SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

La Società Settimo Sviluppo S.p.A. con sede in Via Alfieri n. 6 – Torino, P.I.07858850014

L'anno …….. addì……....del mese di…….in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in Piazza della Libertà n. 4, avanti a me dott. …….. Notaio in ……, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di ……., 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 Giunta Comunale numero..... in data..... , immediatamente esecutiva

e i Signori:

.....

P r e m e s s o:

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/1991 e successive varianti;

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Strutturale n. 13 al P.R.G.C. vigente, approvata con D.G.R. n. 26-29 del 9.05.2005, pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 19.05.2005, la quale identifica nel quadrante nord ovest del territorio comunale un'area vasta posta in adiacenza alla strada provinciale Cebrosa, all'autostrada Torino-Milano ed all'autostrada Torino Aosta, nonché alla strada provinciale per Leinì denominata strada per il Fornacino o via Reisera, un ambito territoriale di trasformazione suddiviso in due interventi distinti ma contigui:

  - Area attrezzata complessa denominata PdC prevalentemente destinata ad attività commerciali di media-grande superficie;
  - Area attrezzata denominata Pd prevalentemente destinata ad attività produttive, di deposito e logistica;

- che la trasformazione delle suddette aree, ancorché disciplinata mediante l'approvazione di due distinti Piani esecutivi convenzionati, necessita di un coordinamento attuativo dovuto alla unitarietà delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in tale ambito territoriale;

- al fine di rafforzare e determinare un equilibrato rapporto giuridico amministrativo fra le parti ed allo scopo di attivare una valida ed efficace azione di coordinamento tra le proprietà ed i proponenti di entrambi i PEC per l'area Pd e PdC, con atto rogito notaio Marocco in data 20.09.2002 rep 139504 è stato creato un apposito consorzio denominato "Consorzio per l'area Pd - (ex GFT);

- che sono state recepite le prescrizioni previste dalla procedura delle Autorizzazioni Commerciali Regionali, e della Fase di Verifica di cui alla Determinazione n. 54 del 26 marzo 2007, della Regione Piemonte, Direzione Commercio e Artigianato, Settore Programmazione ed interventi dei settori commerciali;

- che con delibera di C.C. n. 60 del 1 giugno 2007 è stato approvato il programma degli interventi relativo alle aree attrezzate complessive Pd – PdC site in Strada Cebrosa;

- che con deliberazione di C.C. n. 61 del 1 giugno 2007 è stato approvato il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'area PdC ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che con deliberazione di C.C. n. 62 del 1 giugno 2007 è stato approvato il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato per l'area Pd ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- che le Convenzioni urbanistiche per l'area Pd e PdC prevedono che "stante la necessità di coordinare gli interventi delle due aree di P.R.G.C. strettamente correlate, si demanda a quanto prescritto nella specifica Convenzione quadro delle Opere di Urbanizzazione, inerenti alla trasformazione dell'area da approvarsi successivamente alla data di approvazione della presente convenzione e da stipularsi contestualmente alla presente";

- che per consentire l'attivazione del P.E.C. relativo all'area Pd, con atto rogito Notaio Dott. Andrea GANELLI in data 6 agosto 2007, Rep. n. 10584, Racc. n. 7090, le Parti stipulavano la Convenzione Quadro per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione inerenti la trasformazione della Aree Pd-PdC del P.R.G.C. vigente, riconoscendo espressamente che per l'esecuzione delle opere strutturali in ambito PdC si rendeva ancora necessaria una attenta e puntuale analisi del processo insediativo correlato con le opere infrastrutturali dovute alla tipicità della destinazione degli insediamenti (commerciali) e della loro correlazione territoriale rispetto agli assi viari ed infrastrutturali anche di carattere extracomunale;

- che in tale Convenzione Quadro pertanto le Parti convenivano che per l'attuazione e l'attivazione del P.E.C. relativo all'area PdC risultava necessario definire un cronoprogramma da approvarsi con successiva convenzione per l'attuazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali;

- che allo stato risultano definiti i programmi di attuazione degli insediamenti in area PdC nonché il cronoprogramma per le opere di cui sopra;

- che con atto Notaio Dott. Andrea GANELLI in data 26 febbraio 2019, Rep. n. 42745/28234 è stata stipulata convenzione tra la società Settimo Sviluppo S.p.a. e il Comune di Settimo Torinese per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo nelle aree Pd1 e PdC;

- che in data 20.06.2022 prot. n. 33541 le società Settimo Sviluppo spa, Beca srl e Socogas Rete srl, alla luce dello stato di attuazione, sia degli interventi privati che delle opere di urbanizzazione, hanno presentato formale dichiarazione in cui esprimono la volontà di non avvalersi delle proroghe sulla validità delle convenzioni riguardanti lottizzazioni edilizie come previste dalla L.120 del 11.09.2020.

- che, in considerazione della scadenza del SUE, l'attuazione degli interventi in zona normativa Pd/1 sono subordinati alle condizioni previste dal PRG vigente, attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato;

- che in data 31/05/2022, integrato in data 25.07.2022, la società Settimo Sviluppo S.p.a. ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di tre fabbricati, una pista ciclo-pedonale pubblica e un tratto di viabilità secondaria pubblica, due attraversamenti pedonali e il rialzamento di una tratto della via Pietro Mascagni, la realizzazione di un "sbocco" su via Niccolò Paganini necessario a collegare la nuova viabilità secondaria e la risistemazione della pista ciclo-pedonale e dell'area verde su via Niccolò Paganini;

- che la Giunta Comunale con propria deliberazione, immediatamente eseguibile, n. __ del _____ allegata sotto la lettera _____, ha approvato lo schema di convenzione in oggetto;

- che appare necessario, da parte del Comune disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti, in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato ed in ordine alla dismissione di aree;

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, le parti nel nome di chi sopra,

convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

GENERALITÀ.

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

ELABORATI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'attuazione dell'intervento oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato ricade nella zona normativa Pd1 del P.R.G. vigente, così come indicato in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati in formato digitale alla D.G.C. n. …….…….. del ……... come di seguito elencati:

Elaborati del permesso di costruire convenzionato

- Tavola n. 1 - Inquadramento generale
- Tavola n. 2 - Stato di fatto – Rilievo
- Tavola n. 3 - Planimetria generale
- Tavola n. 4 - Standard urbanistici
- Tavola n. 4bis - Planimetria destinazioni d'uso
- Tavola n. 5 - Planimetria generale
- Tavola n. 6 - Pianta piano terra
- Tavola n. 7 - Pianta piano primo
- Tavola n. 8 - Pianta copertura
- Tavola n. 9 - Sezioni
- Tavola n. 10 - Prospetti
- Tavola n. 11 - Verifica SUL
- Tavola n. 12 - Particolare costruttivo
- Relazione tecnico illustrativa
- Documentazione fotografica
- Relazione geologica
- Schema di convenzione urbanistica

Elaborati del progetto delle opere di urbanizzazione:

- Relazione tecnico illustrativa
- Tavola n. 1 - Inquadramento territoriale, planimetria generale e particolari costruttivi
- Tavola n. 2 - Segnaletica stradale
- Computo metrico estimativo e quadro economico

Ulteriori elaborati costituenti il titolo abilitativo saranno allegati direttamente al Permesso di costruire.

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, che ricadono nella zona normativa "Pd/1" del P.R.G. vigente, delimitate a nord-ovest dall'autostrada A5 Torino-Aosta, a nord-est dal Comparto 2 Sub Ambito A2 del P.E.C. Pd, a sud-ovest dalla via Pietro Mascagni e a sud-est dalla via Niccolò Paganini.

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

A) aree di pertinenza di edifici di superficie fondiaria (lotto F-Pd1) pari a mq 20.717

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i., di superficie di mq 4103 identificate al catasto terreni al foglio 30 mappali n. 539p, 276p, 535p, 274p, 278p, 334p, 336p

C) aree assoggettate all'uso pubblico censite foglio 34 mappale 542p, e foglio 37 mappale 510p, 512p, di superficie pari a mq 3832 (parcheggi)

Le destinazioni d'uso anzidette 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 dagli Uffici Comunali.

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

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e da predisporsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree così individuate vengono cedute 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.

Su tali aree è prevista la realizzazione di un percorso pedonale pubblico e di un tratto di viabilità secondaria pubblica, due attraversamenti pedonali e il rialzamento di una tratto della via Pietro Mascagni, la realizzazione di uno "sbocco" su via Niccolò Paganini necessario a collegare la nuova viabilità secondaria e la risistemazione della pista ciclo-pedonale e dell'area verde su via Niccolò Paganini, come meglio riportato nel progetto opere di urbanizzazione, di cui alla Tavola 1.

Il progetto prevede la costruzione di nuovi fabbricati ad una distanza inferiore a 5 mt, come prevista dall'art. 53 delle NTA del PRGC vigente, rispetto al confine di proprietà comunale costituito dal sedime stradale delle via Pietro Mascagni.

Considerato che lo stesso citato art. 53 delle NTA prevede che tale distanza possa essere ridotta, ove sia intercorso un accordo con i proprietari confinanti, il Comune concede si da ora, in accoglimento della specifica domanda presentata, la deroga alle distanze dai confini con la proprietà comunale per la realizzazione dei fabbricati oggetto del presente permesso di costruire convenzionato.

UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELLE AREE DEL P.D.C.

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 seguente utilizzazione edilizia con la distribuzione della capacità edificatoria pari a 8.406,82 mq:

- Lotto F-Pd1 / sub-lotto 1: destinazione commerciale superficie utile lorda di mq 3684,45
- Lotto F-Pd1 / sub-lotto 2 : destinazione ludico-ricreativa superficie utile lorda di mq 4.722,36

il tutto come meglio rappresentato negli schemi progettuali della tavola n. 11

Si dà, comunque, atto che la SLP massima realizzabile è di 10.000 mq

TITOLO II
URBANIZZAZIONI

CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONI

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 P.D.C. alla tavola n. 4bis campite in colore rosso, della superficie complessiva di 4103 mq censite a Catasto Terreni al foglio 30 mappali n. 539p, 276p, 535p, 274p, 278p, 334p, 336p destinate a viabilità.

Considerato che le opere verranno realizzate direttamente a scomputo 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 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.

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.20 del 23/03/2022**:**

Destinazione commerciale	Sul x €/mq 3.684,45x182,34=	€ 671.822,61
Destinazione ludico ricreativa	Sul x €/mq 4.722,36x36,47=	€ 172.224,47
	TOTALE =	€ 844.047,08

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 € 395.901,94. 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 € 844.047,08.

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. 20 del 23/03/2022, 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 (e indotta) scomputandone l'importo, determinato da quadro economico, dagli oneri dovuti per i singoli permessi di costruire relativi alla zona normativa "Pd1"

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 cosi come concordate nella presente convenzione.

Si fa presente che per l'intervento produttivo di 11.000 mq previsto nel P.E.C. dell'area Pd l'operatore ha già assolto il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria attraverso la realizzazione delle opere a scomputo come da Allegato B della variante n. 5 di P.E.C. area Pd e determinazione n. 790 del 04/12/2020.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 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 € 395.901,94 (Tavola 4bis retino rosso).

A tale importo dovrà essere sommato il valore delle opere precedentemente già realizzate a scomputo pari a € 399.691,86, come già determinato nella convenzione stipulata con atto Notaio Dott. Andrea GANELLI in data 26 febbraio 2019, Rep. n. 28234.

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.

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., 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 "Pd/1" ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

I progetti tengono 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 approvati con DGC n. del ……

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 395.901,94 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 12 aprile 2006, n.163.
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.

GARANZIE FIDEIUSSORIE

Si dà atto che alla sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore consegna al Comune polizza fideiussoria dell'importo di Euro 395.901,94 (oltre Garanzia 10% ed IVA 10%) a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste in zona normativa Pd1. 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 P.D.C. 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.

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:
• Progettista e Direttore dei Lavori: Architetto Stefano Corsaro
• Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione: Architetto Grillo Salvatore
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.

TEMPI ED 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 P.D.C.
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 il soggetto attuatore risultasse inadempiente agli obblighi previsti dalla presente convenzione e dalla normativa tempo temo vigente, 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.

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE

Il Comune di Settimo T.se consente al soggetto attuatore, a titolo gratuito, l'occupazione temporanea delle aree necessarie alla realizzazione di 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 P.D.C..

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione una volta ultimate saranno assoggettate all'emissione Certificato di Regolare Esecuzione da parte di tecnico abilitato. Le stesse opere saranno cedute al patrimonio comunale solo successivamente all'emissione del suddetto Certificato di Regolare Esecuzione.

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.

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.

MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

Il Comune di Settimo Torinese entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo l'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione, fino a tale momento tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerenti l'attuazione e l'uso delle aree, manufatti e impianti, rimangono a totale ed esclusivo carico del Soggetto attuatore e successivi aventi causa.

ASSERVIMENTO DELLE AREE A PARCHEGGIO

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 21, comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., ha già assolto alla richiesta di standard per l'intervento in oggetto; tali aree sono state reperite nell'ambito di attuazione del SUE 121b, area Pd, come contenuto nella convenzione urbanistica notaio Ganelli rep. 11134/7475.

Pertanto non sono dovuti ulteriori asservimenti o cessioni; nonostante ciò, il soggetto attuatore, si impegna ad assoggettare all'uso pubblico, gratuitamente, le aree destinate a parcheggio, censite al catasto terreni al e foglio 34 mappale 542p, e foglio 37 mappale 510p, 512p, di superficie pari a mq 3832 indicate sulla Tavola grafica n. 4bis con retino di colore grigio.

L'assoggettamento ad uso pubblico delle aree in oggetto avverrà con successivo atto a spese del soggetto attuatore e comunque prima della presentazione della SCIA di agibilità.

Il regime giuridico-patrimoniale degli spazi asserviti è quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione parcheggio. Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convezione 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 o nell'ambito dell'atto di asservimento, se successivo.

ONERI 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. 20 del 23/03/2022:

Destinazione commerciale	Sul x €/mq 3.684,45x32,57= € 120.002,54
Destinazione ludico ricreativa	Sul x €/mq 4.722,36x39,09= € 184.597,05
	TOTALE= € 304.599,59

Pertanto, a seguito di quanto sopra esplicitato, considerato che non sono previsti interventi per opere di urbanizzazione secondaria, l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, calcolati sinteticamente, riferito all'intervento complessivo è pari a € 304.599,59

Il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 23/03/2022

Il contributo dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria potrà essere conguagliato con gli importi calcolati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche alla luce di quanto contenuto nella convenzione stipulata con atto Notaio Dott. Andrea GANELLI in data 26 febbraio 2019, Rep. n. 28234.
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. 20 del 23/03/2022 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.

Le opere di urbanizzazione secondarie non sono scomputabili e il quadro economico contenuto nella Determina 790 fa riferimento esclusivamente alle opere di primaria.

TITOLO III

DISPOSIZIONI FINALI

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.

ALLACCIAMENTO 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 ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.d.C. alle relative reti esistenti comunali.

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.

RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE

La cessione delle aree di cui al precedente art. 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.

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.

Rimane, comunque, a carico del soggetto attuatore, o successori o aventi causa a qualsiasi titolo, la manutenzione della viabilità pedonale indicata in tavola n. 3

Per la manutenzione delle aree verdi si fa espresso richiamo al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 19.09.2022

ATTO LIBERATORIO

In ottemperanza alle prescrizioni di cui all'art. 65 bis (rubricato: "Prescrizioni idrogeologiche") delle N.T.A. al PRG Vigente e s.m.i., la Segnalazione Certificata di Agibilità dei fabbricati è subordinata alla sottoscrizione di un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione del Comune di Settimo Torinese in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dal dissesto segnalato.

ALIENAZIONE DELLE AREE

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto dell'intervento dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune.

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

FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI

Il frazionamento delle aree dismesse deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al permesso stesso riferito alle aree di urbanizzazione primaria con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.d.C. con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico del Comune potrà verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente modifiche al P.d.C., senza che ciò comporti la modifica della presente convenzione.

Alla luce di quanto contenuto al precedente art 4 , l'aumento della SUL fino al raggiungimento di mq 10.000 non determina la stipula di nuova convenzione.

SANZIONI.

Le eventuali sanzioni sono quelle previste dalle norme vigenti in materia, con riferimento alle Leggi 47/85 e s.m.i., 10/77 e s.m.i., L.R. n. 56/1977 e s.m.i. e D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

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.

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 (volture delle aree cedute, ecc...).

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. 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.