

**Dott. Ing. Marcello BRUERA**

Via CERNAIA n.3 - 10064 PINEROLO (TO)

Tel. 0121.397585 - studio-bruera@libero.it - Fax 0121.371559

C.F. BRR MCL 56L13 G674R - P.IVA 04117960015

**COMUNE PINEROLO**  
**(CITTA' METROPOLITANA DI TORINO) - (REGIONE PIEMONTE)**

IL RICHIEDENTE:

**DANESY EMILIO**

RESIDENTE IN TORINO, VIA SAN ANSELMO n. 6

**P.E.C. DANESY**

**RIGUARDANTE LE SUBAREE "c" e "d" DELLA ZONA URBANISTICA CE 7.2 DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI PINEROLO**

**BOZZA DI CONVENZIONE**

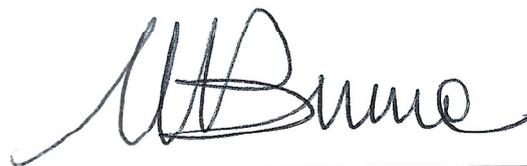
**in sostituzione di tutte le precedenti**

IL RICHIEDENTE:

> 

DANESY EMILIO

IL TECNICO INCARICATO

> 

Dott. Ing. BRUERA Marcello

**AGGIORNAMENTI:**

20/03/2018

**14/07/2020**

**aggiornamento: 30/12/2020**

**aggiornamento: 29/07/2021**

**agg.to confronto: 17/09/2021**

**TAVOLA**

**B**

**BOZZA****CONVENZIONE EDILIZIA FRA IL COMUNE DI PINEROLO E**

N.B. : testo esplicativo: aaaa

N.B. : **testo modifiche dell'ufficio urbanistica (aggiunte e stralci)**

N.B. : **testo modifiche del professionista per precisazioni**

N.B. : **testo integrazioni richieste con nota prot.0043808/2021 del 09/08/2021**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ in Pinerolo, nei locali del Palazzo Comunale.

Innanzitutto 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  
DANESY Emilio .....

Il quale Signore sarà in seguito nominato per brevità "soggetto attuatore"

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 \_\_\_\_\_, omessane 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 il soggetto attuatore DANESY Emilio \_\_\_\_\_ ha presentato in data \_\_\_\_\_ al Comune di Pinerolo, uno Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. ~~e Piano di Recupero, P.d.R.~~) ~~(oppure Permesso di Costruire Convenzionato)~~ ai sensi dell'art. 44

(43) (~~oppure art.49, 5° comma~~) L.R. n. 56/77, per la utilizzazione dei terreni di sua proprietà siti in Pinerolo, ed identificati in catasto e nella relativa mappa al **Fg.39 part.504-506-500** per una superficie nominale catastale complessiva di metri quadrati **14.460** inclusi nella **zona CE 7.2 subarea "c" e subarea "d" nonché Fg.39 part.51 parte e part.52 incluse per mq.242 nell'adiacente Zona A 7.2 subarea "a"** del Piano Regolatore Generale Comunale ~~adottato dal Comune con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_~~ ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale numero n. 6-24303 del 06/04/1998 e **successiva Variante Strutturale denominata "Variante Ponte" approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.11 del 23/03/2016 e divenuta esecutiva il 02/05/2016;**

- che l'intervento previsto consiste nella costruzione di **fabbricati residenziali ed opere di urbanizzazione;**

~~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 nonché 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 raccolte 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 il soggetto attuatore con nota prot. n. \_\_\_\_\_, pervenuta il \_\_\_\_\_ ha 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 € 158.711,74 € 216.920,18 (€ 422.186,93 — € 205.266,75) tra l'importo totale delle opere a suo carico (€ 422.186,93 compreso pozzi pubblici) e gli oneri di urbanizzazione primaria scomputabili

(€.205.266,75) e gli oneri indotti per la parte scomputabile (€.58.208,44), senza pretendere alcun rimborso dal Comune;

- 3) di accollarsi la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo per l'importo di €.158.711,74.

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 ad €.263.475,19;
- che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere salvo successivi aggiornamenti:
  - oneri di urbanizzazione primaria: €.205.266,75 (al lordo delle opere a scomputo) e totalmente scomputati;
  - oneri di urbanizzazione secondaria: €.214.313,85;
  - oneri di urbanizzazione indotti: €.170.700 €.~~181.500~~ (al lordo delle opere a scomputo) e parzialmente scomputati;
  - contributo sul costo di costruzione da computarsi al momento del rilascio del P.d.C.;
- 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. ~~43~~ 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 **504-506-46-500 del Foglio 39 inclusi nella Zona CE 7.2 subarea "c" e subarea "d" nonché di cui ai mappali 51parte-52 del Foglio 39 inclusi nell'adiacente Zona A 7.2 subarea "a"** 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, omissane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto Piano (~~e Permesso~~) consta dei seguenti elaborati:

- Tav.1 (estratto di mappa e p.r.g.c.) datata 06/12/2019;
- Tav.2 (inquadramento urbanistico-conteggi superfici) datata 06/12/2019;
- Tav.3 (stato dei luoghi) datata 06/12/2019;
- Tav.4 (planimetria generale di progetto) datata 06/12/2019 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.5a (progetto opere di urbanizzazione – rete fognatura acque nere – rete acqua-gas – sezione) datata 06/12/2019 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.5b (progetto opere di urbanizzazione – rete raccolta acque meteoriche e canaletto irriguo) datata 06/12/2019 aggiornata al 14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.6a (elaborato grafico del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);
- Tav.6b (relazione, calcoli, schede tecniche, ecc., del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);
- Tav.6c (computo metrico estimativo del progetto impianto illuminazione pubblica a firma Ing.Daghero Luigi datata 28/02/2020);
- Tav.A (relazione Illustrativa-oneri di urbanizzazione-verifiche urbanistiche) datata 06/12/2019 aggiornata al 14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020 e al .....
- Tav.B (bozza di convenzione) datata 14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020 e al .....
- Tav.C (computo Metrico Estimativo) datata 06/12/2019 aggiornata al 14/07/2020 aggiornata al 30/12/2020;
- Tav.D (documento Allegato 2a e Allegato 2b – dati quantitativi e Vas) datato 06/12/2019;
- Tav.E (titolo di proprietà – autocertificazione e visure catastali) datato 06/12/2019;

- Relazione Idraulica (Sistemi di Smaltimento acque meteoriche e canaletto irriguo a firma del progettista Ing. Bruera Marcello) datata 06/12/2019 aggiornata al 30/12/2020;
- Relazione Geologica-Geotecnica datata "febbraio 2018" a firma Geol. M. Barbero Studio Geoalpi Consulting;
- Relazione Idrogeologica datata "novembre 2019" a firma Geol. M. Barbero-E. Arri Studio Geoalpi Consulting;

~~(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 lo parole "permesso di costruire" sono sostituito da "donuncia di inizio attività" esclusi i permessi di costruire relativi ad opere di urbanizzazione in qualsiasi modo computate.~~

### Art. 3

#### Tempi di realizzazione delle opere

Il soggetto attuatore 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 obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a 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 P.E.C.O) l'espropriazione prevista dall'art. 13, 6° comma Legge n. 10/77;~~
  - Opere di urbanizzazione, ~~letti/o contrassegnati/o sul documento \_\_\_\_\_ coi/ n. \_\_\_\_\_ funzionali agli Edifici/o contrassegnati/o sul documento \_\_\_\_\_ con la lettera \_\_\_\_\_ come individuate nel P.E.C. entro il \_\_\_\_\_, etc 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del P.E.C. stipula della Convenzione Edilizia;~~
  - ~~Edifici/o contrassegnati/o sul documento \_\_\_\_\_ con la lettera \_\_\_\_\_ entro il \_\_\_\_\_, etc.~~ fabbricati di civile abitazione come individuati nel P.E.C. entro 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del P.E.C. stipula della Convenzione Edilizia;

- a 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.i., fatte salve eventuali proroghe, e dell'art. 49 della Legge Regionale n. 56 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/lotti/ n. \_\_\_\_\_~~, con inizio lavori anteriore o contestuale all'inizio lavori **dell'edificio** o degli edifici di cui sono funzionali ~~e comunque entro il \_\_\_\_\_~~ e con ultimazione dei lavori **delle opere di urbanizzazione** entro il \_\_\_\_\_ **7 (sette) anni dalla data di approvazione del P.E.C. stipula della Convenzione Edilizia**, 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 **7 (sette) anni dalla data di approvazione del P.E.C. stipula della Convenzione Edilizia** \_\_\_\_\_ ~~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 **dell'edificio** o 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 soggetto attuatore potrà richiedere se consentito dalla normativa vigente il rilascio dei certificati di agibilità parziali per ciascuna unità immobiliare e/o lotto.

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.

#### **PRECISAZIONI:**

#### **LOTTE DI INTERVENTO (OPERE DI URBANIZZAZIONE – EDIFICI) – TEMPISTICA - SCOMPUTI**

Nel caso si intenda suddividere l'intervento in lotti di opere di urbanizzazione e lotti di edifici tra loro funzionali potrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale una diversa tempistica per la rispettiva realizzazione rispetto a quanto previsto nel presente P.E.C..

La ripartizione degli scomputi per ciascun lotto come previsto nel P.E.C. al momento della richiesta dei rispettivi Permessi a Costruire sarà effettuata mediante una percentuale in funzione delle relative S.L.P. ivi incidenti.

Costituendo i n.12 pozzi pubblici "Pb" un IMPIANTO PUBBLICO di raccolta, accumulo e dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche pubbliche avente una IMPORTANTE VALENZA IDROGEOLOGICA DI CARATTERE GENERALE (e quindi una OPERA DI URBANIZZAZIONE INDOTTA) il relativo costo di realizzazione (dei n.12 pozzi disperdenti pubblici "Pb") sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione indotta.

La manutenzione dei pozzi disperdenti pubblici (su strada pubblica) sarà comunque a carico del soggetto attuatore ed ai successivi aventi causa.

## TITOLO II

### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### Art. 4

#### Cessione aree per urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Pinerolo in piena proprietà e ~~(nel caso di Piani 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 **mq.3.341** di cui

mq.1.980 per la pubblica viabilità (strade e marciapiedi) e mq.1.361 per i servizi pubblici (viale alberato e parcheggi/aiuole verdi) pari allo standard di mq.19,17 (1361/71 abitanti) mq.46,98 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 per mq.3.341 (di cui mq.565 di pertinenza dell'area a servizi c.7.7.) sono individuate nell'allegato P.E.C. descritte nella mappa del Catasto Terreni su parte dei mappali part.504/a, part.504/b, part.506/a, part.506/b, part.506/c, part.506/d, part.506/e, part.46/b, part.46/e, part.46/d, part.500/a, part.500/b del Foglio 39 della zona censuaria del Comune di Pinerolo.

Nell'ambito del presente P.E.C., poiché occorrenti per il collegamento urbanizzativo con la Via Rubeo, sono saranno cedute anche delle aree fuori P.E.C. (già destinate dal P.R.G.C. a servizi ricadenti nella a favore della subarea "a" della Zona A7.2) ed individuate nella mappa del Catasto Terreni su parte del mappale part.51 e part.52, il tutto per una superficie di mq.242.

Dette cessioni avvengono 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 al soggetto attuatore 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 delle opere di urbanizzazione primaria e la riconsegna delle relative aree urbanizzate al Comune con apposito verbale a firma del soggetto attuatore dei soggetti attuatori e del Dirigente del Settore LL.PP. del Comune di Pinerolo.

#### Art. 4 bis

~~Asseggottamento 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 asseggottare 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.~~

~~e Permesso di Costruire) allegate 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 (e 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 dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del soggetto attuatore o aventi causa che, a garanzia del relativo pagamento, presenterà prima dell'inizio dei lavori apposita polizza fidejussoria di importo pari alla parcella professionale calcolata dall'ufficio preposto secondo le norme applicabili al momento della nomina. A tale fine il soggetto attuatore si impegna a richiedere al

Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori ed a liquidare direttamente il collaudatore previo nulla-osta del Comune. 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 dei lavori, nonché la contabilità in itinere e finale.

~~Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del Soggetto Attuatore da versare, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori. A tal fine il soggetto attuatore si impegna a richiedere al Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori ed a liquidare direttamente il collaudatore previo nulla-osta del Comune. 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 dei lavori, nonché la contabilità in itinere e finale.~~

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.

Oneri per opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell' art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga 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, **il soggetto attuatore si impegna** i ~~oggetti 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 aiuole verdi ~~e le aree verdi di vicinato~~, così di seguito sinteticamente descritte:

- **realizzazione della viabilità pubblica costituita sostanzialmente da un'unica livelletta dipartente da sud (in corrispondenza con la Via Rubeo) e con termine a nord (in corrispondenza della strada prevista dal P.R.G.C. di pertinenza della subarea "a" della Zona CE7.2 proprietà di terzi); tale viabilità, come richiesta dalla Pubblica Amministrazione, e che coinvolge una porzione dell'area a servizi secondari c7.7 per circa mq.565, sarà completa di relativi marciapiedi, parcheggi, rete di illuminazione pubblica nonché del viale alberato (così come previsto dal P.R.G.C. in corrispondenza della subarea "d") nonché delle sottostanti reti fognarie di raccolta e smaltimento nella fognatura pubblica esistente delle acque nere, della rete/impianto di raccolta e dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche tramite pozzi disperdenti nonché delle reti di servizio distribuzione gas-acqua-energia-telefonica;**
- **opere di raccordo fuori P.E.C., (come richiesto da Cotesta Spett.le Amministrazione), per l'innesto della nuova strada e del viale alberato pubblico sulla Via Rubeo le quali coinvolgono due particelle catastali (Fg.39 n.51 parte e n.52) di proprietà del soggetto attuatore che risultano ricomprese nella adiacente Zona A 7.2; tali opere di raccordo fuori P.E.C. saranno realizzate previa**

**eliminazione delle strutture precarie ed incoerenti esistenti come prescritto nella relativa scheda di area;**

nonchè le opere di urbanizzazione indotta seguenti,

- **n.12 pozzi pubblici disperdenti "Pb"**

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 di cui alla Tav.C e nelle Tav.5a - Tav.5b - Tav.6c ~~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 da eseguire, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione 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 fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione già garantite/cauzionate come previsto al successivo art. 8.

## Art. 7

### Opere di urbanizzazione primaria – progetti, sanzioni e garanzie

Il soggetto attuatore dovrà ~~I soggetti attuatori dovranno~~ presentare regolare progetto definitivo, conforme alle vigenti norme di legge in materia di opere pubbliche ~~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 secondo quanto previsto ~~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 ~~definitivo esecutivo~~ prima della sua approvazione, purché conformi al progetto preliminare allegato al P.E.C. approvato.

Il soggetto attuatore comunicherà ~~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.

Il soggetto attuatore ~~I soggetti attuatori~~ riconosce 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. Il soggetto attuatore autorizza ~~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 S.C.I.A. piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purchè 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 dal soggetto attuatore dai soggetti attuatori, il quale a garanzia della regolare esecuzione delle stesse, rilascia, all'atto della firma della presente convenzione, certificato di copertura provvisoria per l'importo di €.422.186,93 (di cui €.205.266,75 scomputabili dagli oneri primari ed €.58.208,44 scomputabili dagli oneri indotti) maggiorato del 30% così come previsto dalla Delibera Consiglio comunale n.2 del 27/02/2019 e pertanto certificato di copertura provvisoria per l'importo complessivo di €.548.843,00 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 al soggetto attuatore 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 al soggetto attuatore 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.

**Il soggetto attuatore non verserà i soggetti attuatori non verseranno alcun contributo e impegnano altresì a versare il contributo di urbanizzazione primaria in quanto realizza realizzano direttamente opere di urbanizzazione primaria per un importo superiore rispetto al contributo da corrispondere** 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:

$C = C_t - K$ , dove:

C = contributo da versare

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

K = ammontare delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare, direttamente, calcolati secondo quanto previsto nel presente articolo.

$C_t = mc. 8.535 \times \text{€./mc. } 24,05 = \text{€} 205.266,75$

K = valore fidejussione = ~~€ 422.186,93~~ € 363.978,49 (al netto della maggiorazione del 30%)

C = € 0,00;

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

## ONERI INDOTTI E RELATIVE OPERE

Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo di urbanizzazione indotta così come previsto dalla Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 27/02/2019 e così determinato:

$C = C_t - K$ , dove:

C = contributo da versare

$C_t$  = contributo teorico, per urbanizzazione, calcolato sulla base delle aliquote stabilite dalla Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 27/02/2019

K = ammontare delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare direttamente e nella fattispecie la realizzazione dei n.12 pozzi pubblici disperdenti "Pb".

$C_t = mc. 8.535 \times \text{€./mc. } 20,00 = \text{€} 170.700$  ~~€ 181.500,00~~

K = valore fidejussione (pozzi pubblici disperdenti "Pb") = € 58.208,44 (al netto della maggiorazione del 30%)

C = ~~€ 123.291,56~~ € 112.491,56

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

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a presentare i seguenti documenti:

- polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con massimali pari a quanto previsto dall'art.103 del Decreto Legislativo n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni entro la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

– polizza di responsabilità civile professionale del progettista per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza ai sensi dell'art.24 del Decreto Legislativo n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, al momento del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da eseguire a scomuto.

I soggetti attuatori si impegnano a presentare 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 scomuto, 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 a 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 circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali e 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 circostanti, 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

**Il soggetto attuatore** ~~I soggetti attuatori~~ in relazione sempre al disposto dell'art. 45, comma 1, punto1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, **si obbliga** ~~si obbligano~~ per **sè loro** e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a **cedere gratuitamente al Comune di Pinerolo in piena proprietà** ~~e (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 **ovvero l'area vincolata a verde e sport prevista dal P.R.G.C. denominata c.7.7.**

Detta area indicata nel tavola del PEC (~~oppure P.d.R. o Permesso di Costruire~~) ~~allegate~~ ~~in retino~~ ~~sono~~ risulta della superficie complessiva di **mq.4.570** pari allo standard **(escluso la superficie di mq.565) di mq.56,41 mq.64,25** per abitante ~~(di mq\_\_\_/mq per le attività produttive/commerciali....)~~ e la relativa ~~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 \_\_\_\_\_.

**Nella predetta superficie di mq.4.570 è compresa la porzione di mq.565 destinata a viabilità, marciapiede, parcheggi, illuminazione e sottostanti reti urbanizzative che unitamente a due accessi carrai ed uno pedonale rendono accessibile, fruibile ed utilizzabile l'area a servizi c.7.7 stessa.**

**Si precisa che l'area a servizi c7.7 è ceduta nello stato di fatto in cui si trova e non sarà in alcun modo urbanizzata dal soggetto attuatore; nella predetta area il soggetto attuatore urbanizzerà esclusivamente come opere di urbanizzazione primaria la sola porzione come sopradescritta destinata a viabilità, marciapiede, parcheggi, illuminazione e sottostanti reti urbanizzative.** Si precisa inoltre che il soggetto attuatore procederà a realizzare a proprie cure e spese il nuovo passaggio pedonale della larghezza minima di mt.1,50 posto a ridosso del muro di cinta esistente a notte della sopracitata area c7.7 così come indicato nell'elaborato grafico Tav.5b (datata 30/12/2020) al fine di mettere in collegamento la nuova strada nord-sud prevista in progetto con la Via pubblica alla Stazione; sarà inoltre

cura e spese del soggetto realizzare la nuova passata nel muro di cinta di notte di idonea larghezza.

~~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 \_\_\_\_\_.~~

L'area da cedere sopra indicata è individuata nell'allegato P.E.C. descritta nella mappa del Catasto Terreni su parte del mappale 46 del Foglio 39 (46/a-46/b-46/c) della zona censuaria del Comune di Pinerolo.

Si precisa che la suddetta area oggetto di **dismissione** nell'ambito del presente P.E.C. è conteggiata per soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.21 L.R.n.56/77 e s.m.i. a favore delle subaree "c" e "d" della Zona CE 7.2 del presente P.E.C.; essa area, inoltre, ancorchè **ceduta promessa in dismissione**, concorrerà al conteggio per il soddisfacimento degli standard urbanistici allorquando si attuerà la subarea "a" della Zona A 7.2 su cui insiste il complesso immobiliare di proprietà del soggetto attuatore Danesy Emilio così come indicato dalla relativa scheda di area che qui si richiama.

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di **detta area al soggetto attuatore ai soggetti attuatori** fino al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria su di esse previste e come **sopradescritte (porzione di viabilità e relativi marciapiede, parcheggi, illuminazione e sottostanti reti urbanizzative, percorso pedonale interno).**

**Contestualmente al collaudo/certificazione di regolare esecuzione sarà ufficializzata la consegna di aree ed delle opere di urbanizzazione primaria succitate (porzione di viabilità e relativi marciapiede, parcheggi, illuminazione e sottostanti reti urbanizzative, percorso pedonale interno) nonché la riconsegna dell'area 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 interrato, 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 e 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 scempe 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

Il soggetto attuatore ~~i soggetti attuatori~~, sempre in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2, Legge Regionale n. 56/77, **si obbliga**, 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 **il soggetto attuatore** ~~i soggetti attuatori~~ deve versare alla Cassa comunale ammonta ad €. 214.313,85 così determinate:

$C = C_t - K$  dove:

C = contributo da versare;

$C_t$  = 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 **il soggetto attuatore** ~~i soggetti attuatori~~ si impegna a realizzare direttamente, entro i termini di cui all'art. 3 in conformità a quanto disposto agli articoli \_\_\_\_\_ della presente convenzione.

$C_t = mc.8.535 \times \text{€./mc.25,11} = \text{€. 214.313,85}$

K = **valore parte della fidejussione = €.** Zero

**C = €.**214.313,85

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 \_\_\_\_\_ allegata \_\_\_\_\_~~

~~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 scemuto 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 scemuto degli oneri di urbanizzazione secondaria di urbanizzazione secondaria è stato prestato certificato di copertura provvisoria per l'importo di € \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ omesso 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 il soggetto attuatore i soggetti attuatori verserà un contributo di €. 214.313,85.

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 €. 214.313,85 per opere di urbanizzazione secondaria, di €.0,00 per opere di urbanizzazione primaria e di €. 112.491,56 ~~€. 123.291,56~~ per opere di urbanizzazione indotta dovranno essere in parte versati prima del rilascio delle singole concessioni edilizie in proporzione al volume edificabile previsto **nel permesso di costruire stesso 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.

**Il soggetto attuatore** ~~I soggetti attuatori~~ non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto od in parte alla esecuzione degli edifici **concessi con permesso di costruire rilasciato**.

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 **del singolo** 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 **all'articolo 8** ~~agli articoli 8 e 11~~ della presente convenzione.

#### **Art. 12 bis**

##### **aree a servizi per opere di urbanizzazione fuori P.E.C.**

**Si precisa, per far parte integrante della presente, che le aree proprietà del soggetto attuatore individuate a Catasto Fg.39 part.51parte e part.52 della superficie di mq.242 ancorchè coinvolte nelle opere urbanizzative di raccordo con la Via Rubeo del presente P.E.C., sono destinate dal P.R.G.C. a servizi a favore della subarea "a" (sempre proprietà del soggetto attuatore) della Zona A 7.2.**

**Pertanto si conviene che le stesse, **se ammesso dalla normativa**, sono comunque riservate per il conteggio a soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'art.21 L.R.n.56/77 e s.m.i. allorquando si attuerà la subarea "a" della Zona A 7.2 del vigente P.R.G.C.**

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 dal soggetto attuatore ~~dai soggetti attuatori~~, successori od aventi causa.

Art. 14

Consegna aree e loro manutenzione

Con la consegna delle opere di urbanizzazione e la riconsegna delle 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 del soggetto attuatore ~~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 il soggetto attuatore ~~i soggetti attuatori~~ proceda ad alienazione delle aree oggetto del PEC, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. il soggetto attuatore ~~i soggetti attuatori~~ e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

Si precisa però che qualora le aree oggetto del P.E.C. venissero alienate nel periodo successivo all'approvazione del presente P.E.C. da parte della Giunta Comunale ma prima della stipula dell'atto notarile di Convenzione Edilizia, parte acquirente futura diverrà l'unica responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

### Art. 16

#### Tracciamenti

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore ~~i soggetti attuatori~~ si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso, riferendosi 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

il soggetto attuatore ~~i soggetti attuatori~~ dichiara 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 del soggetto attuatore dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione e normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al ~~alle Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. o Piano di Recupero, P.d.R.) (oppure Permisso 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 del soggetto attuatore 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

Il soggetto attuatore potrà dividere e/o accorpate i lotti previsti nel progetto di P.E.C..

~~Qualora siano approvati strumenti urbanistici generali e comunali e/o delibere regionali e comunali nonché leggi nazionali e regionali con norme e disposizioni o parametri urbanistici ed economici più favorevoli, il soggetto attuatore potrà utilizzare tali norme/disposizioni/parametri più favorevoli applicandole al P.E.C. in oggetto (in deroga alle N.T.A. ed alla Convenzione Edilizia);~~

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.