

COMUNE DI PIANEZZA

Provincia di TORINO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

Zona di P.R.G.C.

C 3.36 - C 3.36b

comparto C3.36b-1 (a+b)
C3.36b-2

con trasferimento capacità edificatoria del
CONDOMINIO VIA MASSO GASTALDI

PROPRIETA'

Comune di PIANEZZA

I PROGETTISTI



Ing. TRUCCERO Marco

Via Cottolengo n. 13 - 10044 Pianezza (TO) - Telefax 0113481142 - truccero@outlook.it

Tavola
11-U

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che il Comune di Pianezza è dotato di P.R.G.C. vigente, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 27-3044 del 14.03.2016, con l'introduzione "ex officio" di alcune modifiche negli elaborati progettuali e nelle norme tecniche di attuazione, come meglio dettagliate nell'Allegato "A" della stessa deliberazione, pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 24.03.2016;
- che il Comune di Pianezza è proprietario delle aree edificabili in Mappa al catasto terreni al

- Foglio 16	particella 1473	di mq.	540
	particella 1493	di mq.	1.335
	particella 1484	di mq.	13
Totale			mq. 1.888

formati Lotto edificabile C 3.36 b e 1 a b

- Foglio 16	particella 1498	di mq.	330
	particella 1605 (ex 1487)	di mq.	2003
	particella 1606 (ex 1487)	di mq.	56
	particella 1607 (ex 1487)	di mq.	30
	particella 1608 (ex 1488)	di mq.	1019
	particella 1609 (ex 1488)	di mq.	513
	particella 1610 (ex 1488)	di mq.	247
	particella 1611 (ex 1488)	di mq.	137
	particella 1612 (ex 1488)	di mq.	21
	particella 1613 (ex 1488)	di mq.	1
	particella 1497	di mq.	987
Totale			mq. 5.344

formanti Lotto edificabile C 3.36 b-2.

- che i suddetti terreni, per complessivi mq. 7.232 catastali, risultano determinati come aree di nuovo impianto residenziali e normate dagli artt. 12 - 24 - 114.12 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente;
- Che con la finalità di valorizzare il masso erratico, il PRGC vigente ha istituito l'area di nuovo impianto residenziale sita tra Via Cassagna e Via Pasturanti denominata "C 3.36", strutturata come Piano Particolareggiato ad arcipelago con la previsione, oltre alla SUL

derivante dall'indice proprio dei terreni ubicati nella zona sopracitata, una SUL aggiuntiva derivante dal trasferimento dell'edificio addossato al Masso Gastaldi, del quale è stato previsto il successivo abbattimento.

- Che nell'ambito della Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. vigente, approvata in data 18.04.2019 con D.C.C. n. 17 è stata approvata una modifica a tale area, volta a facilitarne l'attuazione; il primo comparto del Piano Particolareggiato suddetto, denominato "C 3.36", di iniziativa privata, è stato approvato con Deliberazione della giunta Comunale n. 141 del 15 settembre 2020, unitamente al progetto di massima del comparto "C 3.36b" di iniziativa pubblico/privata, ed in data 2 febbraio 2021 è stata sottoscritta la relativa convenzione edilizia, rogito Notaio Eleuteri, rep. 95116, Racc. 27273, nell'ambito della quale sono state dismesse al Comune le due aree corrispondenti al comparto "C 3.36b", sulle quali è prevista la ricollocazione dell'edificio addossato al masso erratico, da realizzarsi tramite apposito Piano particolareggiato.
- Che dette aree sono state poi inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali allegato al Documento unico di Programmazione del Comune di Pianezza approvato, per le annualità 2023-2025, con deliberazione del sb Commissario Straordinario con i poteri spettanti alla Giunta Comunale n. 21 del 15/02/2023, della quale il Consiglio Comunale ha preso atto con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 7 del 02/03/2023. Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 12.12.2023 sono state definite le fasi di attuazione dell'operazione di valorizzazione del Masso nel suo complesso ed è stato dato mandato al Responsabile del Settore Territorio di affidare appositi incarichi in merito all'attuazione della Fase 1 propedeutica al bando pubblico. Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 15.05.2024 è stata approvato l'elaborato denominato "Perizia Estimativa. Procedura finalizzata alla valorizzazione del Masso Gastaldi, nell'ambito del progetto integrato di rigenerazione urbana nel centro storico. Abbattimento dell'edificio addossato al masso, trasferimento della volumetria dell'edificio residenziale in demolizione e sua ricostruzione su altro lotto" redatto da parte del Dott. Prof. Dino Franchi, con studio in Pianezza.
- che il progetto di Piano Particolareggiato si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.;
- che con determina n. 545 del 29/12/2023 è stato affidato, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, a seguito di trattativa Diretta sul mercato Elettronico della pubblica Amministrazione (MePA), n. 3922982, ai sensi dell'art. 1, comma 450, della Legge n.

296/2006 e s.m.i., all' Ing. Marco TRUCCERO, con studio in Pianezza, Via San Giuseppe Cottolengo n.ro 13, P.IVA 09749680014, per il servizio di redazione del Piano Particolareggiato del comparto "C 3.36b" con la predisposizione dettagliata del progetto architettonico relativo all'edificio oggetto di trasferimento dei proprietari;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Particolareggiato a firma dell'Ing. Marco Truccero 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 Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. N. 0 -U Relazione illustrativa

TAV. N. 1 -U Cartografia

TAV. N. 2 -U Rilievi

TAV. N. 3 -U Documentazione fotografica

TAV. N. 4 -U Aree

TAV. N. 5 a -U Planivolumetrico

TAV. N. 5 b -U planivolumetrico con indicazione aree in permuta

TAV. N. 6 -U Sezioni

TAV. N. 7 -U Tipologie edilizie

TAV. N. 8 -U Norme tecniche di attuazione

TAV. N. 9 -U Relazione acustica

TAV. N. 10 -U Relazione geologica

TAV. N. 11 -U Convenzione da unire

TAV. N. 12 -U Opere di urbanizzazione

TAV. N. 13 -U Computo opere urbanizzazione

TAV. N. 14 -U Relazione generale opere di urbanizzazione

TAV. N. 15 -U Sistemazione piazza e viabilità di Via Masso Gastaldi

TAV. N. 16 -U Computo demolizione edificio - sistemazione piazza – viabilità

TAV. N. 17 -U Cronoprogramma

TAV. N. 01 -E Stato attuale fabbricato masso gastaldi

TAV. N. 02 -E Capitolato lavori

TAV. N. 03 -E Capitolato speciale di appalto

TAV. Piano particellare di esproprio – Planimetrie di piano stato attuale del fabbricato esistente in via Masso Gastaldi

TAV. Piano particellare di esproprio – dati catastali, superficie commerciale e valore

- Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ...del, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b - comparto C 3.36b" per la valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, e relativa convenzione.
- Che nel rispetto del citato art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i. il piano particolareggiato, comprensivo di tutti gli elaborati, è stato pubblicato sul sito web del Comune per 30 giorni consecutivi a partire dal giorno fino al giorno ed è stato esposto in pubblica visione presso la Segreteria tecnica. Entro i 30 giorni successivi alla scadenza

della pubblicazione del piano e cioè entro il potevano essere presentate osservazioni e proposte scritte.

- Che la previsione progettuale di abbattimento dell'edificio addossato al Masso Gastaldi, sito nel Centro Storico, è stata trasmessa alla Commissione Regionale per gli Insediamenti di Interesse Storico-artistico, Paesaggistico o Documentario, che si è espressa in merito in data.....
- Che nel periodo di pubblicazione del Piano Particolareggiato sono pervenuteosservazioni di merito, e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ...del, esecutiva ai sensi di legge, il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica interessante l'Area denominata dal vigente P.R.G.C. con sigla: "C 3.36 – C 3.36b - comparto C 3.36b" per la valorizzazione del Masso Gastaldi e dell'area limitrofa, e relativa convenzione, è stato approvato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Che la Deliberazione Sopra Citata è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n.....del.....
- che il Piano Particolareggiato 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 la Società aggiudicataria è in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese dinell'Ufficio di Segreteria del Comune di Pianezza tra..... Nella sua qualità didel Comune di Pianezza, e la Società nel presente atto in seguito denominata "la proponente"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

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

Art. 2) L'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato, sul terreno sito in Comune di Pianezza descritto nelle tavv. 4-5 degli elaborati di progetto, si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C.avverrà in conformità alle Norme di cui agli art. 12 – 24 – 114.12 delle N.T.A: del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati 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 Particolareggiato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Pianezza al Foglio n. 16 mappali:

- 1473, seminativo, classe 2, di are 05 e centiare 40, Reddito dominicale €. 4,88, Reddito Agrario €. 3,63;
- 1493 seminativo, classe 2, di are 13 e centiare 35, Reddito dominicale €. 12,07, Reddito Agrario €. 8,96;
- 1484 seminativo, classe 2, di centiare 13, Reddito dominicale €. 0,12, Reddito Agrario €. 0,09;
- 1605 seminativo, classe 1, di are 20 e centiare 03, Reddito dominicale €. 20,69, Reddito Agrario €. 15,00;
- 1497 seminativo arbor, classe 2, di are 09 e centiare 87, Reddito dominicale €. 9,18, Reddito Agrario €. 6,88;
- 1498 seminativo arbor, classe 2, di are 03 e centiare 30, Reddito dominicale €. 3,07, Reddito Agrario €. 2,30;
- 1608 seminativo, classe 1, di are 10 e centiare 19, Reddito dominicale €. 10,53, Reddito Agrario €. 7,63;
- 1606 seminativo, classe 1, di centiare 56, Reddito dominicale €. 0,58, Reddito Agrario €. 0,42;
- 1609 seminativo, classe 1, di are 05 e centiare 13, Reddito dominicale €. 5,30, Reddito Agrario €. 3,84;
- 1611 seminativo, classe 1, di are 01 e centiare 37, Reddito dominicale €. 1,42, Reddito Agrario €. 1,03;
- 1610 seminativo, classe 1, di are 02 e centiare 47, Reddito dominicale €. 2,55, Reddito Agrario €. 1,85;
- 1607 seminativo, classe 1, di centiare 30, Reddito dominicale €. 0,31, Reddito Agrario €. 0,22;
- 1613 seminativo, classe 1, di centiare 01, Reddito dominicale €. 0,01, Reddito Agrario €. 0,01;

in forma intera, di superficie territoriale catastale pari a mq. 7.232 e superficie territoriale reale a seguito di rilievo strumentale pari a mq. 7.165, secondo le modalità ricordate in premessa.

Il Piano Particolareggiato 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 pari a mq. 4.827 catastali e mq. 4.762 reali;

A1) Area fondiaria nuovo fabbricato Masso Gastaldi risultante al Catasto terreni del Comune di Pianezza al Foglio 16 mappali 1606, 1607, 1610, 1609 e 1613 della superficie catastale di mq. 847,00;

A2) Area oggetto di permuta alla Società aggiudicatrice risultante al Catasto terreni del Comune di Pianezza al Foglio 16 mappali 1473 parte, 1493 parte, 1484, 1605 parte, 1497, 1498 parte, 1608 mq. 3.980 catastali e mq. 3.915 reali;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq. 2.405;

C) Area MASSO di risulta demolizione fabbricato Masso Gastaldi.

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.

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

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

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.

La Società aggiudicataria 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 fondiari di pertinenza è prevista:

la realizzazione di edifici per complessivi mq. 3.982,00 di SUL per edilizia residenziale, di cui un minimo pari al 30% del totale pari a mq. 1.194,60 min. richiesti in edilizia residenziale convenzionata e un massimo pari a mq. 2.472,00 consentiti in edilizia residenziale libera, così suddivisi tra i lotti:

- Lotto 1a e 1b di superficie fondiaria di mq. 1.654,00 con complessivi mq. 1.510,00 di SUL per edilizia residenziale convenzionata;
- Lotto b-2 di superficie fondiaria di mq. 3.175,00 con complessivi mq. 2.472,00 di SUL

per edilizia residenziale.

Il totale dell'edilizia residenziale convenzionata sarà: mq. 1.510,00 > a mq. 1.194,60. Minimi richiesti da PRGC.

Il totale dell'edilizia residenziale libera sarà: mq. 2.472,00 < a mq. 2.787,40 massimi consentiti da PRGC.

N.B.: per l'area di cui alla lettera Lotto A1 con SUL di mq 892 per trasferimento edificio Masso Gastaldi.

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.

Art. 4) Cessione delle aree da parte del Comune ed esecuzione opere a compensazione da parte della Società aggiudicataria.

In ottemperanza e per il buon fine di quanto previsto nella presente convenzione:

A) il Comune di Pianezza, in persona del suo legale rappresentante, con ogni garanzia di legge, cede a titolo di permuta alla Società aggiudicataria, che in persona di chi sopra a tale titolo accetta ed acquista (*cosa presente*):

= il diritto di piena proprietà sul lotto edificabile C 3.36b – 1a/1b, quale censito in catasto del medesimo Comune al foglio... numero..., risultante dal frazionamento n..... e quale meglio individuato in arancione nella planimetria di progetto planivolumetrico che si allega sotto la lettera “ “;

= il diritto di piena proprietà sul lotto edificabile C 3.36b – 2, quale censito in catasto del medesimo Comune al foglio... numero..., risultante dal frazionamento n..... e quale meglio individuato in arancione nella planimetria di progetto planivolumetrico sopra allegata;

= il diritto di proprietà

del sottosuolo dell'area destinata a parcheggio adiacente al costruendo fabbricato, quale censita in catasto del medesimo Comune al foglio... numero..., risultante dal frazionamento n.... e quale meglio individuata in giallo nella planimetria di progetto planivolumetrico sopra allegata;

B) contestualmente, al medesimo titolo di permuta la Società aggiudicataria assume l'obbligo di realizzare sul terreno in Pianezza di proprietà comunale, censito in catasto del detto Comune al foglio...numero.... e quale meglio individuata in azzurro nella planimetria di progetto planivolumetrico sopra allegata, un fabbricato di civile abitazione (*cosa futura*) composto da n. ... unità immobiliari abitative e relative pertinenze per metri quadrati lordi oltre a... [scala comune, balconi, piano interrato e sottotetti non abitabili], in conformità al progetto che sarà sottoposto ad approvazione della Commissione igienico-edilizia del Comune di Pianezza, il tutto con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio.

Le opere che la Società aggiudicataria dovrà realizzare a titolo di permuta sono raffigurate nella planimetria nella quale sono riportati l'area di intervento nel suo insieme, il lotto oggetto di intervento, le piante dei piani...., i prospetti dei quattro lati dell'edificio, le sezioni trasversali ed il capitolato che si allega “..” alla presente convenzione.

Le parti di comune accordo convengono che la costruzione del fabbricato sarà eseguita con le modalità ed il cronoprogramma di seguito dettagliati nella presente Convenzione.

Il Comune di Pianezza si riserva la facoltà di chiedere l'esecuzione di opere in variante a quanto previsto nel Capitolato come sopra indicato, con oneri a suo completo carico quali concordati con la Società aggiudicataria prima dell'inizio dei lavori delle opere medesime. Di dette opere varrà solo ed esclusivamente quanto definito per iscritto e controfirmato dalle parti.

Oneri a carico della Società aggiudicataria.

Demolizione del fabbricato di Via Masso Gastaldi / sistemazione alla piazza e giardino / sistemazione viabilità zona limitrofa al masso gastaldi il tutto come indicato nel computo metrico estimativo, come previsto alla Tav. ... n. 15 e alla Tav. n. Per un importo complessivo pari a €. 166.306,00 oltre spese tecniche.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la permuta, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto la Società aggiudicataria consegna al Comune di Pianezza la garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 14.

N.B: Sia il Cronoprogramma nonché i tempi di attuazione saranno definiti a seguito dell'aggiudicazione secondo le tempistiche allegate nella presente Convenzione.

Art. 5) Garanzie da vizi ed evizione – Corrispettivo.

I trasferimenti predetti sono fatti a corpo e gli immobili vengono permutati con ogni diritto ed accessorio, pertinenza, frutto e servitù, se e come esistenti, liberi da pesi ed oneri di qualsiasi natura, nonché vizi, diritti di prelazione privilegi, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, prestando garanzia per l'evizione

I trasferimenti avvengono, inoltre, nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili in oggetto si trovano, e così come le Parti permutanti hanno diritto di possedere per esser loro pervenuti per giusti e legittimi titoli di proprietà.

Valore della SUL da cedere all'impresa a compensazione della realizzazione dell'immobile: €. 1.721.382,00.

L'impresa che si aggiudicherà i lavori di realizzazione dell'intervento eseguirà le opere pubbliche per un valore di €. 1.740.340,00 (corrispondente al valore del fabbricato nuovo di proprietà pubblica, da realizzarsi in una prima fase, ed il valore delle opere pubbliche descritte, da realizzarsi in una seconda fase) a fronte della cessione della SUL per un valore

di €. 1.721.382,00 con un saldo positivo per il Comune di €. 18.958,00.

Le parti attribuiscono a ciascuno dei beni permutati di cui al presente articolo 4 un uguale valore di euro...., e si rilasciano, pertanto, reciproca quietanza di saldo subordinata quanto al Comune di Pianezza all'esecuzione del fabbricato sull'area di sua proprietà, con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Le parti, da me richiamate ex artt. 3, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 sulle sanzioni penali previste per falsità in atti e mendacio, dichiarano: a) che per la presente permuta non è versata alcuna somma di denaro, essendosi provveduto come indicato al precedente articolo ; b) che non si sono avvalsi di mediatori.

La Società aggiudicataria si obbliga a sostenere le spese relative al pagamento degli importi di monetizzazione dovuti per la stipula della Convenzione, determinati dall'Amministrazione Comunale in fase di approvazione del presente piano particolareggiato, degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, contributo sul costo di costruzione per il rilascio dei Permessi di Costruire relativo alla realizzazione degli edifici oggetto di convenzione, spese tecniche di progettazione ed ogni altra spesa dipendente.

Gli effetti dell'atto si producono dalla data odierna mentre l'immissione nel possesso di quanto trasferito alla precedente lettera B) dell'art. 4 si avrà dal momento della realizzazione.

Art. 6) Certificato di destinazione urbanistica.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive proroghe e modifiche, il certificato di destinazione urbanistica, contenente le prescrizioni riguardanti gli appezzamenti di terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Pianezza in data..., numero..... in originale viene allegato al presente atto sotto la lettera "...". Le parti permutanti mi dichiarano al riguardo che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici che concernono tali appezzamenti di terreno, garantiscono che alla data odierna non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del dirigente competente accertante la effettuazione di lottizzazione abusiva e che i terreni in oggetto non ricadono in aree percorse dal fuoco ai sensi della legge 21 novembre 2000 n. 353.

Art. 7) Opere e oneri di urbanizzazione primaria.

La Società aggiudicataria si obbliga 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 a scomputo degli oneri di cui alla Lettera B) dell'art. 3, in particolare quelle previste lungo la Via Cassagna e per la nuova viabilità in fase di realizzazione a proseguimento della Via Pertini 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;

g) reti e impianti della pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b);

h) opere per la realizzazione di vasca ecologica interrata.

Dette opere, quantificate dai proponenti con computo metrico estimativo in € 217.551,12 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.

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 € 29,34/mc per la cubatura realizzata in edilizia libera, ridotta a € 23,47/mc per la cubatura realizzata in edilizia convenzionata ex artt. 7 e 8 della legge 10/77 e s.m.i.

Il conteggio non ricomprende la SUL oggetto di trasferimento (masso gastaldi), in quanto già esistente e, pertanto, non soggetta alla corresponsione degli oneri stessi.

Pertanto, secondo la volumetria in progetto, ne consegue:

- SUL. Ed. residenziale Libera da progetto: mq. 2.472,00, - mq. 892,00 SUL EX FABBRICATO = mq. 1.580,00

Volumetria Ed. residenziale Libera: mq. 1.580 x h. 3,0 = mc. 4.740,00

Oneri OO.UU. Primaria per Ed. residenziale Libera: mc. 4.740,00 x €. 29,34 = €. 139.071,60.

- SUL. Ed. residenziale Convenzionata da progetto: mq. 1.510,00,

Volumetria Ed. residenziale Convenzionata: mq. 1.510,00 x h. 3,0 = mc. 4.530,00

Oneri OO.UU. Primaria per Ed. residenziale Convenz.: mc. 4.530,00 x €. 23,47 = €. 106.319,10.

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 delle opere di urbanizzazione primaria totale fino al 100% dell'importo dovuto, quindi per l'importo complessivo di €. 139.071,60 + 106.319,10 = €. 245.390,70.

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) Opere e oneri di urbanizzazione secondaria.

La Società aggiudicataria si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi tutti gli oneri di realizzazione e attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 51, della L.R. 56/77.:

Non sono previste opere a scomputo.

L'onere unitario stabilito, alla data dell'approvazione dello schema di convenzione è pari a € 28,02/mc, ridotto a € 22,42/mc per l'edilizia convenzionata.

Pertanto, secondo la volumetria in progetto, ne consegue:

- SUL. Ed. residenziale Libera da progetto: mq. 2.472,00, - mq. 892,00 SUL EX FABBRICATO = mq. 1.580,00

Volumetria Ed. residenziale Libera: mq. 1.580 x h. 3,0 = mc. 4.740,00

Oneri OO.UU. Primaria per Ed. residenziale Libera: mc. 4.740,00 x €. 298,02 = €. 132.814,80.

- SUL. Ed. residenziale Convenzionata da progetto: mq. 1.510,00,

Volumetria Ed. residenziale Convenzionata: mq. 1.510,00 x h. 3,0 = mc. 4.530,00

Oneri OO.UU. Primaria per Ed. residenziale Convenz.: mc. 4.530,00 x €. 22,42 = €. 101.562,60.

Art. 9) Progetti di urbanizzazione primaria.

I progetti delle opere di cui alla Lettera B) dell' art. 3 sono presentati in forma di progetti esecutivi da redigere ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale.

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

Per le opere di urbanizzazione primaria la Società aggiudicataria si obbliga, 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 di urbanizzazione di cui alla Lettera B) dell'art. 3 dovranno essere entro e non oltre quattro mesi dalla data della stipula della Convenzione e i lavori dovranno iniziare prima dell'inizio lavori del nuovo fabbricato oggetto di trasferimento da Via masso Gastaldi 20.

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 il dettagliato cronoprogramma delle lavorazioni e dei tempi di attuazione tra una lavorazione e l'altra come allegato alla TAV – 17U.

Tale cronoprogramma 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 saranno realizzati dando priorità al fabbricato oggetto di trasferimento da Via masso Gastaldi 20, ed in seguito, agli edifici di edilizia convenzionata.

Il soggetto incaricato della Direzione Lavori deve essere concordato tra gli attuatori del P.P. e l'Amministrazione Comunale, con le funzioni previste dal D.Lgs. 36/2023 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.

Resta inteso che i lavori di urbanizzazione primaria dell'intero Piano Particolareggiato 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 della Società aggiudicataria ed a suo 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. 36/2023 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) Segnalazioni certificate di Agibilità.

Nessuna segnalazione certificata di agibilità potrà essere presentata 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 la segnalazione certificata 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.

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 e s.m.i. 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 escluso il

fabbricato Lotto ex Masso Gastaldi.

Art.13) Oneri a carico della Società aggiudicataria

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della Società aggiudicataria 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.

Art. 14) Garanzie finanziarie.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione di cui all'art. 4 e salvo quanto successivamente prescritto, la Società aggiudicataria costituisce a favore del Comune di Pianezza polizza fideiussoria, ai sensi dell' art. 117 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., rilasciata dall'Istituto/Soc.

..... con sede legale in per l'importo da stabilire a seguito dell'aggiudicazione.

A garanzia dell'importo delle opere OO UU da realizzare per l'importo di €. 217.551,12 a carico della Società aggiudicataria, maggiorato della percentuale del 30% (trenta per cento) e quindi complessivamente per l'importo di €. 282.816,456.

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.

La Società aggiudicataria inoltre si obbliga, 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 della Società aggiudicataria 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) 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 e la Società aggiudicataria si conviene, in conformità a quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale all'art. 22, 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) I
n 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 (P.P.) o di Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) di iniziativa privata.

Art. 16-1) 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. 2 edifici, comprendenti complessivamente circa n. 18 alloggi, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli.

Art. 16-2) 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 la Società aggiudicataria è tenuta 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.

La Società aggiudicataria è tenuta 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.

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

Art. 16-3) Corrispettivo del Permesso di Costruire relativo alle opere di Urbanizzazione.

Si rimanda a quanto disposto negli appositi articoli della Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato.

Art. 16-4) Termini relativi alla costruzione delle abitazioni.

La Società aggiudicataria 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 dalla Società aggiudicataria ai sensi dell'art. 49 8° comma della L.R. 56/77.

Art. 16-5) Proroga dei termini di ultimazione dei lavori.

Il Comune potrà, con provvedimento motivato e su richiesta della Società aggiudicataria, 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 e s.m.i.

Art. 16-6) Vigilanza sulle costruzioni convenzionate e rilascio delle certificazioni di agibilità.

Su richiesta obbligatoria della Società aggiudicataria, 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; murature e impianti tecnici;
- 2) opere ultimate.

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

Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, il Comune si impegna a concludere le operazioni di verifica entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata della Società aggiudicataria 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 e s.m.i.

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

Art. 16-7) 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 Consiglio Comunale 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 € 2.586,80 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 netta 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 € 95,24;
- 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 € 438,2 (comprensivo della quota in pagamento pari al 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 € 2.053,39 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 (che sarà facoltativa e di esclusiva scelta di ogni concessione), 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'elettrodotto che attraversa l'ambito del

Piano Particolareggiato richiede 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 P.P. 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 aggiornati alla data del 31 marzo 2023 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 delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione per il periodo intercorrente dalla data del 31 marzo 2023 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 e la Società aggiudicataria.

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 della 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 sottosuolo, sottotetti e locali accessori alle residenze, previsti nei singoli Permessi di Costruire.

**Art. 16-8) 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.

**. 16-9) 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. 16-10) Trasferimento della concessione convenzionata.

Nel caso di trasferimento della concessione a successori o aventi causa della Società aggiudicataria 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. 16-11) 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 della Società aggiudicataria, 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 la Società aggiudicataria.

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 09.12.1998.

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. 16-12) Garanzia per gli obblighi assunti dalla Società aggiudicataria.

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 e s.m.i.

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) dalla segnalazione certificata di agibilità presentata agli uffici comunali di ogni singolo edificio realizzato con l'osservanza delle prescrizioni per l'edilizia convenzionata.

In caso di annullamento o decadenza del permesso la presente convenzione, che ha per presupposto il permesso predetto, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico alla Società aggiudicataria.

Art. 16-13) 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 della Società aggiudicataria..

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

Art. 16-14) 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 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 qualora le stesse non derogino 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 derogino 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 della Società aggiudicataria., 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;
- e) in caso di mancanza o ritardo da parte della Società aggiudicataria 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 la Società aggiudicataria è

tenuta, 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 alla Società aggiudicataria o ai suoi aventi causa, i quali, entro i successivi 30 giorni, devono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

La Società aggiudicataria 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. 16-15) 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.

Pianezza (To), lì

(firme)

.....

.....

In rappresentanza del Comune di Pianezza

.....

