

COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di TORINO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO PER INTERVENTI DI LIBERA INIZIATIVA

ai sensi dell'art. 43, L.R. 56/77 e s.m.i.

Zona di P.R.G.C. per insediamenti produttivi

DC DP.36

I PROPRIETARI

GILI Giovanni

Soc. EDILSARA s.r.l.

ARCURI Guido

Soc. FASA s.a.s.

ROVEI Luigi Celeste

ROVEI Pierfelice

TABASSO Giuseppina

I PROGETTISTI



Ing. TRUCCERO Marco

Geom. TRUCCERO Carlo

Via IV Novembre n. 2 bis - 10044 Pianezza (TO) - Telefax 0119674819 - truccero@outlook.it

Tavola

13

BOZZA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che il Sig. GILI Giovanni è proprietario dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, distinti al Foglio 16 particelle 577, 1290 e 1294, per complessivi mq. 7.871 compresi in area PEC DC DP.36 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza, in forza di atto del a rogito Notaio, registrato a il;
- che la Soc. EDILSARA s.r.l. è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, distinti al Foglio 16 particelle 582, 1288, 1292 e 1293, per complessivi mq. 8.298 compresi in area PEC DC DP.36 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza, in forza di atto del a rogito Notaio, registrato a il;
- che il Sig. ARCURI Guido è proprietario dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, distinti al Foglio 25 particella 3, per complessivi mq. 12.338 compresi in area PEC DC DP.36 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza, in forza di atto del a rogito Notaio, registrato a il;
- che la Soc. FASA s.a.s. è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, distinti al Foglio 16 particelle 1081, 1084, 1088 e 1099, per complessivi mq. 4.233 compresi in area PEC DC DP.36 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza, in forza di atto del a rogito Notaio, registrato a il;
- che i Sigg. ROVEI Luigi, ROVEI Pierfelice e TABASSO Giuseppina sono comproprietari dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, distinti al Foglio 25 particelle 173 e 175, per complessivi mq. 7.137 compresi in area PEC DC DP.36 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza, in forza di atto del a rogito Notaio, registrato a il;
- che i suddetti terreni, per complessivi mq. 39.877 risultano determinati come “aree di nuovo impianto per attività economiche produttive” e normate dagli artt. 12 - 24 - 115.3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-3044 del 14.03.2016, con l'introduzione di modifiche “*ex officio*”, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24.03.2016;
- che il progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo a firma dell'Ing. Truccero Marco e Geom. Truccero Carlo, è stato disposto in osservanza degli artt. di cui sopra e la prescritta bozza di convenzione rispecchia i disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77.

Il progetto di PEC è costituito dai seguenti elaborati:

- TAV. N. 1 - Cartografia di P.r.g.c. e catastale
- TAV. N. 2 - Planimetria proprietà catastali
- TAV. N. 3 - Rilievi planoaltimetrici
- TAV. N. 4 - Planimetria delle aree di progetto
- TAV. N. 5 - Progetto planivolumetrico
- TAV. N. 6 - Sezioni altimetriche

- TAV. N. 7 - Tipologie edilizie indicative
- TAV. N. 8 - Schema opere di urbanizzazione
- TAV. N. 9 - Relazione generale
- TAV. N. 10 - Relazione urbanizzazioni
- TAV. N. 11 - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
- TAV. N. 12 - Norme di attuazione
- TAV. N. 13 - Bozza di convenzione
- Relazione geologica-geotecnica

- che sul progetto di Piano Esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Urbanistica Consiliare nell'adunanza del

- che il Responsabile del Settore Territorio in data decideva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione.

- che con Deliberazione Consiliare n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la proposta di P.E.C., con relativo schema di convenzione.

- che il progetto di P.E.C. è stato pubblicato all'Albo Pretorio e depositato nella Segreteria del comune per 15 giorni consecutivi dalal e che nei 15 giorni successivi e cioè entro il non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte.

- che i proponenti si sono dichiarati in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

- che qualora prima della sottoscrizione della presente convenzione per atto pubblico dovessero mutare le proprietà, chi subentra si assume tutte le disposizioni della presente bozza di convenzione nessuna esclusa senza proporre condizioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di nell'Ufficio di Segreteria del Comune di Pianezza tra nella sua qualità di del Comune di Pianezza,

e

- GILI Giovanni, nato a Torino il 04.03.1954, C.F.: GLI GNN 54C04 L219X, residente in Pianezza, via Manzoni n. 4;
- SARA Roberto, in qualità di legale rappresentante della Soc. EDILSARA s.r.l., P.IVA: 09823200010, con sede in Pianezza, via Cervino n. 1;
- ARCURI Guido, nato a Torino il 17.09.1934, C.F.: RCR GDU 34P17 L219R, residente in Pianezza, via Comisetti n. 3;

- CAMANDONA Fiorenza, in qualità di legale rappresentante della Soc. FASA s.a.s., P.IVA: 09115530017, con sede in Pianezza, via Caboto n. 7;
 - ROVEI Luigi Celeste, nato a Pianezza il 27.03.1955, C.F.: RVO LCL 55C27 G559Y, residente in Pianezza, via Cassagna n. 20;
 - ROVEI Pierfelice, nato a Collegno il 07.02.1946, C.F.: RVO PFL 46B07 C860J, residente in Pianezza, via Cassagna n. 20;
 - TABASSO Giuseppina, nata a Torino il 01.10.1951, C.F.: TBS GPP 51R41 L219L, residente in Pianezza, via Cassagna n. 20;
- nel presente atto in seguito denominati "i proponenti"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo finora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti.

Art. 1) LE PREMESSE FORMANO PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE CONVENZIONE

Art. 2) L'attuazione del progetto di Piano esecutivo, sul terreno sito in Comune di Pianezza descritto nelle Tavv. 4-5 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale avverrà in conformità alle Norme di cui agli art. 12, 24, 115.3 della N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera "A", i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Pianezza descritto alle Tavv. 2-3 a Catasto al Foglio n. 16 mappali n. 577-582-1081-1084-1088-1099-1288-1290-1292-1293-1294 ed al Foglio n. 25 mappali 3-173-175, in forma intera o parziale, di superficie misurata di mq. 39.877 secondo le modalità ricordate in premessa.

Il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle Tavv. 4-5-6-7:

- A) aree fondiari di pertinenza di edifici a destinazione residenziale e terziaria mq. 28.868;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq. 2.559;
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq. 8.450;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni delle destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi causa, pari al doppio valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

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 tra 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 volumetria/superficie massima prevista nel PEC di mq. 19.938 totali.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e terziaria, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista:

la realizzazione di edifici per complessivi mq. 5783 di SUL così suddivisa:

- Lotto A di superficie fondiaria di mq. 24.004 con complessivi mq. 16.496 di SUL e mq. 12.002 di superficie coperta, a destinazione produttiva;
- Lotto B di superficie fondiaria di mq. 4.864 con complessivi mq. 3.442 di SUL e mq. 2.432 di superficie coperta, a destinazione produttiva;

per complessivi mq. 19.938 di SUL e mq. 14.434 di superficie coperta.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate sulle Tav. 6-7.

I progetti degli edifici, contenuti nella Tav. 7 hanno titolo documentario e di indirizzo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici allegati alla richiesta di permesso di costruire.

Le modalità di utilizzazione delle aree sono definite nei successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la concessione, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

N.B.: Tutti gli atti progettuali del PEC in trattazione dovranno essere consegnati all'Ufficio Tecnico Comunale sia in forma cartacea che digitalizzata (informatica) compatibile con il programma di gestione del territorio, in uso presso il Servizio Urbanistica.

Art. 4) Cessione non onerosa delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77.

I proponenti, sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 comma 2 nonché del comma 5 dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere in forma non onerosa al Comune di Pianezza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 4 di cui all'art. 51 comma 1, per un totale di mq. 2.559.

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto senza indennizzo.

È inteso che fino alla avvenuta urbanizzazione finale delle aree compreso il collaudo delle opere, resta a carico dei proponenti o degli aventi causa, la manutenzione delle aree in argomento.

Art. 5) Cessione non onerosa di aree per urbanizzazione secondaria e monetizzazione

I proponenti sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77, comma 2, nonché del comma 5 dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere

in forma non onerosa al Comune di Pianezza le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie, indicate nella Tav. 4 di cui all'art. 51, comma 2, per un totale di mq. 8.450.

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto senza indennizzo.

È inteso che fino alla avvenuta urbanizzazione finale delle aree, resta a carico dei proponenti, o degli aventi causa, la manutenzione delle aree in argomento.

Art. 6) Cessione di Aree – Riepilogo

I proponenti, per quanto disposto ai precedenti articoli 4) e 5), si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Pianezza, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, le aree di cui ai punti precedenti così ripartite:

- *per opere di urbanizzazione primaria:* = mq. 2.559

distinte in mappa al F. n.

- *per opere di urbanizzazione secondaria:* = mq. 8.450

distinte in mappa al F. n.

Superficie complessiva: = mq. 11.009

Le aree di cui trattasi sono dettagliatamente indicate nella Tav. 4 e riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, allegato sotto la lettera B, al presente atto, che ne determina l'immediata cessione al Comune.

Art. 7) Opere e oneri di urbanizzazione primaria

I proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi tutti gli oneri di realizzazione e attuazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, della L.R. 56/77 e precisamente:

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

Le opere verranno eseguite in due fasi, così come individuato sulle tavole grafiche del Pec e precisamente:

Fase 1: Realizzazione delle opere in previsione e meglio descritte in precedenza, comprese tra la rotonda di via San Paolo ed il confine est del lotto B.

Dette opere, quantificate dai proponenti con computo metrico estimativo in € 249.801,53 al netto di I.V.A., verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti stessi ed ultimate nel termine stabilito al successivo art. 10.

Si fa altresì riferimento a quanto disposto dai successivi artt. 10, 10.1, 13, 14.

Fase 2: Realizzazione delle opere a completamento di quelle previste nella fase 1, comprese tra il

confine est del lotto B ed il limite del presente Pec.

Dette opere, stimate in € 200.000,00 al netto di I.V.A., verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti stessi, in base alle seguenti ipotesi:

- In occasione della richiesta di ampliamento e completamento del lotto edificabile A;

oppure

- In occasione dell'attuazione dell'ampliamento territoriale del Pec DC.DP36;

oppure

- Comunque entro la scadenza naturale della presente convenzione edilizia, di cui all'art. 22.

L'importo delle urbanizzazioni sopra indicato non dovrà risultare complessivamente inferiore a quello determinato forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi delle opere stesse per il volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del Piano Esecutivo.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con computo metrico-estimativo, dai proponenti, accettata dall'Ufficio Tecnico Comunale ed approvata dalla Giunta Comunale in fase di presentazione del progetto esecutivo delle opere.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa, proporzionalmente alla cubatura autorizzata.

L'onere di urbanizzazione primaria ai fini dello scomputo del costo delle opere eseguite direttamente è pertanto, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione pari a € 3,95/mq per la sul realizzata, applicando la tabella oneri dei fabbricati produttivi e considerando l'edificio rientrante in classe B, con densità maggiore di 150 mq / addetto; per cui in relazione alla sul edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di € 78.755,10.

L'importo sopra indicato potrà subire variazioni o essere meglio specificato in sede di richiesta di permesso di costruire, in base alle effettive superfici di progetto e alla classificazione precisa dell'attività prevista.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente ai proponenti ecceda l'onere forfettariamente valutato dagli uffici comunali, ai proponenti stessi o aventi causa, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Sarà consentito lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria totale fino al 100% dell'importo dovuto.

Art. 7.1) Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Pianezza, redatti secondo i criteri tecnici, meglio precisati ed analizzati sugli elaborati grafici e tecnici allegati.

Art. 8) Oneri di urbanizzazione secondaria

I proponenti, si obbligano per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per

allacciare la zona ai pubblici servizi, provvedendo a costruire, secondo i progetti approvati dal Comune, le eventuali opere richieste da esso di cui alla L.R. 56/77 ed a versare il contributo determinato al seguente punto 8.1.

Art. 8.1) Contributo per opere di urbanizzazione secondaria

Si conviene di determinare il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria agli effetti del computo delle opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi eseguite dai proponenti, nel modo seguente:

- determinazione dell'onere di urbanizzazione secondaria mediante il prodotto dell'onere unitario per il volume dell'edificio, come risulta nell'atto del Permesso di Costruire.

L'onere di urbanizzazione secondaria alla data dell'approvazione dello schema di convenzione pari a € 1,87/mq per la sul realizzata, applicando la tabella oneri dei fabbricati produttivi e considerando l'edificio rientrante in classe B, con densità maggiore di 150 mq / addetto; per cui in relazione alla sul edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di € 37.284,06.

L'importo sopra indicato potrà subire variazioni o essere meglio specificato in sede di richiesta di permesso di costruire, in base alle effettive superfici di progetto e alla classificazione precisa dell'attività prevista.

Art. 8.2) Oneri di tipo ambientale

La stima del contributo inerente la necessità di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quella necessaria alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, come previsto dall'art. 19, comma 1 del Dpr 380/01 e s.m.i., dovrà essere pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto gli oneri da applicare, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione sono pari a € 1,975/mq per la sul realizzata, relativi alla quota di urbanizzazione primaria ed a € 0,935/mq per la sul realizzata, relativi alla quota di urbanizzazione secondaria, per un totale complessivo di € 58.019,58.

Sarà consentito lo scomputo degli oneri di tipo ambientale della sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, pari a € 39.377,55.

Gli importi sopra indicato potranno subire variazioni o essere meglio specificati in sede di richiesta di permesso di costruire, in base alle effettive superfici di progetto e alla classificazione precisa dell'attività prevista.

Art. 9) Progetti di opere di urbanizzazione PRIMARIA E SECONDARIA

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei proponenti e da questi direttamente eseguite e di cui agli artt. 7 e 8, del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi (a mente dell'art. 48 della L.R. 56/77), a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

I progetti dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale prima del rilascio del Permesso di costruire e comunque prima dell'inizio dei lavori.

I lavori dovranno essere iniziati secondo quanto stabilito dal successivo art. 10; essi dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo delegato.

I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese la rete viabile, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

I progetti delle opere sono presentati in forma di progetti esecutivi da redigere ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Per tutti gli obblighi derivanti dalla realizzazione, gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i proponenti dichiarano di avere prima d'ora costituito, con atto pubblico, un Consorzio di cui è nominato Presidente il Sig., il quale si assume sin d'ora la responsabilità dei rapporti che dovranno nel merito intercorrere con il Comune di Pianezza, assumendo tutte le responsabilità dei lavori di urbanizzazione, in osservanza della perfetta regola d'arte.

I proponenti o aventi causa si impegnano a comunicare qualsiasi variazione alla Presidenza del suddetto consorzio.

Art. 10) Esecuzione delle opere di urbanizzazione e tempi di attuazione

Per le opere di urbanizzazione primaria i proponenti si obbligano, per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli nei termini seguenti:

- i progetti delle opere e la relativa richiesta di Permesso di Costruire dovranno essere entro e non oltre sei mesi dalla data della stipula della Convenzione e i lavori dovranno iniziare prima dell'inizio dei lavori relativi al primo Permesso di Costruire.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente e dovrà essere progressivamente conclusa con i relativi certificati di COLLAUDO PROVVISORIO IN CORSO D'OPERA.

La graduale esecuzione delle opere deve però avvenire secondo un dettagliato cronoprogramma delle lavorazioni e dei tempi di attuazione tra una lavorazione e l'altra.

Tale cronoprogramma, dovrà essere presentato a corredo della documentazione relativa alla richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio del Permesso di Costruire, per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie interessate dal PEC, è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione ed all'attuazione del cronoprogramma sopra citato che contemplerà, in funzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione, i collegamenti degli edifici da realizzare secondo una precisa scadenza temporale.

Sulla base di tali previsioni, il funzionario comunale competente rilascerà i Permessi di Costruire in maniera tale da garantire la progressione temporale tra esecuzione di opere di urbanizzazione ed esecuzione degli edifici, condizionando il rilascio dei Permessi di Costruire ai relativi COLLAUDI IN CORSO D'OPERA delle opere di urbanizzazione realizzate.

Il COLLAUDO PROVVISORIO IN CORSO D'OPERA dovrà essere seguito dal COLLAUDO COMPLESSIVO, che solo successivamente si intenderà DEFINITIVO decorsi due anni dall'approvazione da parte del Comune.

Il soggetto incaricato della Direzione Lavori deve essere concordato tra gli attuatori del P.E.C. e l'Amministrazione Comunale, con le funzioni previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., con spese direttamente a carico dei soggetti attuatori. Il Direttore Lavori risponderà del proprio incarico anche all'Amministrazione Comunale e pertanto dovrà costantemente interagire con essa.

L'ultimazione complessiva dei lavori di urbanizzazione, dovrà essere precedente alla fine lavori

dell'ultimo Permesso di Costruire e dovrà essere accertata con denuncia di fine lavori e con l'approvazione del certificato di Collaudo Provvisorio.

L'esecuzione diretta da parte dei soggetti privati delle opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere affidata secondo procedure ad evidenza pubblica, a prescindere dall'importo dei lavori, e nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

L'ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione secondaria, qualora eseguiti direttamente dai proponenti, dovrà avvenire come massimo entro la data di scadenza del P.E.C. nel quale sono inserite e seguire uno specifico cronoprogramma concordato con L'Amministrazione Comunale-

Il relativo certificato di regolare esecuzione o collaudo dovrà essere presentato entro tale data.

Potrà eventualmente essere predisposta dichiarazione di stato di avanzamento e di conformità dell'opera, per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo il citato cronoprogramma approvato dall'Amministrazione Comunale.

Resta inteso che i lavori di urbanizzazione primaria dell'intero P.E.C. dovranno essere attuati e posti a collaudo entro 6 anni dalla data in precedenza stabilita per il loro inizio.

In mancanza dell'autorizzazione di cui al precedente comma 1 del presente articolo, il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di 2 mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune di Pianezza potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 13, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno dei proponenti ed a loro carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre la penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Art. 10 .1) Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà nominato, dall'Amministrazione Comunale, un collaudatore diverso dal progettista e dal direttore lavori, le cui spese, calcolate secondo le tariffe professionali in vigore, saranno a carico degli attuatori del PEC. Per il collaudo si applicheranno le norme previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il trasferimento delle opere realizzate al Comune di Pianezza avverrà dopo l'approvazione del COLLAUDO PROVVISORIO COMPLESSIVO, che dovrà essere presentato dall'attuatore entro sei mesi dalla data di ultimazione definitiva delle opere, terminate anche nelle finiture. L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio complessivo avverrà entro 60 giorni dalla sua presentazione.

Art. 11) Certificazioni di Agibilità

Nessuna agibilità verrà rilasciata se non in presenza di opere di urbanizzazione verificate realizzate, denunciate con dichiarazione di fine lavori totale o parziale e relativo certificato di collaudo provvisorio complessivo o in corso d'opera, quest'ultimo se valutato dagli uffici preposti al controllo, idoneo a garantire che le opere realizzate servano in sicurezza i lotti ad esse collegati, secondo il cronoprogramma di cui all'art. 10. Per il rilascio del certificato di agibilità sulla base di un collaudo in

corso d'opera, si intende che devono essere attuate e funzionanti le seguenti opere: rete fognaria, impianto di illuminazione, collegamenti sottoutenze, manto stradale asfaltato (escluso il tappetino di usura), marciapiedi e opere a verde qualora la stagione lo consenta.

Il soggetto attuatore dei singoli lotti ovvero il richiedente il Permesso di costruire e gli acquirenti restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter utilizzare i fabbricati, prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 12) Contributo relativo al costo di costruzione (oneri ambientali)

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 19 comma 1) del T.U. D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed a quanto stabilito dal Regolamento per la determinazione del contributo di costruzione adottato dal Comune, che prevede l'applicazione degli oneri ambientali nella misura del 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso di Costruire, per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso di Costruire.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Pianezza adotterà per l'intero territorio comunale.

Art.13) Oneri a carico del proponente

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della proprietà proponente e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. L'eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ENEL, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio. Il costo di realizzazione della eventuale cabina di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 14) Garanzie finanziarie

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione e salvo quanto successivamente prescritto, i proponenti hanno costituito a favore del Comune di Pianezza le seguenti polizze fideiussorie, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., rilasciata dall'Istituto/Soc. con sede legale in

- per l'importo di € 249.801,53 corrispondente all'importo delle opere da realizzare a carico dei proponenti per la fase 1, maggiorato della percentuale del 30% (trenta per cento) e quindi complessivamente per l'importo di € 324.741,99 in relazione a quanto l'Ente Comunale dovrebbe sostenere in caso di mancata esecuzione o di interventi atti a rimediare a errori di progetto o cattiva esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione, comprese le opere a verde;
- per l'importo di € 200.000,00 corrispondente all'importo delle opere da realizzare a carico dei proponenti per la fase 2,, che sarà oggetto di integrazione contestualmente all'attuazione di quanto previsto all'art. 7 della presente convenzione.

La garanzia finanziaria predetta, per esplicito riconoscimento del fideiussore contenuto nella

fideiussione, potrà essere utilizzabile anche su ordine del Giudice in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre del giudice in caso di mancata esecuzione delle opere stesse.

I proponenti inoltre si obbligano, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte a seguito di inadempienza o sanzione.

La fideiussione può essere sostituita da cauzione di uguale ammontare, costituita in contanti, titoli di stato. Gli interessi fruttiferi saranno a favore del depositante.

Il Comune provvede a svincolare la fidejussione all'approvazione del Collaudo Provvisorio, mantenendo la residua quota del 10 % che sarà svincolata con il Collaudo Definitivo, a seguito di verifica della rispondenza delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione e del Collaudo Provvisorio. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune di Pianezza ai sensi del successivo art. 21, anche se per tali sanzioni fossero insorte controversie.

Inoltre, il Comune provvederà a svincolare la quota corrispondente a garanzia del completo attecchimento delle specie arboree, solo dopo che sarà trascorsa l'intera stagione vegetativa successiva alla piantumazione, per un importo pari al valore stimato in progetto per l'esecuzione delle opere a verde, avvalendosi della stessa in caso di nuove piantumazioni o risemine.

Art. 15) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltretutto l'incameramento della penale di cui all'art. 10.

Art. 16) Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e tutti i servizi previsti, da attuarsi con la presente convenzione, passeranno senza onere alcuno in proprietà del Comune, quando sia approvato il certificato di collaudo complessivo, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti o loro aventi causa, ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate a norma della presente convenzione, come indicato nei seguenti articoli.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17) Trasferimento degli obblighi

Qualora i proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate, dovranno, salvo diverse disposizioni, trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno darne notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro dieci giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopradetti, i proponenti o i loro successori aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti ai proprietari degli immobili. I proprietari delle aree e i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere od impianti, dovranno rispettare le norme dettate dal presente disciplinare.

Art. 18) Spese

Tutte le spese relative alla presente convenzione comprese quelle della sua iscrizione sui registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alle vigenti disposizioni, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 19) Rinuncia ad ipoteca legale

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni effetto di iscrizione legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza dalla presente convenzione, nei registri immobiliari.

Art. 20) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, legge del 28 gennaio 1977 n. 10, legge regionale n. 56/77 e ss.mm.ii., D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02, nonché D.Lgs 163/2006 e s.m.i. e Regolamento di attuazione.

Art. 21) Garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario

Si rinvia a quanto previsto all'articolo 14.

Art. 22) Durata della Convenzione

La presente convenzione ha durata di validità di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione e vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione che ha per presupposto la concessione predetta, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico al concessionario.

Art. 23) Trascrizione della convenzione

La convenzione e le sue eventuali e successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del Concessionario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

Art. 24) Sanzioni

Oltre alle sanzioni amministrative previste dall'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ed alla nullità disposta dall'ultimo comma dell'art. 8 della legge medesima circa la nullità delle pattuizioni stipulate in violazione dei prezzi di cessione e canoni di locazione per le parti eccedenti, le parti

convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali:

- a) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, unito alla presente. Qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti, ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità o non funzionante;
- b) in caso di mancanza o ritardo da parte del concessionario delle comunicazioni di cui al primo comma dell'articolo 6: versamento dell'1 % del contributo di cui all' articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- c) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi sia alle costruzioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione. Versamento dell'1 % del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- d) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle costruzioni che alle urbanizzazioni, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento del 5% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- e) in caso di ritardo nel reintegro della garanzia fideiussoria prevista dall'articolo 13 della presente convenzione, o di ritardato versamento delle sanzioni di cui al presente articolo: versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo, decorsi 30 giorni dalla richiesta del Comune;

Qualora ciò non avvenga e salvo diversa disposizione di legge, il concessionario è tenuto, con diritto di rivalsa sugli imprenditori incaricati dell'esecuzione delle opere, al versamento di una penale pari all'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Resta fermo in ogni caso l'impegno degli imprenditori incaricati della esecuzione delle opere, di ottemperare, entro il termine stabilito dal Comune, certificando al Comune medesimo l'avvenuta applicazione delle disposizioni di legge e di contratto collettivo nei confronti dei lavoratori dipendenti, mediante dichiarazione di inadempimento da rilasciarsi dai competenti organi.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve fare riferimento al provvedimento regionale di cui all'articolo 6, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, ed al decreto ministeriale di cui al primo comma dello stesso articolo vigenti al momento della contestazione della violazione. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificando a norma degli articoli 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile al concessionario o ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o i suoi aventi causa possono domandare, entro il termine di cui al precedente comma, al collegio arbitrale di cui all'articolo 25 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

Art. 25) Controversie - Rinvio a norme di legge

Per la risoluzione di ogni controversia sull'applicazione e sull'interpretazione del presente atto sarà competente il Foro di Torino.

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, nonché alla Legge Regionale n. 56/77 e per analogia alle norme di legge

e regolamentari vigenti in materia di opere pubbliche.

(firme)

.....

In rappresentanza del Comune di Pianezza

.....

Pianezza, lì