

- Relazione illustrativa e norme di attuazione;
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
 - Tavola n. 1 -
 - Tavola n. 2 -
 - Tavola n. 3 -
 -

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

-
-

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., che ricadono nell'area residenziale/produttiva/terziaria/, denominata, dal Piano Regolatore Vigente;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree fondiari a destinazione, mq. (in lettere);

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

- mq destinati a viabilità pubblica
- mq destinati a area a servizi (parcheggi/area verde);

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. (in lettere) costituite da (indicare destinazione);

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne che per rilevanti interessi da accertarsi da parte della pubblica amministrazione.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B - C sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati a 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 cedute alle condizioni previste all'art. 5, mentre le aree individuate alla lettera C) vengono cedute alle condizioni previste all'art. 6.

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

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiari a destinazione 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 la realizzazione di n. edifici/o con destinazione..... per complessivi mq. di s.l.p.;

sul lotto la realizzazione di n. edifici/o con destinazione per complessivi mq. di s.l.p.;

.....

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

(eventuale) In sede di accoglimento del P.E.C.L.I., vista la specificità dell'intervento proposto e del contesto urbanistico, l'ufficio che cura l'istruttoria ha acconsentito alla proposta di prevedere un unico lotto edificatorio e la possibilità di realizzare la capacità edificatoria prevista mediante la presentazione di permessi di costruire per singolo fabbricato, nell'arco di validità della convenzione medesima.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n.

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 fondiari 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. totali. (In sede di accoglimento del P.E.C.L.I. potranno essere valutate ed accolte percentuali superiori al 10% per il trasferimento di capacità edificatoria tra lotto e lotto).

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.

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

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

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., con i numeri e contornate in colore, della superficie complessiva di mq., censite a catasto terreni al foglio n., mappali n....., di cui alle seguenti coerenze: a nord; a est; a sud; a ovest

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

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico; mq
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; mq
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere; mq
- d) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica; mq
- e) rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi; mq
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono; mq
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a) b) e c) mq
- h) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

Si stabilisce che il Comune di Rivalta di Torino ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Rivalta di Torino anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore dell'area ceduta viene dichiarato simbolicamente in € ed i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. I cedenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivalta di Torino in data, che in copia 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 e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore, fino alla data di approvazione del certificato di collaudo e successiva presa in carico delle opere.

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

Gli oneri per l'eventuale demolizione di manufatti e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

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

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo a cedere gratuitamente al Comune di Rivalta di Torino, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Aree indicate nel P.E.C. allegato tav. n. con le lettere e con le lettere e contornato in colore, della superficie complessiva di mq., censite a catasto terreni al foglio n. mappali n.

Le aree sono così ripartite:

Opere di urbanizzazione secondaria:

- | | |
|---|----------|
| a) asili nido e scuole materne; | mq. |
| b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative; | mq. |
| c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative; | mq. |
| d) edifici per il culto; | mq. |

- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive; mq.
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. mq.

Opere di urbanizzazione indotta:

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari; mq.
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale; mq.
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali; mq.
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale; mq.
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi; mq.
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi; mq.
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno. mq.
- h) reti di comunicazione telematiche. mq.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione. La cessione avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa da quella prevista, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Rivalta di Torino anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il valore dell'area ceduta viene dichiarato simbolicamente in € ed i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. I cedenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rivalta di Torino in data, che in copia 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. 7 ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PRIVATE

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., della superficie complessiva di mq così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico mq ...
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere mq ...;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere mq ...;
- d) ... mq ...;

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

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

Il soggetto attuatore, considerato che la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a verde pubblico e parcheggio prevista dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione agli artt. 21 e 22 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- art. 21: abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a mq per la destinazione residenziale e 100% della superficie utile lorda di pavimento pari a mq per il terziario per un totale di mq

- art. 22: abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = mq per la destinazione residenziale si impegna per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a monetizzare mq. per l'art. 21 e mq per l'art. 22 per un totale di mq di aree non dismesse per standard artt. 21 e 22.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. per aree ex art. 21 L.U.R., ed €/mq. per aree ex art. 22 L.U.R., secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 30 in data 24/07/2020 e successive modifiche ed integrazioni, risulta di complessivi € di cui €..... per l'art. 21 e € per l'art. 22 e viene versata in un'unica soluzione alla stipula della presente convenzione (o, in alternativa) viene rateizzata in base ai criteri di cui alla DGC n. 47/2016, così come modificata con DGC n. 14/2020: alla stipula della presente convenzione viene versata la prima rata dell'importo di mentre la restante parte viene versata in 7 rate successive così come determinato nella nota dirigenziale del prot. n.

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

ART. 9 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da

corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di n. del – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. x mq. = €

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 €

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

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

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

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

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

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

- qualora il soggetto attuatore abbia in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra la stima sintetica e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;

- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate dall'Ente, il 60% dell'importo deve essere versato entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, che sarà inoltrata entro 30 (trenta) giorni dall'esecutività della delibera di approvazione del progetto esecutivo; il restante 40% deve essere corrisposto al Comune prima del ritiro dei singoli Permessi di Costruire degli edifici, con i criteri di rateizzazione in essi previsti, o in una unica soluzione.

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

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. del, 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. (comma eventuale)

ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di n. del – salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permessi di Costruire - si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Rivalta di Torino gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che sono per l'area, € al mq.

L'importo complessivo del contributo è di € 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 di n. del, 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 (opzione 'a') - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE A SCOMPUTO DEGLI ONERI. TEMPI E ATTI

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 3 ed in relazione al disposto del comma 1 punto n. 2 dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere l'onere di progettare - in conformità alla normativa in materia di lavori pubblici - e di fare eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. a scomputo degli oneri di cui al precedente punto 6, con le seguenti modalità:

Contestualmente al Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, il soggetto attuatore ha presentato il progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto in conformità all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., la cui stima economica risulta essere di €, il progetto di fattibilità tecnico economica presentato dal Soggetto Attuatore, è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. ... del

Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione edilizia il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo, redatto a sue cura e spese in conformità agli artt. 33 e segg. del D.P.R. 207/2010.

Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 180 giorni la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo, previa istruttoria degli uffici competenti.

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

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

Il contratto è stipulato tra il Soggetto Attuatore e l'impresa esecutrice, nei termini di cui al D.Lgs. 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 (45) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo.

Il Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori e del collaudatore finale e/o in corso d'opera, i quali possono anche essere scelti fra i tecnici del Comune

di Rivalta di Torino. Le spese di direzione lavori e di collaudo sono a carico del Soggetto Attuatore, da garantire con idonea polizza fideiussoria escutibile a semplice richiesta scritta da parte dell'Ente. Nel caso in cui il direttore lavori e il collaudatore siano scelti tra i tecnici del Comune, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere, dietro richiesta dell'Ente e prima dell'approvazione del certificato di collaudo, un importo pari al 5% dell'importo delle opere previste nel progetto esecutivo a titolo di rimborso delle spese così ripartiti: direzione lavori (ed eventuale CRE) % - collaudo finale e in corso d'opera%

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.

ART. 11 (opzione 'b') - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA PARTE DEL COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

L'Amministrazione Comunale, che si riserva sempre l'insindacabile facoltà di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie per qualificare l'area come urbanizzata, si fa carico direttamente della progettazione e realizzazione delle opere.

In questo caso, per evitare che la costruzione di edifici privati anticipi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, creando condizioni di non abitabilità dei primi, il rilascio del primo permesso di costruire è subordinato all'approvazione, da parte dell'ente pubblico, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che l'Ente si impegna ad inserire nel primo Programma triennale dei lavori pubblici successivo alla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore, se in possesso dei requisiti necessari, può partecipare alla gara indetta dall'Ente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

ART. 12 - 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 2 anni dall'emissione del medesimo.

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

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 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.

Il rilascio del certificato di agibilità 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 richiesta l'agibilità.

La determina dirigenziale di approvazione 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. 13 - 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, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore presenta polizza fideiussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione. L'importo della polizza, su richiesta del soggetto attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 80% del totale (art. 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 dovranno contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola: escutibile a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento.

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. 14 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

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

ART. 15- 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. 16 - 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. 17 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

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

I Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. (Nel caso in cui il P.E.C.L.I. prevede opere di urbanizzazione private): Il rilascio dei Permessi di Costruire sui singoli lotti fondiari sarà subordinato altresì alla denuncia di fine dei lavori e certificato di regolare esecuzione da parte della Direzione Lavori del cassonetto stradale della viabilità interna di accesso, qualora il lotto oggetto di intervento non sia accessibile da altra via.

ART. 18 - 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 abitare o fare abitare le residenze realizzate, 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. 19 - TRACCIAMENTI

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

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

L'eventuale riposizionamento dei picchetti rimossi è a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 20 - PICCOLE MODIFICHE

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. 21 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione, relativamente all'attuazione dell'edilizia libera, ha la durata di validità di 10 (dieci) anni dalla data di stipula e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata, salvo l'impegno a cedere di cui agli articoli precedenti. Relativamente alla realizzazione dell'edilizia abitativa convenzionata la durata della convenzione è pari a 20 (venti) anni.

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

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

ART. 22 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:
- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:
- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).
- d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:
- penale pari all'1‰ dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);
- e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:
- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

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

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

ART. 23 - 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. 24 - 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. 25 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle 19 disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/01 e alla L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.

ART. 25 - DISPOSIZIONI PER LE UNITÀ ABITATIVE IN EDILIZIA CONVENZIONATA - AMBITO DI APPLICAZIONE E DURATA DELLE PRESCRIZIONI - TIPOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 26 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Per quanto riguarda le unità immobiliari soggette ad edilizia convenzionata, evidenziati negli elaborati grafici tavola, il contributo relativo al costo di costruzione non viene applicato in riferimento alla parte del programma edilizio residenziale come convenzionato con il presente atto ai sensi dell'articolo 35 della legge n.865/1971, in relazione a quanto stabilito all'art. 17 del DPR 6 giugno 2001 n. 380. Tuttavia il contributo in argomento verrà considerato e quantificato nel caso della eventuale applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 22.

ART. 26 - CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI ED AUTORIMESSE

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

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

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

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

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

- 1) superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.) al netto di vani scala e vani ascensore, oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà ed al 50% dei muri di confine con altre proprietà o parti comuni;
- 2) superficie dei balconi, terrazze e delle logge aperte, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1); limitatamente agli alloggi posti a piano terra, la superficie calcolata a terrazzo o balcone è desunta dalla proiezione dei balconi posti ai piani soprastanti.
- 3) superficie calpestabile dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi, e di eventuali sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima m 1,60 ed altezza media utile m 2, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);
- 4) superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiati al 50%;
- 5) superficie calpestabile dei posti auto individuali coperti conteggiati al 25%;
- 6) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno fino a 70 mq, conteggiata al 10%;
- 7) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno eccedente i 70 mq di cui al precedente punto 7), conteggiata al 5%;

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

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

a) costo dell'area edificatoria, ricavato dagli atti preliminari sottoscritti tra proponenti, per una incidenza di €/mq (...) in relazione alla superficie commerciale;

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

b) costo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e monetizzazione standard art.22, per una incidenza di €/mq (...);

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

c) costo di costruzione per un importo di € ... (...) per una incidenza di €/mq ... (...)

Il costo di costruzione è determinato ai sensi dell'allegato B della deliberazione del C.R. del 21 giugno 1984 n. 714-6794, per una incidenza di €/mq ... (...) in relazione alla superficie commerciale:

sarà determinato ponendo come base principale di riferimento i costi di costruzione contenuti nelle convenzioni stipulate negli ultimi 5 anni per interventi di edilizia agevolata (ex L 457/78)

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

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

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

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

d) oneri accessori per un importo di € ... (...) per una incidenza di €/mq ... (...)

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

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

e) ulteriori oneri per un importo di € ... (...) per una incidenza di €/mq ... (...)

- Incremento per l'innovazione degli impianti tecnologicamente avanzati finalizzato al risparmio energetico: Euro/mq ... (....) + 10% (dieci per cento) = Euro/mq (.....).

- Incremento per oneri finanziari: ai sensi dell'allegato B della C.R. n. 714-6794 è assunto convenzionalmente nella misura del 2,5% (due virgola cinque per cento): Euro/mq (...) + 2,5% (due virgola cinque per cento) = Euro/mq ... (...).

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

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi ed autorimesse, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi ed autorimesse potrà variare in misura non superiore al 15% in più o in meno del prezzo medio definitivo, quale dovrà risultare dalla tabella di cui sopra (rispettando la media globale). Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60% della superficie non residenziale. Sono compresi nel calcolo della superficie non residenziale i box o autorimesse collettive. Pertanto ai box o autorimesse collettive viene applicato il prezzo base di prima cessione pari al 60%

(sessanta per cento) di Euro/mq ... (...) = ... (...) Euro/mq. L'eventuale cantina e sottotetto in dotazione all'alloggio sarà compreso nel prezzo definitivo di prima cessione. La superficie della cantina e/o sottotetto non entrano nel computo della superficie commerciale. I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono prezzi massimi.

ART. 26 BIS - AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI PER CESSIONI SUCCESSIVE ALLA PRIMA

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 26 viene aggiornato ad ogni cessione successiva. L'aggiornamento viene determinato applicando, al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari all'1% per i successivi 13 anni, ed allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) fino alla scadenza della convenzione. Al valore come sopra determinato potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria come definite dall'art.31 sub b) della legge 5 agosto 1978 n. 457, innovazioni ed eventuali migliorie effettuate nel decennio precedente.

ART. 26 ter) DETERMINAZIONE E REVISIONE PERIODICA DEI CANONI DI LOCAZIONE

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

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

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

ART. 27 - CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

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

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

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

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

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

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

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

ART. 28 – TRASFERIMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Nel caso di trasferimento del permesso di costruzione a successori o aventi causa del Proponente prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione, il nuovo operatore subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del comune la fideiussione di cui all'art. 12. Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione devono essere inoltrati al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo accompagnata

con la garanzia fideiussoria, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal soggetto attuatore subentrante. A trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente Proponente.

ART.29 - TRASFERIMENTO DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

In forza del trasferimento delle unità immobiliari convenzionate, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Proponente, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio ed infrastrutture in contrasto con le prescrizioni in essa contenute. Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.