

BOZZA
CONVENZIONE EDILIZIA FRA IL COMUNE DI PINEROLO E

N.B. : testo esplicativo: aaaa

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ in Pinerolo, nei locali del Palazzo Comunale.
Innanzi a me dott. _____ notaio in _____ iscritto al Collegio dei
Distretti Riuniti di _____, senza testimoni avendovi i comparenti
concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti _____

i quali Signori saranno in seguito nominati per brevità "i soggetti attuatori" e _____
_____ in rappresentanza del Comune di Pinerolo, in qualità di _____ per
dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale (oppure Giunta Comunale nel
caso di Permesso di Costruire Convenzionato in cui non vi sia la cessione di aree al Comune
o in cui la stessa sia conforme al PRGC vigente) numero _____ in data _____, divenuta
esecutiva il _____, quale deliberazione in copia conforme rilasciata dal Segretario
Comunale di Pinerolo, si allega al presente sotto la lettera _____, omissane la lettura per
espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detti comparenti - della cui personale identità io notaio sono certo mi chiedono di ricevere il
presente atto al quale viene premesso

- che i soggetti attuatori _____
hanno presentato in data _____ al Comune di Pinerolo, uno Strumento Urbanistico
Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. o Piano di
Recupero, P.d.R.) (oppure Permesso di Costruire Convenzionato) ai sensi dell'art. 44
(oppure art.49, 5° comma) L.R. n. 56/77, per la utilizzazione dei terreni di loro proprietà
siti in Pinerolo, ed identificati in catasto e nella relativa mappa al F. _____ con i numeri
_____ per una superficie complessiva di metri quadrati _____ inclusi nella zona
_____ del Piano Regolatore Generale Comunale adottato dal Comune con deliberazione
n. _____ del _____ ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta
Regionale numero _____ del _____;
- che l'intervento previsto consiste nella costruzione di _____

- che in data _____ la Commissione igienico edilizia ha esaminato il progetto ed ha espresso il seguente parere: favorevole (*oppure* favorevole condizionato alle seguenti modifiche progettuali: _____);
 - che in data _____, il settore Polizia Urbana del Comune di Pinerolo ha espresso il seguente parere in merito alla funzionalità sulla viabilità delle opere in progetto, _____;
 - in data _____ il settore lavori pubblici ha espresso parere favorevole per le opere di urbanizzazione previste in merito:
 - alla congruità dei prezzi utilizzati di cui nell'allegato n.____ Elenco prezzi unitari ed analisi prezzi "1",
 - alla congruità del "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" (1) (allegato n.____) previste a scomputo e definite dimensionalmente sull'allegato n.____"opere di urbanizzazione" (1),
 - alla funzionalità delle opere di urbanizzazione in progetto nonchè alla loro congruità col capitolato speciale d'appalto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 22 marzo 2001, come ulteriormente individuate negli elaborati allegati____; per la concreta esecuzione delle opere ha inoltre prescritto le seguenti condizioni:
- a) _____
 _____ b
) _____

- c) _____

- che con nota in data _____, prot.____ l'A.C.E.A. Pinerolese Industriale e/o l'azienda operante per lo smaltimento degli scarichi delle acque e per la raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole:
 - in merito allo smaltimento degli scarichi delle acque, in data _____,
 - in merito alla quantità e disposizione dei cassonetti per la raccolta dei Rifiuti Solidi Urbani in data _____,
 non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni: _____
 _____;
 - che il Consorzio Irriguo_____ ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole, con nota in data _____, prot.____ non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni _____;
 - che l'Azienda Distributrice del Gas/Metano_____ ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole, con nota in data _____, prot.____ non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni _____;
 - che l'Azienda Distributrice della telefonia fissa_____ ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole, con nota in data _____, prot.____ non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni _____;
 - che l'Azienda Distributrice dell'Energia Elettrica_____ ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole, con nota in data _____;

- _____, prot. ___ non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni _____;
- che il Responsabile del Provvedimento del Comune di Pinerolo con lettera in data _____, prot. n. _____ ha espresso parere favorevole condizionato al rilascio del Permesso di Costruire previa accettazione delle condizioni con atto d'impegno unilaterale da accettarsi dall'Amministrazione Comunale ed ha chiesto la presentazione degli elaborati n. ___ conseguentemente corretti;
 - che i soggetti attuatori con nota prot. n. _____, pervenuta il _____ hanno dichiarato:
 - 1) di accettare le condizioni poste dal settore lavori pubblici/ dal consorzio irriguo/ dall'A.C.E.A./ dalla C.I.E. etc. con nota del _____;
 - 2) di accollarsi la differenza di € _____ tra l'importo delle opere a suo carico e degli oneri di urbanizzazione primaria, senza pretendere alcun rimborso dal Comune;
 - 3) di accollarsi la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo per l'importo di € _____;
- ed hanno trasmesso contestualmente gli/elaborati/o n. ___ corretti conseguentemente.
- che l'importo totale richiesto a scomputo degli oneri di urbanizzazione come risulta dai computi metrici estimativi e come definito nell'allegato _____, ammonta a € _____;
 - che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere salvo successivi aggiornamenti:
 - oneri di urbanizzazione primaria € _____;
 - oneri di urbanizzazione secondaria € _____;
 - onere sul costo di costruzione € _____;
 - che il Consiglio Comunale (*oppure* la Giunta comunale) con deliberazione numero _____ del _____ (allegata sub _____) ha approvato gli elaborati tecnici costituenti il piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e 45 L. R. n. 56/77 (*oppure* la presente bozza di convenzione e gli elaborati ad essa allegati);
 - che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini dal _____;
- Quanto sopra premesso, da ritenersi parte sostanziale ed integrante di quanto segue, le parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

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

Art. 2

Elaborati del P.E.C. (*oppure* del P.d.R. *oppure* del Permesso di Costruire Convenzionato)
L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sul terreno sito in Comune di Pinerolo, e di cui ai mappali _____ del Foglio _____ avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione e giusta il P.E.C. (*oppure* P.d.R. *oppure* Permesso di Costruire Convenzionato) approvato con deliberazione del _____ n° _____ del _____ per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto Piano (o Permesso) consta dei seguenti elaborati:

(nonché, ai fini della definizione delle dettagliate indicazioni richieste dalla deliberazione del Consiglio n. 27 del 17 e 18 aprile 2002 e n.68 del 25 settembre 2002 dei seguenti allegati obbligatori ai fini dell'applicazione dell'art.22 comma 3 lett.b del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380). In tali casi nei successivi articoli le parole "permesso di costruire" sono sostituite da "denuncia di inizio attività" esclusi i permessi di costruire relativi ad opere di urbanizzazione in qualsiasi modo computate.

Art. 3

Tempi di realizzazione delle opere

I soggetti attuatori in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1 punto 3, della Legge Regionale n.56/77, ed ai sensi dell'art.11,comma 1, lett. f) delle Norme di attuazione del Piano Regolatore ed in osservanza a quanto disposto dal programma pluriennale di attuazione adottato con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, seguire il seguente programma di intervento:

- a presentare domanda di Permesso di Costruire, corredata di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa, per le opere previste a loro carico sulla presente convenzione, entro e non oltre le seguenti scadenze (al massimo sei anni dall'approvazione del S.U.E. o un anno dall'approvazione della bozza di Convenzione), pena (solo in caso di PECO) l'espropriazione prevista dall'art. 13, 6° comma Legge n. 10/77:
Opere di urbanizzazione, lotti/o contrassegnati/o sul documento __ coi/l n.____ funzionali agli Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera____ entro il _____, etc...
Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera____ entro il _____, etc...
- dare comunicazione di inizio dei lavori, il mancato rispetto dei termini provoca gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380/01 e s.m. e i. e dell'art. 49 della Legge Regionale n. 57 del 05.12.1977. Detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa e le certificazioni SOA di cui al DPR 34/2000 per un importo lavori superiore a €150.000.
- a realizzare le opere di urbanizzazione primaria/secondaria identificate coi/l lotti/o n.____:_____, con inizio lavori anteriore o contestuale all'inizio lavori degli edifici di cui sono funzionali e comunque entro il _____ e con ultimazione dei lavori entro il _____, documentando la loro regolare ultimazione con asseveramento del direttore dei lavori;
- a fornire, quale parte integrante del permesso di costruire, per i lavori che attengono, interessano e/o interferiscono con la viabilità esistente specifici elaborati progettuali i quali dovranno individuare le fasi di cantiere con le relative durate e gli accorgimenti da adottarsi sulla viabilità esistente (cronoprogrammi);
oppure: ad osservare per i lavori che attengono, interessano e/o interferiscono con la viabilità esistente i seguenti specifici elaborati progettuali) che individuano le fasi di cantiere con le relative durate e gli accorgimenti da adottarsi sulla viabilità esistente: tav. n. ____ "Cronoprogramma" etc...;
- a completare le opere di cui agli articoli 6, 7, 8 11, 12 della presente convenzione entro ____ anni dalla data del presente atto e comunque non oltre i termini di validità della presente convenzione stabilita in un massimo di dieci anni dall'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da parte del Consiglio Comunale oppure in un massimo di cinque anni dall'approvazione della presente bozza di Convenzione (oppure nel caso di Permesso di Costruire Convenzionato);

- a fornire, contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici/o _____ (lettere), certificato del direttore dei lavori di regolare ultimazione, ad esclusione dei manti di usura delle pavimentazioni, delle opere di urbanizzazione dei lotti/o _____ (numeri) corrispondente, etc...
- a realizzare comunque prima dell'ultimazione dei lavori dei singoli fabbricati le opere di urbanizzazione interessanti ogni singolo Permesso di Costruire atte a garantire l'agibilità dei fabbricati medesimi e le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale che verranno dettate in sede di rilascio di permesso di costruire.

Il comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire di cui al presente articolo entro un anno dalla richiesta da parte dei soggetti attuatori, salvo comprovata inerzia da parte dei soggetti attuatori.

TITOLO II OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 4

Cessione aree per urbanizzazione primaria.

I soggetti attuatori in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbligano per loro e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Pinerolo in piena proprietà o (nel caso di Piano di Recupero per le aree non adibite a parcheggi obbligatori per standard) gravate di diritto di superficie secondo quanto stabilito nel successivo art. 10 bis per l'uso del sottosuolo a favore del soggetto attuatore, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nell'elaborato del P.E.C. (oppure del P.d.R. o Permesso di Costruire) allegato sub _____ in retino _____ e della superficie complessiva di metri quadrati _____ (_____) di cui mq _____ per la pubblica viabilità e mq _____ per i servizi pubblici pari allo standard di mq. _____ per abitante (di mq _____/mq per le attività produttive/commerciali...).

I terreni vengono ceduti liberi da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le aree da cedere sopra indicate sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappali _____, _____, _____, del Foglio _____ della zona censuaria di _____.

Detta cessione avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura di _____ approvato dall'UTE il _____ che si allega sotto la lettera _____.

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

Contestualmente al collaudo/certificazione di regolare esecuzione sarà ufficializzata la consegna di opere e di aree urbanizzate al Comune con apposito verbale a firma dei soggetti attuatori e del Dirigente del Settore LL.PP. del Comune di Pinerolo.

Art. 4 bis

Assoggettamento ad uso pubblico di aree di urbanizzazione primaria su cui vengono realizzate opere non scomutate dagli oneri di urbanizzazione

I soggetti attuatori in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbligano per loro e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assoggettare gratuitamente ad uso pubblico le aree di urbanizzazione primaria (verde

di quartiere e parcheggi), aree indicate nell'elaborato del P.E.C. (oppure del P.d.R. o Permesso di Costruire) allegato sub ____ in retino _____ e della superficie complessiva di metri quadrati _____ (_____) pari allo standard di mq.____ per abitante (di mq____/mq per le attività produttive/commerciali....)

Le aree da assoggettare ad uso pubblico sopra indicate sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappali ____, ____, ____ del Foglio ____ della zona censuaria di _____.

Detta cessione/assoggettamento avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura di _____ approvato dall'UTE il ____ che si allega sotto la lettera _____.

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

Contestualmente al collaudo/certificazione di regolare esecuzione sarà ufficializzata la consegna di opere e di aree urbanizzate al Comune con apposito verbale a firma dei soggetti attuatori e dell'Ingegnere Capo dei LL.PP. del Comune di Pinerolo.

I soggetti attuatori si impegnano per sé ed aventi causa ed in particolare per i futuri acquirenti delle aree o delle singole unità immobiliari derivanti dall'attuazione del PEC (o del P.d.R. o del Permesso di Costruire) alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate ad uso pubblico e delle opere su esse insistenti. Tale obbligo dovrà essere riportato sui singoli regolamenti condominiali a cui farà carico la ripartizione delle spese.

Le aree assoggettate ad uso pubblico dovranno essere libere da servitù sia nei confronti di terzi che nei confronti dei concessionari.

Le aree assoggettate ad uso pubblico potranno essere acquisite gratuitamente in ogni momento al patrimonio comunale per esigenze di pubblica utilità ed a tal fine utilizzate anche per scopi diversi, trasferendo a carico del Comune anche l'opera di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 5

Collaudo di opere di urbanizzazione primaria

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato e liquidato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del proponente da versare, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori. A tal fine i soggetti attuatori si impegnano a richiedere al Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Il nominativo del collaudatore e la data di inizio lavori saranno trasmessi al Settore Lavori Pubblici per gli adempimenti di competenza. Il collaudatore deve verificare l'esecuzione anche in corso d'opera.

Ad ultimazione delle opere a scomputo il Soggetto Attuatore produrrà al settore Lavori Pubblici del Comune una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento (reti, posizione delle caditoie, chiusini, pali illuminazione pubblica, alberate,.....) con l'indicazione dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, individuazione puntuale delle essenze arboree,.....), le superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde, ...), l'indicazione delle aree dismesse e di quelle asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera. Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico.

Il collaudo finale non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno tre mesi dalla data di ultimazione lavori ed un anno dalla comunicazione di avvenuta piantumazione delle essenze vegetali previste in progetto.

Per le opere relative alle reti stradali e di allacciamento, strettamente necessarie a dichiarare abitabili o agibili gli edifici, le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro novanta giorni dalla data della richiesta.

Per le altre opere urbanizzative (parcheggi, verde, altre urbanizzazioni) il collaudo viene completato fra i dodici e i quindici mesi successivi alla dichiarazione di ultimazione dei lavori (comunque non prima di ventiquattro mesi dalla comunicazione di avvenuta piantumazione) e comprende le verifiche di attecchimento delle essenze, di funzionamento dei drenaggi e delle quote di sistemazioni esterne su terreni assestati, nonché delle canalizzazioni di raccolta delle acque.

Art. 6

Oneri per opere di urbanizzazione primaria

I soggetti attuatori, in relazione al disposto dell' art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale (nel caso di S.U.E.) alle opere di urbanizzazione indotta relative alla messa in sicurezza idrogeologica del sito (arginature, opere di difesa spondale, opere obbligatorie a seguito di cronoprogrammi di riassetto idrogeologico e/o di protezione civile.

Per il calcolo analitico degli oneri relativi vale l'applicazione dei prezzi unitari e delle altre condizioni vigenti all'atto dei singoli provvedimenti, stabilite, dal Consiglio Comunale con deliberazione numero 452 del 29 luglio 1977, esecutiva, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché il costo effettivo delle opere necessarie per l'urbanizzazione primaria e la messa in sicurezza idrogeologica dell'area.

A parziale/totale scomputo degli oneri di cui sopra, i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria seguenti, ivi compresi il sistema viario, ciclabile e pedonale, i parcheggi e le aree verdi di vicinato,

nonchè le opere di urbanizzazione indotta seguenti,

senza oneri per il Comune.

Dette opere sono dettagliate, oltrechè distinte fra opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria, e opere di urbanizzazione indotta, nell'allegato Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria di cui alla tav. ____ allegato ____ e nelle tav. ____ allegato ____:realizzate secondo il capitolato speciale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22 marzo 2001 e successivi ed eventuali aggiornamenti.

Qualora o in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione all'atto della richiesta dei relativi Permessi di Costruire oppure in fase di collaudo, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria precedentemente cauzionati, la differenza sarà corrisposta al Comune con il ritiro dei Permessi di Costruire che comportano la corresponsione di oneri eccedenti quelli scomputabili . Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune al soggetto attuatore, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria già garantite/cauzionate come previsto al successivo art. 8.

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria – progetti, sanzioni e garanzie

I soggetti attuatori dovranno presentare regolare progetto definitivo, conforme alla legge 109/94 e s.m.i., compresi i computi ed i preventivi di spesa, di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare contemporaneamente alla richiesta del primo Permesso di Costruire, prevedendone lotti funzionali conformi a quanto prescritto all'art.3.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo prima della sua approvazione, purché conformi al progetto preliminare approvato.

I soggetti attuatori comunicheranno l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione 15 giorni prima del loro effettivo inizio per consentire al Comune la nomina del collaudatore.

I soggetti attuatori riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Qualora in sede di controllo risultassero inadempimenti di qualsiasi natura si procederà a norma del successivo articolo 8. I soggetti attuatori autorizzano il Comune a valersi sulla garanzia prestata ai sensi del successivo articolo 8, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, e ciò indipendentemente dalla giudiziale dichiarazione d'inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione comportano l'obbligo della variante dello strumento esecutivo, se non comprese nei casi di cui al successivo art.18, e la variante in corso d'opera al permesso di costruire relativo; il soggetto attuatore ha titolo a prevedere tramite Denuncia di Inizio Attività piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purché non diminuiscano il costo dell'opera di urbanizzazione, non riducano la superficie complessiva delle aree verdi e del n° dei posti auto, il tutto preventivamente verificato e assentito dagli uffici comunali competenti

Qualsiasi variante e/o modifica alle Opere di Urbanizzazione previste nel presente atto non dovrà comportare aumento di spesa per l'Amministrazione Comunale oltre quanto già ammesso nel presente atto per gli scomputi sugli oneri di urbanizzazione, restando a carico del soggetto attuatore ogni maggiore spesa.

La ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai termini previsti dall'art.3 precedente, sarà sanzionata, visto l'art. 42, comma 2 del D.P.R. n.380/01, secondo la seguente casistica:

- a) sanzione del 10% del costo delle opere ancora da ultimare qualora le stesse siano realizzate entro i successivi 120 giorni;
- b) sanzione del 20% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) sanzione del 40% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

Le misure sanzionatorie di cui alle lettere precedenti, a) b) c) non si cumulano. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione delle sanzioni secondo le norme vigenti e procede per l'esecuzione delle opere secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria: garanzie, rimborsi e revisioni oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 saranno realizzate direttamente entro i termini di cui all'art. 3 dai soggetti attuatori, i quali a garanzia della regolare esecuzione delle

stesse, rilasciano, all'atto della firma della presente convenzione, certificato di copertura provvisoria per l'importo di £. € _____ del _____ emesso in data _____.

L'importo della garanzia prestata potrà essere ridotto in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione fino ad un massimo dell'ottanta per cento (per ogni lotto di cui al precedente art.3).

Detto rimborso avverrà in due soluzioni:

- la prima a lavori accertati di almeno il cinquanta per cento del loro importo, per ogni lotto funzionale completato di cui al precedente art.3. ;
- la seconda al termine dei lavori (per ogni lotto funzionale di cui al precedente art.3).

La restante trattenuta di garanzia del venti per cento sarà svincolata entro trenta giorni dal collaudo favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di rimborso parziale e di svincolo finale della garanzia saranno adottati dal Dirigente a seguito di relazione dei competenti Uffici comunali.

In caso di inadempimento, il Comune con invito scritto e notificato prescriverà ai soggetti attuatori la esecuzione di ogni opera e lavoro occorrente a soddisfare gli impegni assunti.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla notifica, il Comune, previo avviso ai soggetti attuatori e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese dei soggetti stessi, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.

I soggetti attuatori si impegnano altresì a versare il contributo di urbanizzazione primaria di € _____ di cui alla legge n. 10 del 28/1/1977 (delibera del Consiglio Comunale n. 432 del 29/7/1977 e successive modifiche ed integrazioni), così determinato:

$C = Ct - K$, dove:

C = contributo da versare

Ct = contributo teorico, per urbanizzazione primaria, calcolato sulla base delle aliquote stabilite dalla delibera 432 citata e successive modifiche.

K = ammontare delle opere di urbanizzazione primaria che i soggetti attuatori si sono impegnati a realizzare, direttamente, calcolati secondo quanto previsto nel presente articolo;

$Ct = mc \text{ _____ } \times \text{ £. } \text{ €/mc. } \text{ _____ } = \text{ € } \text{ _____ } ;$

K = valore fidejussione = € _____ ;

C = = € _____ ;

Il versamento sarà effettuato secondo le norme del successivo art. 12.

I soggetti attuatori presentano ed allegano altresì i seguenti documenti:

- polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con massimali pari a quanto previsto dal comma 2 del D.P.R.554/99 _____(dati polizza);
- polizza di assicurazione indennitaria decennale opere, ai sensi della L. 109/94 e s.m.i., art. 30 commi 3 e 4, e al D.P.R. n. 554/99, artt. 103 e 104. _____(dati polizza);

impegno a presentare, al momento del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, polizza di responsabilità civile professionale del progettista per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza ai sensi della L. 109/94 s.m. e i. e art. 105 del D.P.R. 554/99.

Art. 9

Servitù

Le strade del P.E.C. (oppure P.d.R. oppure PERMESSO DI COSTRUIRE) che non siano a fondo cieco e siano rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno, di massima

assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni circoscrivibili, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dell'area oggetto del PEC dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato ritenuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni circoscrivibili, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopra citati. Il contributo dei nuovi utenti sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli Uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti. Effettuato il trapasso di proprietà dai soggetti attuatori al Comune, la riscossione dell'eventuale contributo spetta esclusivamente a quest'ultimo.

TITOLO III
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Art. 10
Cessione aree per urbanizzazione secondaria

I soggetti attuatori in relazione sempre al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbligano per loro e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Pinerolo in piena proprietà o (nel caso di Piano di Recupero) gravate di diritto di superficie per l'uso del sottosuolo a favore del soggetto attuatore, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie.

Dette aree indicate nella tavola del PEC (oppure P.d.R. o Permesso di Costruire) allegato _____ in retino _____ sono della superficie complessiva di metri quadrati _____ pari allo standard di mq.____ per abitante (di mq____/mq per le attività produttive/commerciali....) e la loro cessione avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura di _____ approvato dall'UTE il _____ che si allega sotto la lettera _____.

Il diritto di superficie (nel caso di P.d.R.) a favore del soggetto attuatore per la durata di anni _____ comporta è pari al valore di _____ che sarà compensato con il versamento _____ e/o la manutenzione _____.

Le aree da cedere sopra indicate sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappali _____, _____, _____, del Foglio _____ della zona censuaria di _____.

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori fino al collaudo delle opere di urbanizzazione su di esse previste.

Contestualmente al collaudo/certificazione di regolare esecuzione sarà ufficializzata la consegna di aree ed opere al Comune con apposito verbale a firma dei soggetti attuatori e dell'Ingegnere Capo dei LL.PP. del Comune di Pinerolo.

Ai sensi dell'art.40 comma 6 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. con il presente atto si prevede la realizzazione delle fasce a verde attrezzate, quotate e colorate in blu nel medesimo elaborato grafico di progetto tavola n.____ "opere di urbanizzazione", con annessi parcheggi,

indicate nella cartografia di Piano, e la loro manutenzione a carico dei privati ancorchè esterne alla recinzione.

Art. 10 bis (Solo per i PdR)

Monetizzazione aree non dismesse per opere di urbanizzazione secondaria e utilizzo in diritto di superficie di aree dismesse per opere di urbanizzazione e relativa monetizzazione.

Considerato che per le particolari situazioni e condizioni oggettive del PdR l'Amministrazione Comunale ha ravvisato l'opportunità della non totale dismissione delle aree di cui al precedente art. 10, i soggetti attuatori monetizzano, al fine di raggiungere lo standard minimo fissato dall'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, mq _____ di aree non dismesse per opere di urbanizzazione secondaria, con esclusione delle aree di standard per parcheggi e secondo i criteri e le prescrizioni del P.R.G. (art. 15 comma 9 N.d.A).

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €mq _____ secondo i criteri fissati dalla deliberazione consiliare n. 133/75 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta di complessive € _____ ed è stato versato in una unica soluzione alla Tesoreria Comunale che ha rilasciato la quietanza n° _____ in data _____.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso di quanto versato qualora rinunciassero in tutto o in parte alla realizzazione del PdR.

Parte delle aree di cui ai precedenti artt. 4 (*) e 10 (**), e con esclusione delle aree verdi previste dal P.R.G.C., e più precisamente le aree indicate nella Tav. _____ del PdR allegata alla lettera _____ contornate in retino _____ della superficie complessiva pari a mq. _____, vengono cedute, con la dismissione, al soggetto attuatore in diritto di superficie per _____ anni; lo stesso soggetto attuatore si riserva il diritto di realizzare nel sottosuolo autorimesse private totalmente interrate, ai sensi della legge 122/89, monetizzando detto diritto ad un prezzo di € _____ (pari all' 1% annuo del valore determinato sulla base delle aliquote fissate con delibera della Giunta Comunale n. 497/98 e successive modificazioni e integrazioni). Detta cifra, depurata dell'importo delle manutenzioni di cui di seguito, per l'importo risultante di € _____ è stata versata al Comune in data _____ come comprovato da ricevuta della Tesoreria Comunale n. _____.

Riguardo a tali aree dismesse e gravate di diritto di superficie il soggetto attuatore si obbliga per sé ed aventi causa a sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia per quanto riguarda le autorimesse realizzate nel sottosuolo, sia per quanto riguarda la parte di soprassuolo destinata a verde e relative strutture ed opere di impermeabilizzazione. Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per sé ed aventi causa a sostenere le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle altre aree per urbanizzazione, comunque asservite o cedute, funzionali o adiacenti all'area gravata dal diritto di superficie, e delimitate con retino _____ sulla tavola _____ che si allega alla presente convenzione. Quest'ultimo impegno vale a scomputo della monetizzazione del punto precedente, per l'importo di € _____.

Tale accordo sulle manutenzioni avrà la durata della concessione del diritto di superficie al soggetto attuatore e dovrà essere riportato in eventuali Regolamenti di Condominio e in ogni caso negli atti di trasferimento.

(*) (Cessione di aree per urbanizzazione primaria)

(**) (Cessione di aree per urbanizzazione secondaria)

Art. 11

Oneri per opere di urbanizzazione secondaria

I soggetti attuatori, sempre in relazione al disposto dell' art. 45, comma 1, punto 2 Legge Regionale n. 56/77, si obbligano, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale, ai sensi artt.16 e seguenti, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni od aggiornamenti .

La quota parte che i soggetti attuatori devono versare alla Cassa comunale ammonta a

€ _____ così determinate:

$C = Ct - K$ dove:

C = contributo da versare;

Ct= contributo teorico per urbanizzazione secondaria, valutato in funzione delle cubature e delle superfici edificate previste sul PEC, in base alle aliquote fissate con delibera del Consiglio Comunale citata n. 432/77 e successive modifiche.

K = ammontare delle opere di urbanizzazione secondaria, che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare direttamente, entro i termini di cui all'art. 3 in conformità a quanto disposto agli articoli _____ della presente convenzione.

$Ct = mc. \cdot x \text{€}/mc. = \text{€} \text{_____}$;

$K = \text{_____}$;

Il versamento sarà effettuato secondo le norme dell'art. 12.

Il progetto differenzia in modo esplicito le opere di urbanizzazione secondaria da quelle di urbanizzazione primaria come risulta dalla tavola _____ allegato _____.

Le opere di urbanizzazione ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare a loro cura e spese sono le seguenti e figurano in modo dettagliato e distinto nella tav. _____ allegato n. _____

opere previste dall'art. 51, al punto 2 lett. _____ della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.:

opere di urbanizzazione richieste dall'Amministrazione Comunale per l'esecuzione di opere pubbliche su altre aree (sono escluse le opere di urbanizzazione primaria e di messa in sicurezza idrogeologica dell'area oggetto di intervento):

Altre opere di urbanizzazione non a scomputo degli oneri

Dette opere saranno realizzate secondo il capitolato speciale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____.

Progettazione, realizzazione, sanzioni, garanzie, rimborsi e collaudi relativi alle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo seguiranno le stesse modalità degli artt. 5, 6, 7 e 8 previste per le opere di urbanizzazione primaria. A garanzia della regolare esecuzione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di urbanizzazione secondaria è stato prestato certificato di copertura provvisoria per l'importo di € _____ del _____ emesso in data _____.

Art. 12

Opere ed oneri di urbanizzazione: esecuzione, pagamenti e revisioni.

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate direttamente dal Comune, al quale i soggetti attuatori verseranno un contributo di € _____.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, e dal programma pluriennale di attuazione all'apporto di nuovi contributi da parte del PEC ed alla espansione degli insediamenti. Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo anche nella esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale. I contributi di € _____ per opere di urbanizzazione secondaria e di € _____ per opere di urbanizzazione primaria dovranno essere in parte versati prima del rilascio delle singole concessioni edilizie in proporzione al volume edificabile previsto nella concessione stessa, ed in parte dovranno essere versati in rate successive secondo le modalità che verranno stabilite sulla concessione, in conformità con quanto disposto con delibera consiliare n. 380 del 3/11/1978 e successive modificazioni.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto od in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera del Consiglio Comunale n. 432 del 29/7/1977 e successive modifiche ed integrazioni, il contributo sarà commisurato alla quota in vigore nel momento del rilascio della singola Permesso di Costruire .

Resta inteso che sono inoltre dovuti i contributi commisurati al costo di costruzione, di cui all' art.16 e seguenti del D.P.R. 380/01 e s.m.e i., salvo diverso convenzionamento.

Eventuale rinnovo di Permesso di Costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo dei contributi di costruzione versati, che dovrà essere aggiornato ed adeguato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Non sono soggetti a revisione gli sconti K previsti per la realizzazione di opere di urbanizzazione agli articoli 8 e 11 della presente convenzione.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI CONCERNENTI I TRAPASSI DI PROPRIETA', I TRACCIAMENTI, LE CONCESSIONI.

Art. 13

Rinuncia alla retrocessione delle aree

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4 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 dai soggetti attuatori, successori od aventi causa.

Art. 14

Consegna aree e loro manutenzione

Con la consegna di opere ed aree urbanizzate di cui all'art.4 e 10 viene trasferita a carico del Comune anche l'opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto previsto all'art. 4 bis e 10 bis. Sino a che non avviene detta consegna, sarà obbligo dei soggetti attuatori di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per il verde dovrà essere garantito il taglio dei manti erbosi in numero sufficiente a non far superare l'altezza di 15 cm. del manto erboso e, per alberi ed arbusti piantumati, fino al loro completo attecchimento, l'innaffiamento nei periodi siccitosi e comunque in tali periodi almeno settimanalmente nonché il mantenimento dei pali tutori e delle loro legature.

Art. 15

Alienazione aree del P.E.C. (oppure del P.d.R. oppure del PERMESSO DI COSTRUIRE)

Qualora i soggetti attuatori procedano ad alienazione delle aree oggetto del PEC, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. I soggetti attuatori e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

Art. 16

Tracciamenti

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti.

Art. 17

Obbligo di Permesso di Costruire

I soggetti attuatori dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del PEC. (oppure del P.d.R. oppure del Permesso di Costruire) e che le condizioni di cui alla presente convenzione saranno parte integrante dei medesimi Permessi di Costruire.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18

Piccole modifiche

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche allo

Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. o Piano di Recupero, P.d.R.) (*oppure* Permesso di Costruire Convenzionato) che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Art. 19
Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Pinerolo a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 20
Spese di ufficio

Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti ed eventuali spese di frazionamenti catastali.

Art. 21
Altre norme

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, alla Legge n. 10/77, ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, nonché al D.P.R. 380/01 e s.m. e i.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate, per quanto attiene alla mancata o irregolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, dall'art. 8 della presente convenzione; per quanto attiene alle violazioni di natura urbanistica si rimanda ai disposti dell'art.30 e seguenti della D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me lo sottoscrivono.

Note per la compilazione:

Le modifiche allo schema di convenzione tipo dovranno essere inserite secondo la seguente grafia:

parti cancellate: ~~aaaaa~~ / *parti aggiunte:* **aaaaa**

1-denominazione e suddivisione degli elaborati obbligatoria

2- l'identificazione dei lotti funzionali e degli edifici ad essi pertinenti è obbligatoria