

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
di LIBERA INIZIATIVA
in zona B3.10 e B3.11 del P.R.G.C.
ai sensi dell'art. 43 L.R. 56 / 77 e s.m.i.



Proprietà:

PIOVANO Giuseppe
C.F. PVNGPP53A31H3350

MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S.
P.I. 80122730015

MORABITO Giuseppe
C.F. MRBGPP68H14L219R

MORABITO Caterina
C.F. MRBCRN66L58L219P

IMPRESA COSTRUZIONI MORABITO Bruno & C.
P.I. 02934150018

BELLIN Annamaria
C.F. BLLNMR40E50H335P

PACILEO Rocco
C.F. PCLRCC34P24B966X

ZAPPIA Rosa
C.F. ZPPRSO33P60B098E

Piovano Giuseppe

Toja Simonetta

Morabito Giuseppe

Morabito Caterina

Bellin Annamaria

Pacileo Rocco

Zappia Rosa

Progettisti:

STUDIO TECNICO VERSACI

10043 Orbassano Via Castellazzo n. 29
tel. 011/9002344 - e.mail: lucaversaci@virgilio.it

Geom. Luca VERSACI

Collegio Geometri di Torino n. 7157
C.F. VRSLCU72M03L219B - P.I. 07056440014



Diego Zanin



Luca Versaci

Oggetto tavola:

BOZZA DI CONVENZIONE

T 09

Data: OTTOBRE 2019

File: D:\Work\Rivalta\PEC
B310-11\2019\testalini OTTOBRE 2019.dwg

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

**E PIOVANO Giuseppe, MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S., MORABITO Giuseppe,
MORABITO Caterina, IMPRESA COSTRUZIONI EDILI DI MORABITO BRUNO & C.**

S.A.S., BELLIN Annamaria, PACILEO Rocco, ZAPPIA Rosa o loro aventi causa

per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona **B3.10-B3.11** del vigente P.R.G.C.

L'anno duemila, addì del mese di in Rivalta di Torino, in una sala del palazzo civico in Via Candido Balma n. 9, avanti a me dott. Notario in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

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

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

Costituiscono allegati alla precitata deliberazione:

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

.....

e i Signori o loro aventi causa:

- **PIOVANO Giuseppe** nato a Rivalta di Torino il 31-01-1953, C.F. PVNGPP53A31H3350, residente in Rivalta di Torino, Via Balma n.31
- **MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S.** con sede in Cumiana, P.I.V.A. 80122730015 nella persona di Toja Simonetta nata a Rivalta di Torino il 30-09-1968, residente in Rivalta di Torino, Via Fenestrelle 117;
- **MORABITO Giuseppe** nato a Torino il 14-06-1968, C.F. MRBGPP68H14L219R, residente in Orbassano, Via Trento n. 36
- **MORABITO Caterina** nata a Torino il 18-07-1966, C.F. MRBCRN66L58L219P, residente in Orbassano, Strada Volvera n.14
- **IMPRESA COSTRUZIONI EDILI DI MORABITO BRUNO & C. S.A.S.** con sede in Rivalta di Torino in Via Einaudi n.36 C.F. 02934150018 nella persona di Morabito Bruno nato ad Ardore (RC) il 26-01-1941 residente in Rivalta di Torino, Via Einaudi 36;
- **BELLIN Annamaria** nata a Rivoli il 10/04/1940, C.F. BLLNMR40E50H355P, residente in Rivalta di Torino, Via Millio 8;
- **PACILEO Rocco** nato a Casignana (RC) il 24/09/1934, C.F. PCLRCC34P24B966X, residente in Rivalta di Torino, Via S. Generoso 6;
- **ZAPPIA Rosa** nata a Bovalino (RC) il 20/09/1933, C.F. ZPPRSO33P60B098E, residente in Rivalta di Torino, Via S. Generoso 6;

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 Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n. 62-2471 del 27/07/2011 e successive varianti.

- che con deliberazione consiliare n. 58 del 16 luglio 2009 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.;

- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data **11-05-2016**, prot. n. **13528/2016**, e rubricata quale pratica edilizia n. **142/2016**, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.), ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s. m. i., per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Rivalta di Torino ed identificati al Catasto Terreni e censiti al foglio n. **21** mappali nn.:

• **551,552,553,**

• **554,555,556,557,558,559**

• **560-561-562-563-564-565-566-567-568**

• **569-570-571-572-573-574-575;**

• **579-580-581-582;**

• **583-584-585-586-587;**

• **588-589-590-591;**

per una superficie complessiva di mq. **29.579** catastali, inclusi nella zona **B3.10-B3.11** (residenziale,terziaria) della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;

- che il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data, fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;

- che il Dirigente, con proprio provvedimento n. del, allegato sotto la lettera, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione, da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che in data è stato richiesto il parere di competenza all'Organo Tecnico Comunale per la V.A.S.;

- che con determinazione dirigenziale n. del è stato approvato il verbale della riunione dell'Organo Tecnico Comunale del con il quale

- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito

- che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal al, all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal al

- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni, né proposte presso il Comune;

- che nei termini previsti sono stati presentati n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. del

- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;

- che con deliberazione di **Giunta** Comunale n. del è stato approvato il presente P.E.C.L.I. e progetto preliminare delle OO.UU. a scomputo

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.: **PIOVANO Giuseppe, MARPES di Toja Simonetta & C. S.a.S., MORABITO Giuseppe, MORABITO Caterina, IMPRESA COSTRUZIONI EDILI DI MORABITO BRUNO & C. S.A.S., BELLIN Annamaria, PACILEO Rocco, ZAPPIA Rosa.**

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Rivalta di Torino, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei componenti.

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

- Relazione illustrativa e norme di attuazione;
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
- **Tavola T00- PLANIMETRIA GENERALE DI RACCORDO COMPARTI**
- **Tavola T01 - ESTRATTI, CALCOLI PLANIVOLUMETRICI INDIVIDUAZIONE URBANISTICA;**
- **Tavola T02- CALCOLO E INDIVIDUAZIONE DELLE FUNZIONI URBANISTICHE;**
- **Tavola T03- TIPOLOGIE EDILIZIE;**
- **Tavola T04- OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- **Tavola T05- OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- **Tavola T06- PROFILI LONGITUDINALI E SEZIONI EDILIZIE**
- **Tavola T07- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**
- **Tavola T08- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**
- **Tavola T09- BOZZA DI CONVENZIONE**
- **Tavola T10- NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE**
- **Tavola ILL- VERIFICA ILLUMINOTECNICA**
- **RELAZIONE IDRAULICA**
- **RELAZIONE GEOLOGICA- GEOTECNICA**
- **VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO.**

Contestualmente al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato presentato il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri, come specificato negli articoli 8 e 10, che è stato esaminato con parere favorevole dall'Ufficio Lavori Pubblici in data ed è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. del

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. **29.579**, che ricadono nell'area (residenziale, terziaria), denominata **B3.10- B3.11**, dalla Variante Generale al Piano Regolatore, approvata con D.P.G.R. n. del

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

Comparto A:

A) aree fondiari a destinazione **residenziale**, mq. **5.077**;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. **1.786 (viabilità)+985 (parcheggi) = 2.771mq**;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. **6.612 (area verde)**;

Comparto C:

A) aree fondiari a destinazione **terziario**, mq. **7.387**;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. **1.958 (viabilità)+5.025 (parcheggi) = 6.983mq**;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. **749 (area verde)**.

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

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B - C sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati a scapito degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 10.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. approvato dall'U.T.E. in data, che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei 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 ECT..) DEL P.E.C.L.I.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiari a destinazione **residenziale / terziario** 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:

COMPARTO A:

lotto 1 di Superficie Fondiaria 695 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.291

lotto 2 di Superficie Fondiaria 785 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.235

lotto 3 di Superficie Fondiaria 1.076 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.240

lotto 4 di Superficie Fondiaria 744 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.300

lotto 5 di Superficie Fondiaria 586 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.100

lotto 6 di Superficie Fondiaria 675 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.203

lotto 7 di Superficie Fondiaria 258 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.77

lotto 8 di Superficie Fondiaria 258 mq la realizzazione di fabbricato residenziale per complessivi mq.77.

COMPARTO C:

lotto 9 di Superficie Fondiaria 976 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.295;

lotto 10 di Superficie Fondiaria 1.135 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.343;

lotto 11 di Superficie Fondiaria 373 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.112,5;

lotto 12 di Superficie Fondiaria 373 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.112,5;

lotto 13 di Superficie Fondiaria 1.924 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.580;

lotto 14 di Superficie Fondiaria 976 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.295;

lotto 15 di Superficie Fondiaria 1.585 mq la realizzazione di fabbricato terziario per complessivi mq.478.

area C.E. di superficie Fondiaria 45 mq per la realizzazione di eventuale cabina elettrica.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati **residenziali/terziari**, per complessivi mq. **12.464** massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. **T02**

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. **T03**

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire.

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

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto di pari destinazione 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. **12.464** totali.

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

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

I soggetti attuatori danno sin da ora il consenso reciproco per la costruzione delle opere interrato a confine di proprietà e la possibilità di realizzare autorimesse in aderenza per quanto riguarda l'edilizia residenziale.

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

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

Aree indicate nel P.E.C. allegato - Tav. **T01-T02-T03**, e contornate in colore **arancione e verde con retino rigato**, della superficie complessiva di mq. **9.754**, censite a catasto terreni al foglio n. **21**, 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. **T01-T02-T03** 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 **3.744**

b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; mq **6.010**

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

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

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito 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 contestuale presa in carico delle opere.

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

ART. 6 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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. **T01-T02-T03** con le lettere e contornato in colore **verde**, della superficie complessiva di mq. **7.361** censite a catasto terreni al foglio n. **21** mappali n.

L'area dismessa a verde nel comparto A individuata sulle tavole T04-T05 con le lettere H-H'-I'-L'-M'-N'-H avente una superficie di 3.690 mq avrà la manutenzione decennale a carico dei Soggetti Attuatori del comparto A.

L'area dismessa a verde nel comparto C individuata sulle tavole T04-T05 con le lettere K-I-k'-k''-K avente una superficie di 195 mq avrà la manutenzione a carico dei Soggetti Attuatori del comparto C.

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 - 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: **31** abitanti teorici x 25 mq/abitante pari a **775** mq per la destinazione residenziale e

100% della SUL pari a **2.261** mq per il terziario per un totale di **3.036** mq

aree in progetto previste per il soddisfacimento standard ex art. 21: **13.371** mq > **3.036** mq;

- art. 22: **31** abitanti teorici x 17,5 mq/abitante = **543** mq

aree in progetto previste per il soddisfacimento standard ex art. 22: **0** mq;

si impegna per sé, successori e aventi causa a ogni titolo a monetizzare mq 543 per l'art. 22. L'ammontare della monetizzazione, determinati in €25,00 pr aree ex art. 22 LUR, secondo i criteri fissati dalla DCC 18/2016 e s.m.i., risulta di complessivi **€ 13.575** (€25/mq x 543mq) e viene corrisposta contestualmente alla stipula della presente convenzione. Il Soggetto Attuatore non avrà diritto ad alcun rimborso di quanto versato, qualora rinunciasse in tutto o in part alla realizzazione del PEC;

ART. 8 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. **18** del **12/05/2016** – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

€mq. **85,00** x mq. **1.523** = **€129.455,00** per la residenza – Comparto A

€mq. **85,00** x mq. **2.216** = **€188.360,00** per il terziario – Comparto C

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto preliminare, redatto ai sensi del D.Lgs. 50/2016, si presume un importo di **€242.709,78** (da scontare del **20%**) **pari a 194.167,83** per il comparto A residenziale; **475.400,16** (da scontare del **20%**) **pari a 380.320,12** per il comparto C Terziario; totale **€718.109,94** (da scontare del **20%**) **pari a 574.487,95**.

L'ammontare definitivo degli oneri da versare sarà l'importo maggiore determinato dal confronto tra il quadro economico del progetto esecutivo delle opere da realizzare approvato dai competenti organi del Comune, e la stima sintetica sopra riportata.

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

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima **sintetica** risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, **la differenza, sempre rispetto all'importo della stima sintetica sopra riportata** dovrà essere versata a favore del Comune.

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

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

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di **C.C. n. 18 del 12-5-2016 e s.m.i.**, 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. **Ai sensi della L.R. 56/77 art. 45 comma 1 , siccome l'importo analitico delle opere di urbanizzazione primario supera l'importo sintetico, 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..**

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di **C.C. n. 18 del 12-5-2016 e s.m.i.** - salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permesso 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 **1.523mq per il Comparto A residenziale, €65,00 al mq./mq. per un importo di €98.995,00;**

per l'area **2.216 mq per il comparto C terziario, € 21,25 al mq./mq. per un importo di € 47.090,00;**

L'importo complessivo del contributo è di **€ 146.085,00. Verrà portato a scomputo per la realizzazione delle opere di cui all' art.8, come previsto 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 **C.C. n. 18 del 12-5-2016 e s.m.i.**, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire impone la revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

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

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

ART. 10 (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. 59/77 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 preliminare delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, redatto in conformità del D.Lgs. 50/2016, - la cui stima economica risulta essere di **€242.709,78 (da scontare del 20%) pari a 194.167,83 per il comparto A residenziale; 475.400,16 (da scontare del 20%) pari a 380.320,12 per il comparto C Terziario; totale € 718.109,94 (da scontare del 20%) pari a 574.487,95.**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri potrà avvenire per comparti separati.

Acquisiti i necessari pareri, entro 90 giorni dalla stipula della convenzione edilizia il soggetto attuatore presenta il progetto esecutivo conforme a quanto disciplinato dal D.Lgs 50/2016, il quale, a seguito di istruttoria degli uffici competenti, viene approvato dalla Giunta Comunale.

Il progetto esecutivo anche per comparti 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 Soggetto Attuatore, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la nomina del direttore dei lavori e del collaudatore 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 in corso d'opera siano scelti tra i tecnici del Comune, i soggetti attuatori sono tenuti 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.

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

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

L'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 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire dovranno essere almeno concluse le opere di urbanizzazione relative al cassonetto stradale e relativi sottoservizi.

I soggetti attuatori, a fine lavori consegnerà al Comune regolare fattura quietanzata, pari all'importo risultante dal certificato di collaudo, rilasciata dall'impresa o dalle imprese appaltatrici.

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.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del P.E.C. dovrà prevedere, a carico dei soggetti attuatori e non a scomputo degli oneri, un intervento di miglioramento dell'ecosistema lungo la fascia a sud del torrente Sangone in frazione Pasta, dal confine comunale con Orbassano (a Ovest) al ponte sul Sangone (a Est). In particolare dovranno essere eradicati le specie esotiche invasive inserite negli elenchi allegati alla D.G.R.18/12/2012 n.46/5100, come da indicazioni che saranno puntualmente fornite dall' Ufficio Ambiente Comunale.

ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale 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 euro 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 **o parziale per se realizzate per comparti** 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 dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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

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.

ART. 12 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

In caso di realizzazione a cura dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo i soggetti attuatori presentano polizza fideiussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20% che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione.

L'importo della polizza, su richiesta del soggetto attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 75% del totale (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 a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento.

ART. 13 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di **C.C. n. 18 del 12-5-2016**

ART. 14 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

I soggetti attuatori, si obbligano per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Rivalta di Torino ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico dei soggetti attuatori tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica - acqua - gas - telefono - ecc.

ART. 15 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 6 sarà accompagnata da formale rinuncia ad

ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

ART. 16 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

ART. 17 - 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 trasmettere 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. A garanzia di quest'ultimo obbligo viene richiesta polizza fidejussoria di cui al precitato articolo 12.

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 due per cento dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

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

ART. 18 - TRACCIAMENTI

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

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

ART. 19 - PICCOLE MODIFICHE

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

ART. 20 - SANZIONI

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

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):

- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente

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

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

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

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

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

- penale pari all'1‰ dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo;

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.

La presente convenzione ha durata pari a anni 10.

ART. 21 - TRASCRIZIONE

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

ART. 22 - SPESE D'UFFICIO

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

ART. 23 - ALTRE NORME

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