

REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
COMUNE DI PINEROLO
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
URBANISTICA D. 6.8
VARIANTE N. 2

Proprietà: La Primula s.a.s di Depetris Elda & C.

con sede in Via Roma n. 366

10121 TORINO P.I. 06208820016

BOZZA DI CONVENZIONE

Progetto:

arch. Elisabetta Fiorio C.F. FRILBT60T45G674G

Via Plochiù n. 3 10061

CAVOUR Tel. 3468436505

Collaboratori: arch, Federico Vincon

Integrazione datata Settembre 2018

L'anno in Pinerolo nei locali Palazzo Comunale in piazza Vittorio Veneto n. 1

Innanzi a me , dottor..... Notaio in iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato sono presenti :

- Depetris Elda nata a Bagnolo Piemonte il 01/01/1938 , domiciliata per la carica in Torino Via Roma n. 366 la quale interviene al presente atto non in proprio ma quale socio accomandatario e legale rappresentante della società :
- PRIMULA S.A.S. DI DEPETRIS ELDA E C. con sede in Torino Via Roma n. 366 capitale sociale di eurpo 516,46, iscritta presso il Registro delle imprese di Torino , codice fiscale e numero di iscrizione 94520360010 a quanto infra autorizzata in virtù dei vigenti patti sociali,

La quale sara' in seguito nominata per brevità "soggetto attuatore" e in rappresentanza del Comune di Pinerolo in qualità di Dirigente Settore Urbanistica /SUAP per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n.....in datadiventa 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, qualità e poteri io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale viene premesso

- **Che il soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i , ha presentato in data prof. N.....al Comune di Pinerolo una seconda variante al Piano Esecutivo Convenzionato, PEC approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 23/12/2003, convenzione edilizia stipulata in data 23 dicembre 2004 con atto rogito Notaio Aldo Scarabosio rep. N. 121007/37017 registrata al 1° Ufficio dell'Entrate di Torino in data 30 dicembre 2004 al n. 105378, per l'utilizzazione dei terreni di sua proprietà siti in Comune di Pinerolo , ed identificati al Catasto Terreni nella relativa mappa al Fg. 45 numeri 184-31-133-185 - 65 parte originariamente ora a seguito i vari frazionamenti 199-214-252-231-241-261-255-257-210-212-242-262-259-258-253-260-254-213-185-215-256-65-218-217-200- parte per una superficie complessiva di mq. 37.393 (e superficie reale catastale a seguito del frazionamento mq. 39.770) ai quali si aggiunge la superficie del canale irriguo di m. 327 per complessivi mq. 37.720 di superficie territoriale, inclusi totalmente nell'area normativa sigla D6.8 del Piano Regolatore Generale Comunale;**
- **Che in data 09/06/2017 con atto rogito Notaio Giuseppe Molino rep. 6322/4546 registrata a Rivoli il 20/06/2017 prof. 4563 è stata stipulata la convenzione relativa alla Prima Variante al PEC consistente nella dismissione di aree destinate a servizi e viabilità originariamente assoggettate ad uso pubblico.**
- **che l'intervento previsto con la seconda Variante consiste nella rimodulazione del Piano Esecutivo secondo le nuove disposizioni normative contenute nella Variante Ponte al PRG approvata con D.C.C. n. 11 del 23/03/2016;**
- - 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 _____

- 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 €. 1.142.483,22
 - oneri di urbanizzazione secondaria €. 289.720,59;
 - onere sul costo di costruzione €. Da determinarsi all'atto del rilascio dei Pdc;
- che 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;
- 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:

TUTTO CIO' PREMESSO

Art. 1

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

Art. 2

Elaborati del P.E.C.

L'attuazione della **seconda variante al Piano Esecutivo Convenzionato** sul terreno sito in Comune di Pinerolo, e di cui al NCT **Fg. 45 numeri 184-31-133-185 -65 parte originariamente ora a seguito i vari frazionamenti 199-214-252-231-241-261-255-257-210-212-242-262-259-258-253-260-254-213-185-215-256-65-218-217-200 parte per una superficie complessiva di mq. 37.393 (e superficie reale catastale a seguito del frazionamento mq. 39.770) oltre i mq. 327 del canale che portano ad una superficie territoriale di mq. 37.720** avverrà in conformità delle norme di cui alla **Convenzione stipulata in data 23 dicembre 2004 con atto rogito Notaio Aldo Scarabosio rep. N. 121007/37017 registrato al 1° Ufficio dell'Entrate di Torino in data 30 dicembre 2004 al n. 105378, come modificata dalla Convenzione relativa alla prima variante stipulata in data 09/06/2017 con atto rogito Notaio Giuseppe Molino rep. 6322/4546 registrata a Rivoli il 20/06/2017 prot. 4563** ed alla presente convenzione e giusta il P.E.C. approvato con deliberazione del _____n°____ del ____ per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparanti.

Detto Piano (consta dei seguenti elaborati):

- Relazione Illustrativa – Computo Metrico Estimativo - visure catastali
- Documento tecnico VAS
- Bozza di convenzione
- Norme Tecniche di attuazione

- Tav. 1 Estratti PRGC e Catastale
- Tav. 2 Planimetria previsioni di PEC su mappa catastale e su PRGC
- Tav. 3. Edifici esistenti ed in demolizione
- Tav. 4 Opere urbanizzazione parte sud
- Tav. 5 Progetto di PEC e schemi tipologici
- Tav. 6 Aree a servizi e viabilità assentite e dismesse - calcoli
- Tav. 7 Opere di Urbanizzazione segnaletica
- Tav. 8 Aree a parcheggi e verde privato - Calcoli
- Tav. 9 Pista ciclabile -Percorso e sezioni tipo
- TAV.10 Opere di urbanizzazione impianto di irrigazione

Art. 3

Tempi di realizzazione delle opere

Poiché la presente variante si configura quale variante sostanziale del Piano Esecutivo Convenzionato, di cui alle convenzioni precedentemente citate, andando a rivedere il progetto complessivo ed adeguandolo alle previsioni normative della Variante Ponte di PRGC approvata con D.C.C. n del 23/03/2016.

Dato atto che il Piano Esecutivo convenzionato originario non risulta completamente attuato e che in virtù degli adeguamenti proposti, in adesione al nuovo PRGC, non può essere completato come previsto.

Rilevato che tale adeguamento deve necessariamente prevedere una riduzione dell'edificabilità dell'area e visto che le nuove prescrizioni normative mettono anche in discussione le opere di urbanizzazioni originariamente previste.

Rilevato pertanto che entro il 22/12/2017, termine di validità temporale del Piano Esecutivo Convenzionato, non risulta opportuno il completamento delle opere come progettate originariamente con la presente convenzione viene stabilito un nuovo termine decennale per il completamento della seconda variante al PEC ~~a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione che sostituirà, dopo la sua sottoscrizione, le precedenti.~~

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 si obbliga, per se, 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 gli edifici e 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. e 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 documentocon il n..... funzionali gli edifici/o contrassegnati/o sul documentocon lettera entro iletc....~~

~~:~~

~~Edifici/o contrassegnati/o sul documentocon la lettera---- entro 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~~ **completare** le opere di urbanizzazione primaria/~~secondaria~~ identificate come Lotto sud, individuato sulla Tav. 6 del presente PEC, **di cui agli articoli 6, 7, 8 11, 12 della presente convenzione** con inizio lavori anteriore o contestuale all'inizio lavori degli edifici a cui sono funzionali ~~e comunque entro il~~ e con ultimazione dei lavori entro il ~~.....~~, documentando la loro regolare ultimazione con asseveramento del direttore 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 esistenti (cronoprogramma);
~~Ad osservare per i lavori che attengono, interessano 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....."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~~ della Giunta Comunale ~~eppure in un massimo di cinque anni dall'approvazione della presente Convenzione (eppure nel caso di Permesso di Costruire Convenzionato)~~;
- a fornire, contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici ~~Letto~~ certificato del direttore dei lavori di regolare ultimazione, ad esclusione dei manti di usura delle pavimentazioni, delle opere di urbanizzazione del **lotto sud come individuato dalla Tav. 6 del presente PEC** ~~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 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. Tav. 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....).

Si dà atto che sono stati già ceduti con Convenzione del 09/06/2017 rogito Notaio G. Molino rep. 6322 /4546

Aree per servizi, verde e parcheggio della superfici di mq. 2886 i seguenti terreni al NCT Fg. 45 mappali :

- 212 di mq. 2.173 (superficie reale mq. 1.307)
- 252 di mq. 759
- 258 di mq. 643
- 261 di mq. 213

Aree per viabilità della superficie di mq. 2.563 (in realtà mq. 2.662) identificate a NCT al fg. 45 mappali:

- 253 di mq. 852
- 259 di mq. 579
- 262 di mq. 228
- 255 di mq. 303 (superficie reale mq. 1003)

I terreni **sono stati** 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 _____.

Per le opere già realizzate si richiama il collaudo amministrativo del 09/05/2016 a firma dell'Ing. Guido Incarbone.

~~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 **e' stata** 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.

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 alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi (sfalcio erba, potatura piante, controllo e verifica stabilità piante e gestione impianto di irrigazione) 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.

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, punto1 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~~) nella tav. 6 e della superficie complessiva di metri quadrati 9529 pari allo standard determinato come indicato nella Relazione Tecnica del presente PEC per le destinazioni d'uso residenziale, artigianale , terziaria commerciale.

~~Detto a 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 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.

Per le opere di urbanizzazione previste nel PEC originario comprensive di rotonda e strade di penetrazione e di distribuzione, fognatura bianca e nera, illuminazione pubblica aree verdi e parcheggi come accettate dalla PA e collaudate in data 09/05/2016 dall'Ing. Guido Incarbone.

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 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 **residue** 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 tavole componenti il PEC ~~._____ 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 residue e aggiuntive – 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 scomparti 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 residue ed aggiuntive : garanzie, rimborsi e revisioni oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 saranno realizzate direttamente entro i **nuovi 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 **€ 693.581,00 rilasciata dall'Assicurazione polizza n.del**

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 inoltre altresì a versare il contributo di urbanizzazione primaria di **€ 1.142.483,22** 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 = **€ 1.142.483,22** ;

K = valore fidejussione = **€ 0,00**;

C = **€ 1.142.483,22** ;

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) **dall'art 103 del D.Lgs.50 del 18/04/2016 dati polizza** _____ ;
- polizza di assicurazione indennitaria decennale opere, **ai sensi punto 8 art.103 del D.Lgs 50 del 18/04/2016** 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~~ **dell'art 24 del D.Lgs n.50 del 18/04/2016;**

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 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 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 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~~

~~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 _____~~

~~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,.....~~

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.~~

Annullato Totalmente

Art. 11

Oneri per opere di urbanizzazione secondaria

Il soggetto attuatore, 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 €. 289.720,59 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 = € 289.720,59; K = 0 ; 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. 11 bis Pista Ciclabile

Il soggetto attuatore in accordo con la pubblica amministrazione ha versato al Comune in datala somma di €per la realizzazione della pista ciclabile descritta nella tavola n. 9 si impegnano a versare alla stessa, per sola ed esclusiva, realizzazione della pista ciclabile da attuarsi secondo le previsioni progettuali del Piano Regolatore Generale la somma di € stimata per la realizzazione del tratto.

L'importo predetto è stato stimato a seguito della presentazione da parte del soggetto attuatore e a sue sue spese del progetto definitivo ed esecutivo ai sensi del Codice degli appalti e validato dal RUP successivamente progetto approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data

Dopo la sottoscrizione della presente Convenzione tale versamento verrà effettuato su richiesta formale, inoltrata a mezzo di raccomandata.

I soggetti attuatori depositano garanzia fidejussoria n..... del.....di pari importo che sarà svincolata immediatamente ai soggetti attuatori all'atto del versamento di quanto dovuto.

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 € 289.720,59.

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 € 289.720,59 per opere di urbanizzazione secondaria e di € 1.142.483,22 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. 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, 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

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.

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.

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, nonchè 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: