P.E.C. Fa60

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

**I sigg. CENTOLANZA TINA, VICECONTI GAETANO, GRASSO
VERONICA**

L'anno duemilaventidue addì ___ del mese di _____ in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in piazza Martiri della Libertà n. 4, avanti a me dott. _____ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg. _____ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ professione _____ in questo titolo nella sua qualità di _____ in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale numero _____ in data _____, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal _____ e divenuta esecutiva in data _____, deliberazione che con annessi:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione fotografica
- Valutazione previsionale clima acustico
- Relazione geologica, di caratterizzazione geotecnica e sismica
- Relazione Botanica
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione previste
- Tavola n. 1 – Estratti, Rilievo aree e Calcoli;

- Tavola n. 2 – Progetto di intervento, planimetria generale, sezione e calcoli
- Tavola n. 3A – Progetto lotto A;
- Tavola n. 3B – Progetto lotto B
- Tavola n. 3C – Progetto lotto C;
- Tavola n. 4 – Tavola sottoservizi;
- Tavola n. 5 – Tavola opere urbanizzazione;
- Tavola n.6 _ Progetto area verde privata assoggettata ad uso pubblico

dispensatane la lettura, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera " _____ "

e i Signori:

- CENTOLANZA Tina, nata a Bulach (Svizzera) il 14/08/1968, cf: CNTTNI68M54Z133N, residente in Settimo Torinese via Gribaudia n° 23
- VICECONTI Gaetano, nato a Lauria (PZ) il 27/03/1967, cf: VCCGTN67C27E483U, residente in Settimo Torinese via Gribaudia n° 23
- GRASSO Veronica, nata a Milazzo (ME) il 11/04/1979, cf: CNLGRSVNC79D51F206U residente in Settimo Torinese via Gribaudia n° 16

Premesso che:

- il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. N.59-9372 del7/10/91 e successive varianti;
- con D.C.C. n. 50 del 6/3/92 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai S.U.E., successivamente modificata con D.C.C n. 85 del 7/5/93;
- il PRG vigente individua la zona normativa denominata "Fa60", sita in via Gribaudia a destinazione residenziale;
- la zona normativa "Fa60" è stata introdotta con la variante strutturale n. 20 al PRG Vigente la quale è stata sottoposta a procedura di VAS e pertanto, come disciplinato dalla D.G.R. n. 25-2977 del 29.02.2016, il S.U.E. risulta escluso dalla

stessa procedura;

- le proprietà sopra elencate, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 24.02.2020, registrata al n. 11109/VI/2 e rubricata quale pratica SUE 172, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per l'utilizzazione degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni al Foglio n° 45 particelle 1290 – 1293 – 1266 – 1224 a - 1224b – 1224c - 1224d - 1058a – 1058b -1058c – 1059b – 1059c – 22b – 22c e aree esterne al perimetro della zona normativa Fa60 site nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni al Foglio n° 45 particelle 1291 – 1224e – 1048 – 1059, per una superficie complessiva di mq 3451.00 catastali e 4032,06 rilevati;
- con Decreto Sindacale n. è stato accolto il S.U.E. n. 172
- sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in merito al deposito e alla pubblicazione del PEC, avvenuta per un periodo di 15gg. dal xx.xx.xxxx al xx.xx.xxxx, all'Albo Pretorio del Comune;
- durante il periodo di 15 gg. dal xx.xx.xxxx al xx.xx.xxxx, era possibile presentare, da parte dei privati cittadini osservazioni e proposte;
- nei termini previsti sono stati presentate n. xx osservazioni e/o proposte al PEC alle quali si è controdedotto nell'ambito dell'approvazione del PEC in oggetto, avvenuta con Delibera di Consiglio n. _____ del _____;
- la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____
- che appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con il soggetto attuatore in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'attuazione del presente PEC in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

- il Comune di Settimo Torinese, nella persona del suo legale rappresentante Sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

e i Sigg.:

- CENTOLANZA TINA, VICECONTI GAETANO e GRASSO VERONICA

Si conviene e stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA`

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

ART. 2. - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione dello PEC, da realizzarsi sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera _____, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa ricevuta dai comparenti.

A seguito dell'approvazione del PEC lo stesso è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Schema di convenzione
- Relazione tecnica illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Relazione fotografica
- Valutazione previsionale clima acustico
- Relazione geologica, di caratterizzazione geotecnica e sismica
- Relazione Botanica
- Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbanizzazione previste

- Tavola n. 1 – Estratti, Rilievo aree e Calcoli;
- Tavola n. 2 – Progetto di intervento, planimetria generale, sezione e calcoli
- Tavola n. 3A – Progetto lotto A;
- Tavola n. 3B – Progetto lotto B
- Tavola n. 3C – Progetto lotto C;
- Tavola n. 4 – Tavola sottoservizi;
- Tavola n. 5 – Tavola opere urbanizzazione;
- Tavola n.6 _ Progetto area verde privata assoggettata ad uso pubblico

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq 4032,06 e catastale di mq 3451,00, che ricadono nella zona normativa di PRG Vigente denominata "Fa60" a destinazione residenziale.

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

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, così come indicate cartograficamente nella TAVOLA 1 per un totale di mq. 2071,67 misurati;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. per un totale di mq. 2,109,2 misurati, così suddivisi:

1- esterne al perimetro del PEC mq. 148.81 misurati, come indicate cartograficamente in TAVOLA 1 con retinatura blu e con le lettere, A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-A, identificate al catasto terreni foglio n. 45, mappali n.1291, 1048, 1059a, 1224e,

2- interne al perimetro del PEC mq 116.43 misurati, come indicate cartograficamente in TAVOLA 1 con retinatura rossa e con le lettere, M-L-I-H-G-F-O-P-Q-R-M, identificate al catasto terreni foglio n. 45, mappali n.1059b, 1059c, 1058c, 1224d

C) aree destinate a standard, ex art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., private assoggettate ad uso pubblico secondo gli articoli seguenti, indicate cartograficamente nella TAVOLA 1 con retinatura gialla per un totale di mq. 1843.96 misurati;

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

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata degli Uffici Comunali.

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle lettere B) – C) sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e da predisporre secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di Permesso di costruire il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato, e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree così individuate, *di cui alla **lettera B)***, verranno cedute, con atto separato, da rogarsi a seguito dell'accettazione da parte del Comune dei Collaudi/Certificati di Regolare Esecuzione relativi alle opere di urbanizzazione che saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, e ai sensi di legge a titolo gratuito, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Le aree di cui alla lettera C vengono asservite all'uso pubblico, con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL P.E.C.

I soggetti attuatori si impegnano, per sè, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree identificate dall'art 3 alla lettera A affinché tali aree, meglio indicate in TAVOLA 1 dalle lettere N-M-R-Q-Y-X-N, siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 alla lettera A), è prevista la seguente utilizzazione edilizia di mq. 403,21, così suddivisi:

LOTTO A, perimetrato sulla TAVOLA 2 con le lettere N-M-AA-Z-N, individuato con retinatura verde, e identificato al catasto terreni foglio n. 45, mappali n. per la realizzazione di complessivi mq. 148,06 di SUL massima a destinazione residenziale;

LOTTO B perimetrato sulla TAVOLA 2 con le lettere Z-AA-AB-X-Z individuato con retinatura blu, e identificato al catasto terreni foglio n. 45, mappali n. per la realizzazione di complessivi mq 50,00 di SUL massima a destinazione residenziale;

LOTTO C perimetrato sulla TAVOLA 2 con le lettere M-R-Q-Y-AB-M individuato con retinatura arancione, e identificato al catasto terreni foglio n. 45, mappali n. per la realizzazione di complessivi mq 205.15 di SUL massima a destinazione residenziale;

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno delle aree fondiarie di loro pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole n. 2.

Il progetto degli edifici, la sagoma degli stessi ed il numero delle unità immobiliari hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente elaborati e precisati negli atti tecnici a corredo delle diverse domande relative ai Permessi di Costruire. Non è ammessa la realizzazione dei fabbricati in progetto tramite la presentazione di SCIA in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art 23 del DPR 380/2001.

Non potrà essere variata la superficie totale dell'area fondiaria, mentre i singoli lotti potranno subire variazioni di sagoma attraverso l'eventuale accorpamento, secondo quanto disciplinato dalle NTA del PEC, ma non potranno essere frazionati senza che ciò costituisca variante al PEC stesso.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno del lotto cedente, fermo restando la quantità massima di volumetria prevista nel P.E.C.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E MONETIZZAZIONE

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

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, promette di cedere gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, con atto separato da rogitarsi a seguito dell'accettazione da parte del Comune dei Collaudi/Certificati di Regolare Esecuzione relativi alle opere di urbanizzazione che saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore.

Dette aree sono indicate negli elaborati grafici del PEC, nella tavola n.1, come elencate e descritte alla lettera B del precedente art. 3, della superficie complessiva di mq. 265,24.

Le suddette aree per le opere di urbanizzazione primaria, come indicate nella tavola n. 1, sono destinate a viabilità.

Considerato che le opere verranno realizzate direttamente a scomuto da parte del soggetto attuatore, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore fino alla formale cessione delle stesse. A decorrere da tale data l'onere stesso verrà trasferito a carico del Comune.

La cessione, con i tempi e le modalità sopra descritti, sarà fatta ed accettata a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti i terreni suddetti che verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come finora tenuti e posseduti dalle parti le quali, in persona di chi sopra, dichiarano e garantiscono che quanto da ciascuno di esse ceduto è di loro piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, privilegi, liti in corso, arretrati di imposte, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio.

ART. 6 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione determinato in via sintetica, il soggetto attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, quantificati sinteticamente secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 04.03.2021:

€/mc 27,79 x mc. 1209.63 = € 33.615,62

All'importo complessivo sintetico degli oneri di urbanizzazione primaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare, l'onere analitico relativo alla infrastrutturazione primaria ammonta a € 9.904,58. Pertanto in virtù del principio di equiparazione sopra richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il più vantaggioso per il Comune tra i due, pari a € 33.615,62 (euro trentatremilaseicentoquindici,62).

Il soggetto attuatore non avrà il diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici/dell'intervento autorizzati.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 04/03/2021, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio/formazione dei singoli e/o successivi titoli edilizi abilitativi e nel caso di valutazione analitica delle

opere, anche la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio dei permessi di costruire.

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà, al Comune, il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione primaria scomputandone l'importo, determinato da quadro economico, dagli oneri dovuti per i singoli permessi di costruire relativi alla zona normativa "Fa60".

In caso di versamento diretto il contributo, come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Qualora il soggetto attuatore decidesse di rinunciare all'esecuzione delle opere in progetto e di conseguenza alle opere di urbanizzazione primaria, il Comune di Settimo Torinese potrà utilizzare l'apposita garanzia fidejussoria di seguito richiamata al fine di completare le opere così come concordate nella presente convenzione.

ART. 7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE

Per la determinazione del valore delle opere a scomputo, sono stati redatti computi metrici utilizzando i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi del Prezzario della Regione Piemonte, ultimo aggiornamento disponibile. L'importo così ottenuto sarà ridotto del 20% e poi aumentato, degli oneri della sicurezza, determinabili nel valore massimo del 2,5% dell'importo lavori non ridotto, e del 7,5% per spese tecniche ed imprevisti, dell'importo lavori [ridotto+sicurezza] così ottenuto. Tale importo è da considerarsi al netto dell'IVA e delle somme a disposizione. Tali opere risultano quantificabili pari a Euro 9.031,72.

1	IMPORTO URBANIZZAZIONI	€ 9.904,00
2	A DETRARRE IMPORTO 1 RIDOTTO 20%	€ 7.923,66
3	A SOMMARE ONERI DI SICUREZZA 2,5%	€ 247,61
4	A SOMMARE SPESE TECNICHE 7,5%	€ 612,84
		€ 9.031,72

Resta inteso che nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo determinato mediante computo metrico estimativo allegato alla presente, non potrà essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte dei soggetti attuatori al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dai soggetti attuatori nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore determinato mediante computo metrico estimativo allegato alla presente.

ART. 8 - ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 6 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L. R. n. 56/77 e s.m.i., progetterà ed eseguirà le opere di urbanizzazione primaria, elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dalla D. Lgs n. 163 del 11/09/2008 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione che saranno dovuti per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste per le aree di sua proprietà ricadenti nella zona normativa "Fa60", ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

I progetti hanno tenuto conto di tutti quei fattori influenti sulle opere da eseguire in modo che le infrastrutture risultino complete, compiute e funzionali, il tutto come meglio specificato negli elaborati di progetto.

I progetti e gli interventi approvati si intendono a prescindere dagli eventuali ulteriori costi e oneri, da fissarsi a corpo.

L'importo complessivo di tali opere è pari a euro 9.904,58 esclusa IVA e somme a disposizione.

Le opere che il soggetto attuatore eseguirà direttamente saranno realizzate ai sensi della normativa vigente in materia di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori, a corpo.

L'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere, (o accettare richiesta in tal senso da parte del soggetto attuatore) opportune varianti e/o integrazioni al progetto esecutivo elaborato dal soggetto attuatore a seguito di sopravvenute e documentate esigenze; che comunque non modificano l'importo complessivo delle Opere di urbanizzazione approvate.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sarà a carico del Comune a decorrere dal Collaudo/Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

Il soggetto attuatore si avvarrà comunque di impresa in possesso dei necessari requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente in materia di

esecuzione di lavori pubblici individuata dallo stesso, non trovando applicazione nel caso di specie il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Il Comune di Settimo Torinese garantisce la disponibilità di tutte le aree interessate dagli interventi di urbanizzazione primaria tramite un verbale di consegna delle aree all'impresa cui il soggetto attuatore si avvarrà.

In ogni caso la Segnalazione Certificata di Agibilità dei realizzandi fabbricati sarà subordinata all'ultimazione delle opere di urbanizzazione del presente progetto, con contestuale dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere relative alla accessibilità e delle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori delle opere e controfirmata per presa d'atto dal collaudatore in corso d'opera.

ART. 9 - GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si dà atto che alla sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore consegna al Comune polizza fideiussoria dell'importo di Euro 9.904,58 (oltre Garanzia 10% ed IVA 10%) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel PEC. Qualora le aree venissero cedute a terzi prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste la suddetta polizza fideiussoria sarà sostituita con una nuova polizza avente medesimo valore ed oggetto, a cura e spese del nuovo soggetto attuatore, e con piena liberazione del soggetto attuatore in conformità all'articolo 24 che segue cui verrà restituita la polizza fideiussoria prestata.

L'importo della garanzia presentata potrà essere, su richiesta del soggetto attuatore, ridotto in relazione alla realizzazione di stralci funzionali delle opere, secondo quanto previsto dal PEC fino ad un massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'importo complessivo, previa accettazione del collaudatore in corso d'opera. La restante parte del 20% (venti per cento) sarà svincolata a collaudo favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fideiussione, prestata a garanzia, saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

ART. 10 - PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE FIGURE PROFESSIONALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Il soggetto attuatore predisporrà i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da approvare con D.G.C. con contenuto coerente a quanto stabilito nel D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e corredati da rapporto conclusivo di verifica progettuale ai sensi dell'art. 26 del medesimo decreto.

Il soggetto attuatore altresì individuerà il Progettista ed il Direttore dei Lavori, e provvederà a nominare tutte le ulteriori figure professionali previste dalla vigente normativa, necessarie per la corretta conduzione dei lavori (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, etc.), tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Per tali incarichi, il soggetto attuatore propone all'Amministrazione comunale il nominativo delle seguenti figure professionali individuate, con esperienza curriculare adeguata all'effettuazione delle prestazioni di cui trattasi, ai fini del successivo affidamento:

- Responsabile dei Lavori:
- Direttore dei Lavori:
- Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione

L'Amministrazione si riserva il diritto di eccezione sui nominativi dei professionisti indicati entro 15 (quindici) giorni dalla suddetta proposta del soggetto attuatore.

Alla nomina di tali figure professionali provvede il Soggetto attuatore, con assunzione a proprio carico dei costi per l'espletamento dell'incarico.

Le eventuali spese per l'ottenimento di pareri da parte di enti erogatori di pubblici servizi restano a carico del soggetto attuatore.

Saranno altresì poste a carico del soggetto attuatore le spese per allaccio e/o eventuale spostamento delle reti relative all'erogazione dei pubblici servizi.

ART. 11 - TEMPI, MODI E ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. PENALI PER EVENTUALI RITARDI

Il soggetto attuatore è obbligato, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nell'ambito della tempistica di validità del S.U.E.

Resta inteso che per tutto il periodo di validità della presente convenzione ed anche successivamente al suo spirare non verrà corrisposto al Comune alcun tributo per l'occupazione del suolo pubblico per le aree oggetto di intervento.

Il soggetto attuatore si avvarrà di impresa in possesso dei necessari requisiti di qualificazione previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici

Il soggetto attuatore riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste. Qualora in sede di controllo risultasse inadempiente di qualsiasi natura si procederà a norma dei successivi articoli.

I lavori realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno contabilizzati a corpo, ai sensi della normativa sui lavori pubblici, onde consentire all'organo di collaudo la puntuale verifica delle opere eseguite.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi delle garanzie presentate qualora le opere di urbanizzazione non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità con il progetto esecutivo approvato, sulla base delle valutazioni condotte dal collaudatore delle opere, previo confronto con il tecnico incaricato dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore assumerà il ruolo di Committente dei Lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Su indicazione del Direttore dei Lavori, il soggetto attuatore comunicherà lo stato di avanzamento dei lavori al Comune (cronoprogramma, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

In fase di esecuzione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite e approvate dal Comune. Il personale del Comune addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

ART. 12 - UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

Il Comune di Settimo T.se consente al soggetto attuatore, a titolo gratuito, l'occupazione temporanea delle aree cedute per servizi pubblici e viabilità, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'allestimento dei relativi cantieri, oltre che per il passaggio e l'occupazione relativa alla realizzazione degli edifici privati previsti dal S.U.E.

ART. 13 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori saranno assoggettate a Collaudo tecnico amministrativo, che sarà svolto altresì in corso d'opera.

Il collaudatore in corso d'opera e finale sarà individuato dal comune con onere e nomina a carico del soggetto attuatore, previa definizione del corrispettivo della prestazione.

Ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs 50/2016, il collaudatore sarà individuato dalla Pubblica amministrazione prioritariamente tra i dipendenti tecnici dei Comuni o di società di servizio di proprietà comunale, con elevata specifica qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, alla complessità e all'importo delle prestazioni, sulla base di criteri da fissare preventivamente, o dipendenti di altre amministrazioni aggiudicatrici.

Le opere saranno consegnate al Comune con l'emissione del suddetto collaudo favorevole e acquisiti dal patrimonio Comunale solo successivamente all'accettazione del suddetto collaudo.

ART. 14 - SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In caso di inadempimento degli obblighi e degli impegni assunti negli articoli precedenti e successivi il Comune, con comunicazione notificata, inviterà entro congrua scadenza temporale all'espletamento degli impegni assunti in merito alle opere ed ai lavori da eseguire.

Trascorsi inutilmente i termini prescritti, il Comune, previo avviso scritto al soggetto attuatore inadempiente e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà all'esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del soggetto stesso, avvalendosi della garanzia fideiussoria disponibile, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

ART. 15 - CONTROVERSIE

E' esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie tra il Comune e il soggetto attuatore derivanti dall'esecuzione del presente contratto, è pertanto competente il Foro di Ivrea.

ART. 16 – SERVITÙ

Al fine di consentire l'accesso al Lotto B di progetto, come identificato nel precedente art. 4, contestualmente alla stipula della presente convenzione, viene istituita una servitù di passaggio a favore del mappale 1224p del fg 45 a carico dei mappali nn. 1056, 362, 1226p e 1224p del fg. 45.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono, ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto di P.E.C.

dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

TITOLO III

STANDARD URBANISTICI E URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 17 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste cessioni per opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 18 - ASSERVIMENTO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 21, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, gratuitamente le aree necessarie per il soddisfacimento degli standard. Tali aree, destinate a verde pubblico sono censite al catasto terreni al foglio n. 45 mappale n.22b, 1224c, 1058b della superficie complessiva di mq. 1.332,37 misurati e indicate sulla Tavola grafica n 1 con retinatura gialla e perimetrata con le lettere, Q-P-O-S-T-U-V-W-X-Y-Q

L'assoggettamento ad uso pubblico delle aree in oggetto avviene con la sottoscrizione della presente convenzione.

Il regime giuridico-patrimoniale degli spazi asserviti è quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione verde pubblico. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree a cui è stato modificato l'uso, secondo la stima effettuata degli Uffici Comunali.

L'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia di tutte le aree assoggettate all'uso pubblico, ivi comprese le opere su di esse esistenti,

è, senza limiti di tempo, a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa.

L'eventuale chiusura notturna dell'accesso a tali aree potrà essere consentito a soli fini di sicurezza e autorizzata dal Comune di Settimo Torinese con apposito provvedimento successivo.

ART. 19 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA NON DISMESSE

In relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., considerato che non sono completamente reperibili nelle aree di proprietà, le aree atte al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 p.to 3 della LR 56/77 e s.m.i., richiamati i disposti dello stesso articolo si ammette l'equipollenza della monetizzazione delle aree per standard non dismesse.

Pertanto i soggetti attuatori per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, monetizzano mq. 15,27 di aree a standard non reperite.

L'ammontare della monetizzazione è calcolato, secondo i criteri fissati dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04.03.2021, come segue:

Valore unitario dell'area (€/mq) = (S.T. x I.T. x Val.u.c. x Inc. Terr. x C.I. x Coeff. Rid.)/S.T.

Valore unitario dell'area (€/mq) = 4.032,06 x 0,10 x 2.065,63 x 20% x 1 x 50% / 4.032,06 = 20,65 €/mq

In cui:

- S.T. = superficie territoriale(mq)
- U.T. = indice territoriale(mq/mq)
- Val.u.c. = Valore unitario costruito (€/mq) = valore stabilito in base all'appartenenza alla microzona catastale così come definite nel valore massimo contenuto nel documento allegato alla delibera C.C. n. 47 del 06.07.2001 ed eventuali successive modifiche, convertito in Euro e aumentato del 60%, al fine di tenere conto dell'andamento dei valori del mercato immobiliare;
- Inc. Terr. = Incidenza terreno =20%
- C.I. = coefficiente di incremento del valore unitario;
- Coeff. Rid. = Coefficiente di riduzione - decremento del valore unitario del costruito in funzione della destinazione d'uso pubblica =50%

Pertanto, l'ammontare del valore della monetizzazione da corrispondere è pari a € 315,32 fermi restando eventuali sconti in vigore al momento della sottoscrizione della presente convenzione/del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, si dà atto che il soggetto attuatore verserà alla Tesoreria Comunale, a titolo di monetizzazione per aree a standard non dismesse, l'ammontare complessivo di € 315,32

ART. 20 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10 e dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione determinato in via sintetica, il soggetto attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati sinteticamente secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n.14 del 04.03.2021:

€/mc. 34,85 x mc. 1209.63= **€ 42.155,60**

All'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria, così come sopra determinati, potranno essere applicate le forme di incentivo in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 04.03.2021.

Il soggetto attuatore o aventi causa non avrà il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici autorizzati.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 15 del 04.03.2021 e seguenti, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire.

Eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

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

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 21 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e degli artt. 3 e 6 della legge 28.01.77 n. 10, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati e versati al Comune secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 22 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente S.U.E. / P.D.C. alle relative reti esistenti pubbliche.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce-gas-telefono-etc.

ART. 23 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOGGETTI REALIZZATORI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE

Il soggetto attuatore, o le imprese del settore da esso incaricate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie indicate nella presente convenzione devono essere a tale scopo autorizzate dal Comune e possedere le caratteristiche ed i requisiti previsti dalle vigenti leggi che regolano la materia degli appalti e delle concessioni delle opere pubbliche.

ART. 24 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui al precedente articolo n. 5 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dal soggetto attuatore, successori o aventi causa.

ART. 25 - PASSAGGIO DI PROPRIETA` DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trasferimento della proprietà, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 26 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere e gli immobili, da realizzare nell'ambito del PEC.

I permessi di costruire, dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente PEC, e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, nell'art. 9 della legge n. 94 del 25.3.82 e nel D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

I permessi di costruire relativi all'edificazione, dovranno essere presentati entro il termine di validità della convenzione.

Considerato che il PEC prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, la presentazione della SCIA di agibilità potrà avvenire anche separatamente per ogni singolo fabbricato, subordinatamente all'ultimazione della viabilità sia pubblica che privata che consenta l'accesso al lotto interessato in sicurezza e l'allacciamento a tutte le reti infrastrutturali previste in progetto con garanzia della loro piena funzionalità certificata da dichiarazione del direttore dei lavori.

Il Comune per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico del Concessionario indipendentemente dall'attuazione dei lotti fondiari prima del rilascio del certificato di agibilità relativo agli interventi attuati.

ART. 27 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PEC

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del PEC dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

Il soggetto attuatore, e successivamente gli acquirenti, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

ART. 28 - FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato

deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed essere allegato alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferenti alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, come indicato negli elaborati grafici che definiscono tali aree.

ART. 29 - MODIFICHE.

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

ART. 30 - SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dagli articoli precedenti si applicano le disposizioni di cui agli artt. 45 e richiamati della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

ART. 31 - TRASCRIZIONE.

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo e rinunziano per quanto possa occorrere ad ogni diritto di ipoteca legale.

ART. 31 - SPESE D'UFFICIO.

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

ART. 32 - ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e n.10/77 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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