

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.

C 2.20 (Ex C8)

I PROPRIETARI

COOPERATIVA EDILIZIA TORINO 150

GIACOMETTO Lucia

GIACOMETTO Andrea

GIACOMETTO Rosa Anna

Soc. PEA s.r.l.

CESENNI Roberto

VAGGI Giulia

VAGGI Giuseppina

I PROGETTISTI



Ing. TRUCCERO Marco

Geom. TRUCCERO Carlo

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

Tavola

17

BOZZA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che il Sig. GIACOMETTO Andrea è proprietario dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 6326 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che la Sig.ra GIACOMETTO Rosa è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 7086 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che la Sig.ra GIACOMETTO Lucia è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 6326 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che le Sig.re VAGGI Giulia e VAGGI Giuseppina sono comproprietarie dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 2362 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che il Sig. CESENNI Roberto è proprietario dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 1067 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che la Soc. PEA s.r.l. è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 1523 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che la Soc. COOPERATIVA EDILIZIA TORINO 150 Soc. Coop. è proprietaria dei terreni indicati nella Tav. 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 6655 compresi in area PEC C 2.20 del P.R.G.C. adottato del Comune di Pianezza in forza di atto del rogito dal notaio, registrato a il
- che i suddetti terreni, per complessivi mq. 32820 (nel P.R.G.C. adottato) e mq. 31345 (reali misurati) risultano determinati come Aree Residenziali e normate dagli artt. 12 - 24 - 114.8 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 14 marzo 2016 n. 27-3044;
- che il progetto di Piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del 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 sistemazioni stradali e verde
- TAV. N. 9 - Schema fognature
- TAV. N. 10 - Schema illuminazione pubblica
- TAV. N. 11 - Relazione generale
- TAV. N. 12 - Relazione urbanizzazioni
- TAV. N. 13 - Computo metrico estimativo opere urbanizzazione
- TAV. N. 14 - Norme di attuazione
- TAV. N. 15 - Relazione di compatibilità acustica
- TAV. N. 16 - Documentazione fotografica
- TAV. N. 17 - 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 Direttore del Settore 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 Consigliare n. del, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la proposta di P.E.C. C 2.20 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 il Piano esecutivo di libera iniziativa prevede anche interventi di edilizia convenzionata e pertanto la presente convenzione deve stabilire i criteri per la determinazione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

- 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, ed i Signori

- GIACOMETTO Andrea, nato a Pianezza il 21.03.1928, C.F.: GCM NDR 28C21 G559H, residente in Pianezza, via San Gabriele n. 7;
 - GIACOMETTO Rosa Anna, nata a Pianezza il 20.12.1935, C.F.: GCM RNN 35T60 G559H, residente in Torino, via Piazzi n. 51;
 - GIACOMETTO Lucia, nata a Pianezza il 04.08.1930, C.F.: GCM LCU 30M44 G559Y, residente in Pianezza, via Colombo n. 30/c;
 - CESENNI Roberto, nato a Bolzano il 03.01.1954, C.F.: CNS RRT 54A03 A952N, residente in Brescia, via Varisco n. 33/a;
 - VAGGI Giulia, nata a Pianezza il 25.12.1932, C.F.: VGG GLI 32T65 G559G, residente in Torino, piazza del Monastero n. 12;
 - VAGGI Giuseppina, nata a Torino il 18.08.1922, C.F.: VGG GPP 22M58 L219M, residente in Brescia, via Varisco n. 33/a;
 - PEROTTI Emanuele, in qualità di legale rappresentante della Soc. PEA s.r.l., P.IVA: 01614560330, con sede in Piacenza, via San Siro n. 17;
 - USAI Augusto, in qualità di legale rappresentante della Soc. COOPERATIVA EDILIZIA TORINO 150 Soc. Coop., P.IVA: 06552610013, con sede in Torino, via Perrone n. 3 bis;
- 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 il proponente.

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 – 114.8 delle 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. 13 mappali n. 80-100-103-

396-397-506-785-850-951-1128, in forma intera o parziale, di superficie territoriale di mq. 32820 (secondo il P.R.G.C.) e mq. 31800 (reali misurati) 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 fondiarie di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq. 16369;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq. 5758;

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq. 9374;

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 prevista nel PEC di mq. 9403 totali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, 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. 9403 di SUL così suddivisa:

- Lotto 1 di superficie fondiaria di mq. 3449 con complessivi mq. 1996 di SUL, divisi in mq. 998 per edilizia residenziale libera ed in mq. 998 per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto 2 di superficie fondiaria di mq. 3279 con complessivi mq. 1898 di SUL, divisi in mq. 949 per edilizia residenziale libera ed in mq. 949 per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto 3 di superficie fondiaria di mq. 3279 con complessivi mq. 1898 di SUL, divisi in mq. 949 per edilizia residenziale libera ed in mq. 949 per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto 4 di superficie fondiaria di mq. 1139 con complessivi mq. 659 di SUL destinati all'edilizia residenziale libera;
- Lotto 5 di superficie fondiaria di mq. 790 con complessivi mq. 457 di SUL, divisi in mq. 228 per edilizia residenziale libera ed in mq. 229 per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto 6 di superficie fondiaria di mq. 1899 con complessivi mq. 1028 di SUL, divisi in mq. 514 per edilizia residenziale libera ed in mq. 514 per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto 7 di superficie fondiaria di mq. 2534 con complessivi mq. 1467 di SUL, divisi in mq. 403 per edilizia residenziale libera ed in mq. 1064 per edilizia residenziale convenzionata;

per complessivi mq. 4703 di SUL destinati all'edilizia residenziale convenzionata e mq. 4700 di SUL destinati all'edilizia residenziale libera.

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 il permesso, 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.

Il proponente, sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 n. 2 nonché del comma 5 dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbliga 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 n. 1, per un totale di mq. 5758.

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 del proponente o degli aventi causa, la manutenzione delle aree in argomento.

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

Il proponente sempre in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 n. 2, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 06.08.1967 n. 765, si obbliga, 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 n. 2, per un totale di mq. 9374.

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 del proponente, o degli aventi causa, la manutenzione delle aree in argomento.

Art. 6) Cessione di Aree - Riepilogo

Il proponente, per quanto disposto ai punti 4) e 5), si obbliga 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. 5758

distinte in mappa al F. 13 n.

- per opere di urbanizzazione secondaria:

= mq. 9374

distinte in mappa al F. 13 n.

Superficie complessiva:

= mq. 15132

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

Il proponente si obbliga per sè 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, n. 1, 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);

Dette opere, quantificate dai proponenti con computo metrico estimativo in € 874.148,11 al netto di I.V.A. verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente stesso ed ultimate nel termine stabilito al successivo art. 10.

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

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 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 del permesso stesso, 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 € 22,36/mc per la cubatura realizzata in edilizia libera, ridotta a € 17,89/mc per la cubatura realizzata in edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 della legge 10/77 e s.m.i..

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

Considerato che le opere di urbanizzazione primaria da realizzare usufruiranno comunque di quelle già esistenti, dovrà essere versato al Comune, con le modalità della quota residua in precedenza richiamata, un contributo, pari al 10% di quello che dovrebbe versare al Comune a seguito dei singoli Permessi di Costruire, che viene determinato forfettariamente in € 58.660,89.

Tale contributo verrà corrisposto per la quota di competenza con le modalità indicate sui singoli permessi di costruire da rilasciare.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale, avvalersi delle predette quote così determinate per eseguire a cura del proponente corrispondenti opere di urbanizzazione primaria che a giudizio della stessa si ritenga necessaria al completamento funzionale e tecnico delle opere in progetto presunte quali migliore funzione pubblica mediante apposita perizia di variante da presentarsi all'atto della richiesta del previsto "permesso di costruire" per il progetto OO.UU. esecutivo.

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

Il proponente, si obbliga per sé 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.

Qualora l'importo delle opere progettate dal Comune ed affidate in esecuzione diretta a scomputo degli oneri dovuti, fosse inferiore a quello stabilito con la forma forfettaria secondo la deliberazione Comunale adottata in ossequio alla deliberazione Regionale, dovrà essere corrisposta la quota integrativa in misura proporzionale alle cubature dei singoli edifici, da corrispondere prima del ritiro del singolo Permesso di Costruire.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione è pari a € 21,36/mc ridotto a € 17,09/mc per l'edilizia convenzionata, per cui in relazione alla cubatura edificabile viene a determinarsi un importo forfettario di € 560.375,44.

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

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente 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. 163/2006 e s.m.i. nonché del vigente Regolamento di attuazione.

Per tutti gli obblighi derivanti dalla realizzazione, gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il proponente dichiara di non costituire alcun Consorzio, in quanto unico soggetto attuatore e di assumersi 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.

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

Per le opere di urbanizzazione primaria, i proponenti, si obbligano per sé e per i suoi 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 presentati 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, dando priorità agli edifici di edilizia convenzionata. A tale priorità si darà corso qualora l'attuazione dell'edilizia libera abbia raggiunto il 50% dell'edificazione del PEC e l'edilizia convenzionata non abbia ancora avuto inizio.

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 pec e l'Amministrazione Comunale, con le funzioni previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. nonché del vigente Regolamento di attuazione, 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 163/2006 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. 163/2006 e s.m.i. e dal vigente Regolamento di attuazione.

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 abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità. A garanzia di quest'ultimo obbligo viene richiesta polizza fidejussoria con le caratteristiche riportate all'art. 14 o deposito cauzionale, corrispondente al 20% degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato per ogni lotto al rilascio dei singoli Permessi di Costruire e per un importo complessivo stimato di € 12.867,55.

Art. 12) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.10.1977 n. 10 al T.U. D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente della concessione edilizia, 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.

La 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 polizza fideiussoria, ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e del vigente Regolamento di attuazione, rilasciata dall'Istituto/Soc.con sede legale in per l'importo di € 874.148,11 corrispondente all'importo delle opere da realizzare a carico dei proponenti, maggiorato della percentuale del 30% (trenta per cento) e quindi complessivamente per l'importo di € 1.136.392,54 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.

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 fideiussione 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 oltrechè 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 dettare 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, nè 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. 21-1) Interventi di EDILIZIA CONVENZIONATA a norma degli articoli 7 e 8 delle leggi n. 10 del 28.01.1977 e indagini geologiche

Tra il Comune ed i proponenti si conviene, in conformità a quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale all'art. 39, comma 11°, che recita:

Il P.R.G.C., ai sensi dell'Art. 3, primo comma, L. 167/62, come sostituito dall'Art. 2, terzo comma, della L. 10/77, individua, in maniera non prescrittiva, nell'ambito di aree a destinazione residenziale assoggettate a S.U.E., sulla base delle esigenze di edilizia economica e popolare riscontrate nel Comune, aree per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, definendone l'estensione minima in quota percentuale riferita alla loro capacità edificatoria.

(Aree C 2.12.2 - C 2.12.3 - C 2.20 - C 3.3 per il 50%; Aree C 12.1 - C 19 - C3.1 - C 3.2 - C 3.30 - C 3.36 - C 3.39. Per il 30% - vedi relative schede al Titolo II).

Tali quote possono essere attuate:

- a) In edilizia sovvenzionata, tramite piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla Legge 18 aprile 1962 n° 167, redatto dal comune a norma dell'Art. 41 della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- b) In edilizia convenzionata, con le modalità di cui agli artt. 7 e 8 della L.10/77, all'interno Piani Particolareggiati o di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di iniziativa privata.

Art. 21-2) Impegni delle parti

I proponenti, in prosieguo detti concessionari, si impegnano, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione a realizzare gli interventi di edilizia residenziale convenzionata per abitazione permanente, consistenti in: realizzazione di n. 6 edifici, comprendenti complessivamente circa n. 65 alloggi convenzionati, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Art. 21-3) Caratteristiche costruttive e tipologiche delle abitazioni

A) i progetti relativi ai singoli edifici devono rispettare le prescrizioni sulle caratteristiche tipologiche nonché i criteri per le caratteristiche costruttive degli alloggi convenzionati fissati dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21.06.1984; tali caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata dalla presente convenzione, salvo loro adeguamento, su richiesta del concessionario e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali adottati in applicazione della legge 28 gennaio 1977 n. 10

Le parti danno atto che gli elementi definiti dagli elaborati di cui sopra dovranno costituire oggetto di parere preventivo della Commissione edilizia ai fini del rilascio della concessione ad edificare.

Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune ed eventuale adeguamento della presente convenzione.

Le varianti al progetto che non modificano le caratteristiche di cui al primo comma, sono assentibili dal Comune mediante rilascio di Permesso di Costruire di variante.

B) Ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 36 della legge 15 maggio 1970 n. 300 e in ottemperanza dell'art. 49 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56, e successive modificazioni, nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione il concessionario è tenuto ad applicare o far applicare nei confronti dei lavoratori addetti alla esecuzione delle opere condizioni economiche e normative non inferiori a quelle risultanti dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti delle imprese industriali edili ed affini e dagli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nelle località in cui si svolgono gli interventi.

Il concessionario è tenuto altresì ad applicare o fare applicare nei confronti dei detti lavoratori tutte indistintamente le altre forme contenute nel predetto Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro e negli accordi locali integrativi dello stesso.

Il concessionario e/o l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido in rapporto al Comune dell'osservanza delle norme anzidette.

Art. 21-4) Corrispettivo del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione

Si rimanda a quanto disposto negli appositi articoli della Convenzione per l'attuazione del P.E.C.

Art. 21-5) Termini relativi alla costruzione delle abitazioni

Il concessionario si impegna a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento convenzionato:

a) Il Permesso di Costruire sarà rilasciato nel rispetto del cronoprogramma di cui all'art. 10 b) l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro dodici mesi dal rilascio del permesso di costruire.

c) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 36 mesi dall'inizio dei lavori stessi, trascorsi i quali dovrà essere richiesto il rinnovo del Permesso di Costruire rilasciato.

La data di inizio dei lavori deve essere documentata dal concessionario ai sensi dell'art. 49 8° comma della L.R. 56/77.

Art. 21-6) Proroga dei termini di ultimazione dei lavori

Il Comune potrà, con provvedimento motivato e su richiesta del concessionario, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà del concessionario e del T.U. per l'edilizia D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02.

Art. 21-7) Vigilanza sulle costruzioni convenzionate e rilascio delle certificazioni di agibilità.

Su richiesta obbligatoria del concessionario, tecnici incaricati dal Comune provvedono, entro 30 giorni dalla richiesta, alla verifica di corrispondenza del fabbricato alle prescrizioni di cui all'art. 2 1° comma, alle seguenti fasi:

- 1) strutture in cemento armato;
- 2) murature e impianti tecnici;
- 3) opere ultimate.

Eventuali provvedimenti dell'Amministrazione Comunale dovranno essere assunti entro 30 giorni dalla richiesta di verifica.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata del concessionario attestante l'ultimazione delle operazioni medesime, qualora la visita abbia esito positivo e salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri organismi pubblici.

Si richiamano per quanto applicabili i disposti del DPR 425 del 22.04.1994 art.4. e del T.U. per l'edilizia D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02.

I tecnici incaricati dal Comune avranno il potere di accedere nell'immobile e di effettuare qualsiasi controllo.

Art. 21-8) Criteri per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo base medio di prima cessione degli alloggi viene stabilito come desunto dai criteri di cui all'allegato B allo schema di convenzione adottato dal C.C, con deliberazione n. 51/99, nonché in conformità a quanto prescritto nell'allegato B alla deliberazione del C.R. n. 714-6794 del 21.06.1984, salva la revisione di cui seguito, in € 2.358,46 per metro quadrato di superficie assegnabile.

Per superficie assegnabile - vendibile ai fini della presente convenzione, si intende la somma da seguenti addendi:

Per gli alloggi:

la superficie degli alloggi misurata al lordo dello spazio occupato da murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, al netto dei vani scale e vani ascensore, più il 50% (cinquanta per cento) delle superfici a logge e balconi.

Per le autorimesse:

la superficie delle autorimesse, cantine e altri locali di sgombero, coincidente con quella nette da muri perimetrali, e aree di manovra.

Per le aree libere destinate a giardino:

La superficie di eventuali aree libere destinate a giardino, ad esclusiva pertinenza di alloggi, da computarsi nella superficie vendibile per il 10% (dieci per cento) della loro superficie netta e con un massimo di metri quadrati 10 (dieci) per ogni alloggio.

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

- a) costo dell'area edificatoria determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione, e relativi oneri finanziari, per l'importo di € 142,86;
- b) costo delle opere di urbanizzazione, determinato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 13 ottobre 1994 aggiornato con Deliberazione consiliare n. 62 del 7/11/2002, in applicazione della deliberazione del Consiglio Regionale 179/CR-4710 del 26 maggio 1977 per l'importo di € 204,88 (comprensivo della quota in pagamento pari 10% degli oneri afferenti le urbanizzazioni primarie, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria afferente la quota di edilizia convenzionata determinato in relazione a quanto previsto all'art. 7.1, l'importo in pagamento degli oneri afferenti le urbanizzazioni secondarie);
- c) costo di costruzione per l'importo di € 2.010,72 determinato secondo le modalità previste dall'allegato B allo schema di convenzione adottato dal C.C. con deliberazione n. 51/99, nonché in conformità a quanto prescritto nell'allegato B alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 714-6794 del 21.06.1984;

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

I prezzi di cui sopra saranno maggiorati di € 12,91 per metro quadrato di superficie commerciale, in relazione alla dotazione (obbligatoria ai sensi di Legge), di una polizza assicurativa postuma decennale garante dei rischi di costruzione eventuali nei dieci anni successivi alla realizzazione degli interventi.

I prezzi sopra stabiliti potranno essere maggiorati nei seguenti casi:

qualora la portata del terreno risulti essere inferiore a Kg. 2 (due) per centimetro quadrato; qualora il riscontro, a seguito degli scavi, di materiale inquinante richieda l'esecuzione di opere speciali di bonifica; qualora la presenza dell'elettrodotta che attraversa l'ambito del PEC richieda l'esecuzione di opere speciali di bonifica e/o protezione dall'inquinamento elettromagnetico.

In questi casi, il prezzo delle maggiori opere determinato sulla base di apposite perizie tecniche controllate dagli uffici comunali competenti, verrà portato in aumento del prezzo base di prima cessione in misura proporzionale alle superfici degli alloggi; sarà possibile operare la distribuzione dei maggiori costi documentati in misura proporzionale alla superficie vendibile degli alloggi ed autorimesse di tutti i lotti costituenti il PEC anche nel caso in cui soltanto alcuni dei lotti o parte di essi non rientrino nei limiti minimi di portata del terreno pari a Kg 2 (due) per centimetro quadrato e/o richiedano opere speciali di bonifica.

I costi di costruzione sono stati attualizzati alla data del 28 Febbraio 2017 sulla base dell'indice ISTAT costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

I costi di costruzione di cui alla precedente lettera c) verranno aggiornati integralmente, in più o in meno, sulla base della variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla data del 28 Febbraio 2017 alla data di inizio dei lavori.

I costi di costruzione così aggiornati verranno revisionati, nel corso dei lavori, dalla data di inizio alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 24 mesi a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione.

Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% della revisione intercorrente fra la data di inizio dei lavori e quella di ultimazione.

Il periodo di 18 mesi richiamato in questo articolo potrà essere modificato in funzione di motivate esigenze concordate tra il Comune ed il singolo Concessionario.

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

Alla concessione edilizia, per ogni lotto edificabile (o edificio) è allegata una tabella riportante.

- a) la superficie utile abitabile di ogni singolo alloggio;
- b) la superficie commerciale e la superficie complessiva di ogni singolo alloggio ed i relativi prezzi;
- c) la superficie dell'autorimessa.

Dovrà inoltre essere fornita al Comune, contestualmente all'ultimazione dei lavori, una tabella riportante per ogni singolo alloggio:

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

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

Tenuto conto delle caratteristiche dei singoli alloggi, 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% in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla tabella di cui sopra.

Per superficie complessiva si intende la somma della superficie utile abitabile e del 60 % della superficie non residenziale, con esclusione nel calcolo della superficie complessiva dei box o delle autorimesse collettive.

La cantina in dotazione dell'alloggio sarà compresa nel prezzo definitivo di prima cessione; la superficie della cantina non entra nel computo della superficie commerciale.

Nel prezzo di prima cessione degli alloggi e delle autorimesse come sopra determinati, non sono compresi i seguenti ulteriori oneri: spese di frazionamento ed accatastamento, spese di

accensione e di preammortamento mutuo, spese notarili, spese di stesura e deposito dei regolamenti di condominio ed eventuali regolamenti consortili.

I prezzi di prima cessione indicati in questo articolo sono quelli massimi praticabili dai Concessionari.

Non sono soggetti a convenzionamento e quindi saranno liberi i prezzi relativi alla cessione delle autorimesse collettive, posti auto in sopra e sotto suolo, sottotetti e locali accessori alle residenze, previsti nei singoli Permessi di Costruire.

Art. 21-9) Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima

Il prezzo di prima cessione di cui al precedente art. 21.8 viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione complessivo 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 a 1% per i successivi 15 anni, ed eventualmente di 0.50 % 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 affrontate nel decennio precedente.

Art. 21-10) Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione

Dopo ogni vendita, il primo canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare è determinato in base alle disposizioni di cui all'art. 4 della legge 09.12.1998 n. 431 che stabilisce modalità e criteri per la locazione di alloggi in base agli accordi stabiliti in sede locale ai sensi di una convenzione nazionale.

I canoni annui successivi saranno aggiornati con i medesimi criteri, revisionati secondo il precedente articolo 21.8.

Art. 21-11) Trasferimento della concessione convenzionata

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa del concessionario prima dell'ultimazione degli alloggi convenzionati e delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto deve prestare a favore del Comune la fideiussione di cui all'art. 13.

Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato al Comune unitariamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante

nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole. La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al 1° comma.

Il Comune provvede a trasferire la concessione ed a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo, rilasciata dal concessionario subentrante, con le modalità di cui al successivo articolo 14.

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

Art. 21-12) Trasferimento o locazione degli alloggi convenzionati

In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, con esclusione solamente di quelli relativi agli articoli 2, 3, 4, 5, 7, 12 per i quali resta titolare il concessionario.

Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

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

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare totalmente l'immobile con assunzione a carico del locatario ed in solido al sub-locatario di una penale convenzionale in caso di sub-locazione pari a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni normative in materia.

La durata del rapporto di locazione relativa agli alloggi convenzionati non può essere inferiore a quella prevista dalle disposizioni di cui alla L. n. 431 del 9.12.1998.

I relativi contratti di locazione devono rispettare le clausole che discendano dall'applicazione del comma precedente e degli articoli 21.8 e 21.9 con specifica approvazione per iscritto di esse, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Art. 21-13) Garanzia per gli obblighi assunti dal concessionario

Si rinvia a quanto previsto all'articolo 14.

Art. 21-14) Durata della Convenzione e delle prescrizioni inerenti l'edilizia convenzionata di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 e art. 18 del D.P.R. 380/01 modificato dal D.Lgs 301/02

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.

Per l'edilizia convenzionata invece la validità della convenzione viene stabilita in anni 20 (venti) dal rilascio del certificato di abitabilità di ogni singolo edificio realizzato con l'osservanza delle prescrizioni per l'edilizia convenzionata.

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. 21-15) 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. 21-16) 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, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla convenzione (documento c) qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate dall'articolo 21-3 lettera A: versamento a titolo di penale di una somma non superiore al doppio del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, e non inferiore al 50% del contributo predetto, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dall' Autorità comunale competente, secondo la gravità dell'inosservanza.

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla convenzione (documento c) qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate dall'articolo 21-3 lettera A, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune. Versamento del 20% del contributo di cui all'articolo 6, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, attribuite alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione tecnico - illustrativa che si dà per allegata, qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate dall'articolo 21-3 lettera A, e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 10% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, attribuibile alle unità immobiliari interessate dall' inosservanza, in proporzione alla loro superficie utile abitabile;

d) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del concessionario, unito alla presente come documento e), 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;

e) 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;

f) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi sia alle abitazioni 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;

g) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi sia alle abitazioni 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;

h) 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;

i) in caso di inottemperanza, anche parziale, degli obblighi di cui alla lettera B) dell'articolo 21-3, il Comune nel darne comunicazione al concessionario e agli imprenditori interessati, fissa un termine di 15 giorni entro i quali l'inadempienza dovrà essere sanata. 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, a tutti gli obblighi di cui alla presente lettera i), 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 21-17 della presente convenzione, la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

Art. 21-17) 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