

P I A N O
PARTICOLAREGGIATO
DI ESECUZIONE
SETTIMO
TORINESE
VARIANTE 1
ZONA Ht6



PROGETTO PRELIMINARE

LEGGE REGIONALE 56/1977 E S.M.I. COMMI 9 E 11 DELL'ART. 40

BOZZA DI CONVENZIONE

PROGETTO E COORDINAMENTO:

Servizio Programmazione e Gestione Urbanistica

arch. Antonio CAMILLO
(Responsabile del Procedimento)
ing. Matteo TRICARICO
arch. Daniela CEVRERO
arch. Marcella DALMASSO
arch. jr. Alessandra VARETTO

Segreteria Amministrativa

Laura CORONA
Cinzia TESIO

DICEMBRE 2020

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno _____ 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:

- Variante Contestuale alla Variante 1 al PPE zona "Ht6" - Relazione illustrativa, modifiche e integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tavole Grafiche;
- Variante Contestuale alla Variante 1 al PPE zona "Ht6" - Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità a Vas;
- Variante 1 PPE Zona "Ht6" - Fascicolo delle tavole Grafiche
- Variante 1 PPE Zona "Ht6" - Relazione Illustrativa
- Variante 1 PPE Zona "Ht6" - Norme tecniche di Attuazione

Nel seguito anche **Comune**.

Maurizio Lando nato ad Oppido Mamertina il 06.08.1964, domiciliato a Torino, Corso Monte Cucco n. 131, imprenditore, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della società Immobiliare Sanzio s.r.l., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino: 10422530013, con sede legale in Torino (TO), corso Monte Cucco n. 131.

Nel seguito anche **Soggetto attuatore**

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di dare atto di quanto segue:

Premesso che:

il Comune di Settimo Torinese è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/91 e successive varianti;

con D.C.C. n. 50 del 6/3/92 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai PPE, successivamente modificata con D.C.C n. 85 del 7/5/93;

il PRG vigente individua la zona normativa denominata "Ht6" sita in via Raffaello Sanzio, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica (P.P.E.);

il suddetto PPE, rubricato quale SUE 151, è stato approvato con D.G.C. n° 196 del 17.12.2013, pubblicato sul B.U.R. della Regione Piemonte al n. 1/2014;

la variante parziale n. 38 al PRG vigente, approvata con DCC n.70 del 23.07.2020 e pubblicata sul BUR n.34 del 20.08.2020 ha modificato il perimetro della zona normativa Ht6 estendendolo fino a comprendere altre terreni già edificabile;

la società Immobiliare Sanzio s.r.l. (già Settimo Cielo Sas di LL Costruzioni Srl & C.) è proprietaria in Settimo T.se degli appezzamenti di terreni distinti al Catasto Terreni al foglio 44 mappali n. 251-252-16 ricadenti nella suddetta zona normativa Ht6;

il comune di Settimo è proprietario dell'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al foglio al foglio 44 mappali -----

a seguito delle modifiche apportate alla zona normativa Ht6, risulta necessario effettuare una variante al PPE vigente;

la Variante al PPE costituisce variante al PRG vigente, ai sensi dell'art. 4 commi 9-11 della LR 56/77 e s.m.i., pertanto, ancorché l'approvazione del PPE sia di competenza della Giunta Comunale, il progetto preliminare della stessa è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in merito al deposito che alla pubblicazione del PPE e contestuale variante al PRG vigente, avvenuta per un periodo di 30 gg. dal _____ al _____, all'Albo Pretorio del Comune;

durante il periodo di 30 gg. dal _____ al _____, era possibile presentare, da parte dei privati cittadini osservazioni e proposte;

nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune, né relativamente al progetto di PPE né relativamente alla modifica dello stesso al PRG vigente;

nei termini previsti sono stati presentati n. _____ osservazioni e/o proposte al PPE alle quali si è controdedotto nell'ambito dell'approvazione del progetto definitivo della Variante 1 al PPE, avvenuta con Delibera di Consiglio n. _____ del _____;

la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ ed è stata pubblicata sul BUR n. del

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'approvazione del presente PPE ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e considerato da ritenere parti integranti e sostanziali 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,

- il soggetto attuatore

Si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. GENERALITÀ.

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

ART.2. ELABORATI DEL PPE.

L'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE o Piano), come modificato dalla Variante n.1, da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificate in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto del suddetto Piano, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera _____, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa ricevuta dai componenti.

A seguito dell'approvazione della variante n. 1 il progetto di PPE è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- Variante Contestuale alla Variante 1 al PPE zona "Ht6" - Relazione illustrativa, modifiche e integrazioni alle Norme di Attuazione e alle Tavole Grafiche;
- Variante Contestuale alla Variante 1 al PPE zona "Ht6" - Documento Tecnico per la Verifica di Assoggettabilità a Vas;
- Variante 1 PPE Zona "Ht6"- Fascicolo delle tavole Grafiche
- Variante 1 PPE Zona "Ht6"- Relazione Illustrativa
- Variante 1 PPE Zona "Ht6"- Norme tecniche di Attuazione
- Variante 1 PPE Zona "Ht6"- Bozza di Convenzione

ART.3. UTILIZZAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DEL PPE.

Il Piano Particolareggiato come modificato dalla variante n. 1 , prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie territoriale di circa mq. 60.180, secondo le seguenti destinazioni e così come individuata nelle suddette tavole di progetto allegate che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree di pertinenza degli edifici di superficie fondiaria pari a circa mq. 22.145 suddivise nei seguenti lotti:

- **lotto 1, di superficie di circa a 6.687 mq**, a destinazione **commerciale**, identificata al catasto terreni al foglio 44 mappali _____
- **lotto 2, di superficie di circa a mq**, a destinazione **residenziale e compatibili** ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 e 28 delle NTA del PRG vigente, identificata al catasto terreni al foglio 44 mappali _____;
- **lotto 3, di superficie di circa amq**, a destinazione **residenziale e compatibili** ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 e 28 delle NTA del PRG vigente, identificata al catasto terreni al foglio 44 mappali _____;
- **lotto 4, di superficie di circa amq**, a destinazione **residenziale e compatibili** ai sensi del combinato disposto degli artt. 21 e 28 delle NTA del PRG **vigente**, identificata al catasto terreni al foglio 44 mappali _____;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., di superficie

di circa mq. 10.014, consistenti in:

- Viabilità e rotatorie
- Parcheggi pubblici
- Spazi di verde attrezzato

C) aree destinate a standard ex. art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., di superficie di circa mq. 28.021, costituiti da area verde di quartiere;

D) aree destinate a nuovo sedime del Rio Fracasso per mq.....

Le destinazioni d'uso delle aree 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 - D sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

Parte delle aree così individuate alle lettere B), C) e D) sono già di proprietà del Comune di Settimo Torinese che ne concede fin d'ora la disponibilità al soggetto attuatore affinché lo stesso possa realizzare le opere di urbanizzazione previste nel progetto di PPE, con le modalità definite nella presente convenzione da successivi articoli della presente convenzione.

E' inteso che fino all'avvenuta formale restituzione delle aree e delle relative opere, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle stesse.

ART.4. UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE DEL PPE

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree 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 realizzazione di n. 4 lotti, nei quali risulta distribuita la capacità edificatoria massima pari a 18.260 mq con la seguente ripartizione:

- **lotto 1**, a destinazione **commerciale**, per una superficie utile lorda di mq. 2.470 e rapporto di copertura 50%;
- **lotto 2** a destinazione **residenziale e compatibili**, , per una superficie utile lorda di mq. e rapporto di copertura 40%;
- **lotto 3** a destinazione **residenziale e compatibili**, , per una superficie utile lorda di mq. e rapporto di copertura 40%;
- **lotto 4** a destinazione **residenziale e compatibili**, , per una superficie utile lorda di mq. e rapporto di copertura 40%;

il tutto come meglio rappresentato negli schemi progettuali della tavola n.

Fermo restando quanto contenuto nelle NTA del PPE, la disposizione planimetrica degli edifici all'interno delle aree fondiariae di loro pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nella tavola n. e negli altri elaborati descrittivi 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 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 PPE.

La consistenza dei lotti, la sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari, definite negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei singoli Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia Urbanistica ed Edilizia.

Resta inteso che le demolizioni previste in progetto sono a carico del soggetto attuatore.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E INDOTTA

ART.5. CESSIONE DELLE AREE PER RIMODULAZIONE FONDIARIA.

La diversa articolazione delle aree fondiariae nonché di quelle destinate a servizi pubblici disposta dalla variante al PPE, impone di operare le opportune cessioni delle aree in proprietà dell'Amministrazione e di quelle in proprietà della Soggetto attuatore in modo da rendere coerente il regime di proprietà con quello di destinazione urbanistica identificato dal PPE.

A tal fine:

a. Il Comune di Settimo, con la sottoscrizione della presente Convenzione, cede e trasferisce alla società Soggetto attuatore, che accetta ed acquista, la piena proprietà delle seguenti aree distinte al catasto terreni al foglio 44 mappali _____. Il valore dei terreni ceduti i viene dalle parti dichiarato in Euro _____

b. La Soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, cede e trasferisce al Comune di Settimo T.se, che accetta ed acquista, la piena proprietà delle seguenti aree distinte al catasto terreni al foglio 44 mappali _____. Il valore dei terreni ceduti viene dalle parti dichiarato in Euro _____

La cessione è fatta ed accettata a corpo con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti i terreni suddetti che vengono 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, ad eccezione, per quanto riguarda i mappali ____ ceduti dalla Immobiliare Sanzio dell'Ipoteca iscritta presso Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 – Nota di iscrizione Registro generale n. 3532 Registro particolare n. 534 presentazione n. 51 del 27.01.2017 a favore di Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale I di Torino ma che è stato prestato, dalla suddetta Agenzia delle Entrate, con atto a mio rogito in data odierna, rep. ___/___ l'assenso alla cancellazione della suddetta formalità.

Essendo uguali i valori dei beni come sopra trasferiti, fra le parti non si fa luogo a conguaglio e le

stesse parti si rilasciano pertanto ampie e reciproche quietanze a saldo e scarico con rinuncia all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale dovesse competere loro in dipendenza del presente atto, con ampio esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Il possesso ad ogni inerente effetto attivo e passivo è dato alle parti da oggi.

ART.6. ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 28/1/77 n. 10, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 19/12/2019 per la valutazione sintetica degli oneri di urbanizzazione, 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, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che vengono calcolati con il seguente conteggio:

Soluzione 1 - Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	15.790 mq x 3 m x 41,68 €/mc	€ 1.974.381,60
Commercio	2.470 mq x 182,34 €/mq	€ 450.379,80
	totale	€ 2.424.761,40

Soluzione 2 - Oneri di urbanizzazione primaria

Residenza	10.240 mq x 3 m x 41,68 €/mc	€ 1.280.409,60
Commercio	2.470 mq x 182,34 €/mq	€ 450.379,80
Artigianale	5.550 mq x 24,31 €/mq	€ 134.920,50
	totale	€ 1.865.709,90

All'importo complessivo 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.

In forza di quanto contenuto nella scrittura privata del 11.07.2012 registrata risulta versato a titolo di oneri di urbanizzazione primaria per l'area in oggetto la somma di € 174.47,84

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare, l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta a € 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 € (euro).

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 concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Consiglio Comunale n. 99 del 19/12/2019, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire 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.

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare, l'onere relativo alla

infrastrutturazione ammonta a euro

Il soggetto attuatore si impegna per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare e realizzare le opere di urbanizzazione primaria e indotta scomputandone l'importo, determinato da quadro economico, dagli oneri dovuti per i singoli permessi di costruire relativi alla zona normativa Ht6.

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.

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 2020. L'importo così ottenuto sarà ridotto del 20 % e poi aumentato, degli oneri delle 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

ART.8. CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, con la sottoscrizione della seguente convenzione cede gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che accetta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, individuate al catasto terreni fg 44 mappali 16p indicate negli elaborati grafici del PPE alla tavola n. sulla planimetria campite di colore verde della superficie complessiva di catastali mq.

Le aree di cui al presente articolo verranno cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione. L'Amministrazione Comunale avrà ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, ma anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. n. 56/1977. Con la dismissione di tali aree verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria

ART.9. ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 3 della legge 28/1/77 n. 10, dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 99 del 19/12/2019, 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, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che vengono calcolati con il seguente conteggio:

Soluzione 1 - Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	15.790 mq x 3 m x 34,77 €/mq	€ 1.647.054,90
Commercio	2.470 mq x 32,57 €/mq	€ 80.447,90
	totale	€ 1.727.502,80

Soluzione 2 - Oneri di urbanizzazione secondaria

Residenza	10.240 mq x 3 m x	34,77 €/mq	€ 1.068.134,40
Commercio	2.470 mq x	32,57 €/mq	€€ 80.447,90
Artigianale	5.550 mq x	6,15 €/mq	€ 34.132,50
		totale	€ 1.182.714,80

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.

In forza di quanto contenuto nella scrittura privata del 11.07.2012 registrata risulta versato a titolo di oneri di urbanizzazione primaria per l'area in oggetto la somma di € 114.676,41.

Sulla base del computo metrico estimativo delle OO.UU. da realizzare l'onere relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ammonta a € Pertanto in virtù del principio di equiparazione già richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione secondaria il più vantaggioso tra i due pari a € (euro.....).

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 19/12/2019.

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 concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 99 del 19/12/2019 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.

ART.10. ACQUISIZIONE AREE PER SPOSTAMENTO DEL RIO FRACASSO

Il progetto di Piano Particolareggiato, come modificato dalla variante n. 1, per conseguire una migliore utilizzazione delle aree ed un più razionale deflusso delle acque, prevede lo spostamento del Rio Fracasso per il tratto transitante all'interno della zona Ht6, posizionandolo a sud dell'area stessa e realizzando una sezione dell'alveo di maggior garanzia rispetto a quello esistente.

Il suddetto spostamento determina la permuta delle aree interessate, pertanto all'atto della sottoscrizione della presente convenzione:

la società Immobiliare Sanzio srl in qualità di soggetto attuatore, cede al Comune di Settimo Torinese, che accetta, le aree da destinare al nuovo percorso del Rio Fracasso per una superficie complessiva di mq, identificate a Catasto Terreni foglio mappali

Contestualmente il Comune di Settimo Torinese cede società Immobiliare Sanzio srl, che accetta, porzioni dell'attuale sedime del Rio Fracasso ricadenti all'interno della superficie fondiaria individuata nel progetto di PPE nella Tav., per una superficie catastale complessiva di mq. corrispondente ai

mappali nn.

Le parti permutanti attribuiscono il valore di Euro < (n1)> a ciascun bene permutato per la prima permuta ed Euro < (n1)> a ciascun bene permutato per la seconda permuta per cui non si fa luogo ad alcun conguaglio o rifatta e le parti permutanti stesse si rilasciano pertanto ampia reciproca quietanza liberatoria e discarico, rinunciando ad ogni diritto di ipoteca legale potesse nascere dal presente atto.

Le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 comma 22 del D.L. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006 s.m.i. e dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000 citato, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano ed attestano che non vi è stato passaggio di denaro tra le parti e per addivenire alla stipula della presenti permutate nessuna delle parti si è avvalsa di mediatore.

TITOLO III

REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E INDOTTE

ART.11. ESECUZIONE DELLE 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., assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria e indotta, elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dalla D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria che saranno dovuti per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste per le aree di sua proprietà ricadenti nella zona normativa "Ht6", ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

L'importo complessivo di tali opere è pari a € oltre IVA.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente saranno realizzate ai sensi della normativa vigente in materia di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori dovuti.

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.

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

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 12 aprile 2006, n. 163.

In ogni caso la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dei realizzandi fabbricati sull'area Ht6 sarà subordinata al collaudo delle opere di regimazione idraulica previste nel PEC, come modificato dalla Variante 1, all'ultimazione delle opere di urbanizzazione afferenti il lotto di competenza, come rappresentato nello schema grafico contenuto nella tavola n. e alla contestuale dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere relative all'accessibilità e alle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori e validata/controfirmata dal collaudatore in corso d'opera secondo le indicazioni contenute al successivo art. 15.

Lo schema grafico di suddivisione in comparti delle opere di urbanizzazione potrà essere oggetto di aggiornamento nell'ambito del titolo autorizzativo delle singole opere.

Le opere relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono indicate nelle tavole di progetto n.

Le opere relative alla regimazione idraulica delle acque superficiali sono individuate sulle tavole di progetto n.

ART.12. GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si dà atto che alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore consegna al Comune polizza fideiussoria a garanzia dell'importo di Euro € oltre IVA corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di urbanizzazione indotta da realizzare a scomputo degli oneri concessori previste nella presente convenzione.

Il Comune di Settimo, su richiesta del richiedente, autorizzerà la riduzione della fidejussione, fino ad un massimo del 80%, secondo i tempi amministrativamente coerenti, previa trasmissione del SAL, del certificato di pagamento e avvenuta fattura quietanzata, laddove le opere fossero eseguite da terzi individuati dal proponente e/o eventuali subappaltatori, attestante il raggiungimento di almeno il 20% delle opere di urbanizzazione, per eventuale singolo lotto individuato.

La restante parte del 20% sarà svincolata entro 30 gg., dall'approvazione del ~~dal~~ collaudo favorevole delle opere eseguite, fosse ancora per soli singoli, o comunque entro 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, con le modalità previste dall'art. 102 comma 3 del D.Lgs. 50/2016.

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.13. 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., che, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c del DPR 380/2001, costituirà il titolo abilitativo per l'esecuzione delle stesse. Il progetto esecutivo avrà contenuto coerente a quanto stabilito nel D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e sarà corredato 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, ecc...), 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;
- Progettisti;
- 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.

ART.14. TEMPI, MODI E ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. PENALI PER EVENTUALI RITARDI

Il soggetto attuatore è obbligato, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione.

Le suddette opere, come descritto nei successivi articoli, in considerazione della loro ragguardevole dimensione e complessità saranno eseguite per stralci di intervento secondo lo specifico cronoprogramma all'uopo predisposto con l'approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse, garantendo la funzionalità delle urbanizzazioni in relazione allo sviluppo e alle dimensioni dell'iniziativa.

Resta inteso che per tutto il periodo di validità della presente convenzione non verrà corrisposto al Comune alcun tributo per l'occupazione del suolo pubblico per le aree oggetto di intervento o necessarie per la realizzazione degli interventi in progetto.

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.).

Il Direttore dei lavori è tenuto a redigere, essendo le opere di urbanizzazione opere pubbliche, una contabilità dei lavori, coerente con tale tipologia di opera, con le conseguenti scritture dovute, (quali a titolo esemplificativo il registro di contabilità, stato avanzamento lavori, verbali di sospensione e ripresa, ecc.) che saranno sottoscritti dal soggetto attuatore e che attesteranno il regolare andamento dei lavori, costituendo titolo per la riduzione dell'importo delle fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere .

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.

Il Soggetto attuatore comunicherà al Comune il termine di ultimazione delle opere di ogni singolo lotto funzionale, in relazione agli atti documentali del Direttore Lavori.

Il Comune potrà, su richiesta dei Proponenti o loro aventi causa a qualsiasi titolo, con provvedimento motivato ai sensi dell'art. 15, secondo comma, del D.P.R. 380/2001, 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 dei Proponenti stessi o loro aventi causa.

ART.15. COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori saranno assoggettate a Collaudo tecnico amministrativo, che sarà svolto in corso d'opera e/o entro 60 giorni dalla data di consegna di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori riconoscono al Comune, oltre all'alta vigilanza che per norma è dovuta, il diritto di controllo, in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Soggetto attuatore, del Collaudatore delle opere, ferme le prerogative dei singoli soggetti previste dalla normativa sui lavori pubblici, da utilizzarsi in via analogica in fase di esecuzione delle opere stesse.

La richiesta della SCIA per l'apertura dell'attività commerciale e/o la presentazione delle SCA di agibilità dei singoli lotti residenziali è subordinata alla consegna da parte del Direttore dei Lavori della relazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione del lotto di riferimento e della verifica di funzionalità delle stesse, nelle more del certificato di collaudo tecnico-amministrativo, controfirmata dal Collaudatore 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 operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori, comunicata dal Soggetto attuatore ed indicata nel Certificato di ultimazione dei lavori.

Con il collaudo, anche parziale e/o presa in carico, laddove richiesta/concordata, di parti di opere di urbanizzazione ricomprese nel singolo lotto verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria di tali parti, previa la verifica che le eventuali carenze e/o manchevolezze riscontrate siano imputabili alla realizzazione delle stesse da parte del proponente, secondo le garanzie e/o normative alle stesse applicabili

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.16. SANZIONI PER LA MANCATA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 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 fidejussoria disponibile, fatta comunque salva ogni azione legale per danni.

ART.17. 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.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

ART.18. 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 PPE 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.19. 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.20. RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5, 8 e 10 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.21. 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.22. 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 PPE.

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

I permessi di costruire relativi all'edificazione, dovranno essere presentati entro il termine di scadenza del PPE.

Considerato che il PPE prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, la presentazione della SCA 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.

ART.23. ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PPE

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del PPE 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.24. 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, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del PPE con gli opportuni riferimenti.

ART.25. MODIFICHE.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al PPE 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.26. SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della D.P.R. n. 380/01 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 69 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

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

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

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto allegato alla presente Convenzione, qualora le stesse non siano state preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 10/77;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dal Permesso di Costruire, qualora le stesse non siano state preventivamente approvate dal Comune:

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

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, numero 4, all'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e del D.P.R. n. 380/01.

ART.27. 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.28. 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.29. 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, 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 componenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.