

SCHEMA DI CONVENZIONE
TRA
IL COMUNE DI VOLVERA
E LA
SOCIETA' FERA COSTRUZIONI S.R.L.

per l'esecuzione del Piano Esecutivo Convenzionato delle aree site nella zona CC15 del vigente P.R.G.C.

L'anno duemiladiciotto, addì del mese di in una sala del palazzo civico in Volvera, Via Ponsati n.34, avanti a me dott..... Notaio in, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

-....., nato a il
..... e residente a, Via
....., professione in
questo titolo nella sua qualità di in esecuzione della deliberazione del
..... n.

.... in data, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Volvera per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal e divenuta esecutiva in data, deliberazione che con annessi:

- Schema di convenzione
 - Relazione illustrativa
 - Tavole del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) rilasciate, in copia conforme, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Volvera in datadispensatane la lettura, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera "...."
- ed il Signor:

FERA Michele, nato a Rocca di Neto il 14 maggio 1968, quale amministratore unico della società FERA COSTRUZIONI S.R.L., con sede a Volvera (TO), via Monviso n. 3, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino: 10080560013

delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- P.R.G.C. approvato con deliberazione G.R. n. 86 - -24687 del 03/05/1993;
- Variante al P.R.G.C. approvata con deliberazione di C.C. n. 18 del 04/03/1998 ai sensi della L.R. 56/77 come modificato con L.R. n. 41 del 29.07.1997;
- Variante normativa e cartografica, ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., del vigente P.R.G.C.. Approvazione progetto definitivo. Deliberazione C.C. n. 62 del 03/11/2000;

- Piano Regolatore Generale – Prima Variante Strutturale – approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione G.R. n. 60 – 6690 del 03/08/2007;
 - Prima Variante Parziale al P.R.G.C. vigente (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) – approvata con deliberazione C.C. n. 21 del 06/04/2009 – esecutiva;
 - Variante Parziale n. 2 al vigente P.R.G.C. (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) – approvata con deliberazione C.C. n. 13 del 26/03/2014 – esecutiva;
 - Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 19 comma 3 del D.P.R. 327/2011 s.m.i., e dell'art. 17bis comma 6 della L.R. 56/77 s.m.i. – approvata con deliberazione C.C. n. 30 del 06/06/2016 – esecutiva;
 - Variante Parziale n. 3 al vigente P.R.G.C. (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) – approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 06/06/2016 – esecutiva;
 - Variante Parziale n. 4 al vigente P.R.G.C. (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) – approvata con deliberazione C.C. n. 27 del 06/06/2016 – esecutiva;
 - Variante Parziale n. 5 al vigente P.R.G.C. (art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.) – approvata con deliberazione C.C. n. 41 del 29/11/2017 – esecutiva;
 - Variante Parziale n. 6 al vigente P.R.G.C. – Valorizzazione immobiliare (art. 16bis L.R. 56/77 e s.m.i.) – adottata con deliberazione C.C. n. 27 del 19/07/2017 – esecutiva;
 - Variante Strutturale n. 3 al P.R.G.C. – adozione della Proposta Tecnica del progetto preliminare – adottata con deliberazione C.C. n. 8 del 28/02/2018 – esecutiva;
 - che con deliberazione consiliare n. del è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C.;
 - che la Società suddetta, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data n. e rubricata quale pratica edilizia n., ha presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Volvera ed identificati al Catasto Terreni alla partita n. 1 e censiti al foglio n. 4 mappale n. 16, per una superficie complessiva catastale di mq. 2815;
 - -che il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è stato esaminato con parere favorevole dal competente organo, con deliberazione di C.C. n..... del fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;
 - che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg. dal..... al....., all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal al
 - che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni nè proposte presso il Comune;
 - oppure -
 - che nei termini previsti sono state presentate n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. del
 - ha disposto che, ai sensi dell'art. 43 e seguenti della richiamata L.R. 56/77, il Comune di Volvera, essendo dotato di Piano Regolatore approvato, non può accogliere il progetto di cui trattasi;
 - che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.
- Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere integranti e sostanziali di quanto segue, le parti:
- il Comune di Volvera, nella persona del sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione

– ed il Signor FERA Michele
convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. GENERALITA'.

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

ART. 2. - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili siti in Comune di Volvera, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera _____, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei componenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati così come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- TAVOLA A – RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- TAVOLA B – NORME DI ATTUAZIONE
- TAVOLA C – OPERE DI URBANIZZAZIONE_COMPUTO METRICO
- TAVOLA D – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAVOLA E – VISTE RENDER
- TAVOLA F – VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- TAVOLA G – RELAZIONE GEOLOGICA, IDRAULICA, DI CARATTERIZZAZIONE GEOTECNICA
E SISMICA
- TAVOLA H – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
- TAVOLA 1 – COROGRAFIA
- TAVOLA 2 – PROGETTO (Planimetria di rilievo, planimetria di progetto)
- TAVOLA 3 (A e B) – TIPOLOGIE EDILIZIE (condominio _ villette)
- TAVOLA 4 – URBANIZZAZIONI (Parcheggio, illuminazione e smaltimento acque meteoriche)
- TAVOLA 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE (Smaltimento acque reflue)

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di mq. 2834,00, che ricadano nell'area residenziale, denominata Cc15, del Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. 86-24687 del 03/05/1993.

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti disposizioni e così come individuata sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

- A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. 2265,44;
- B) aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria (sedime stradale) ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 35,91;
- C) aree destinate a standard (parcheggio pubblico e verde) ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq. 532,65 – delle quali area dismessa ad uso pubblico mq 429,05 e area privata ad uso pubblico mq 103,60;

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. Oltre tale termine occorrerà un espresso consenso del Comune.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B) C) sono definite nella presente convenzione da successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di permesso abilitativo gratuito, da richiedersi dallo stesso all'Amministrazione Comunale e da predisporre secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione di settore vigente.

L'Amministrazione Comunale si impegna a verificare, in sede di Permesso Abilitativo, il coordinamento degli interventi in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le dimensioni e le posizioni delle aree nel contesto del PEC risultano dal frazionamento n. depositato presso gli uffici comunali in data ed approvato dall'U.T.E. in data, che in originale in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, allego al presente atto sotto la lettera

Le aree individuate alle lettere B) e C) del presente articolo vengono cedute ai sensi di legge a titolo gratuito, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ART. 4. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE (RESIDENZIALE) DEL P.E.C.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

- Sui lotti 1 e 2 la realizzazione di n. 3 edifici con destinazione residenziale per complessivi mc. 1930,04;

La volumetria massima realizzabile è di mc. 1930,52, come meglio rappresentato nella tav. n. 2.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di loro pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole n. 2 – 3A - 3B.

I progetti degli edifici allegati alla presente contengono un sufficiente livello di informazioni e specifiche tecniche del prodotto edilizio che si vuole conseguire e pertanto saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire che seguirà.

Le quantità volumetriche previste per i lotti 1 e 2 sono indicative e potranno essere traslate fra lotti contigui per un massimo del 10% in più o in meno (secondo le indicazioni del successivo art. 24), fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie prevista nel P.E.C.

La sagoma degli edifici definiti negli elaborati grafici e tecnici ha carattere indicativo e potrà essere modificata in fase di presentazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C., nonché delle precisazioni del successivo art. 24.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5. - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

I proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 punto 1 della legge regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, CEDONO gratuitamente, senza corrispettivo in denaro, al Comune di Volvera, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

- area già destinata a sedime stradale indicata nel P.E.C. allegato - Tav. n. 1, con le lettere DEFD e campita con linee verdi inclinate, della superficie complessiva di mq. 35,91 censita a catasto terreni al foglio n., mappale n.
- area da destinare a parcheggio pubblico e verde indicata nel P.E.C. allegato - Tav. n. 1, con le lettere BCDFGHILB contornata in azzurro e campita con linee azzurre inclinate, della superficie complessiva di mq. 429,05 censita a catasto terreni al foglio n., mappale n.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 1 sono così ripartite:

- 1) strada di P.R.G. (sedime di via Gerbole) - mq. 35,91
- 2) parcheggio pubblico e aree verdi - mq. 429,05

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione. Si stabilisce che il Comune di Volvera ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione, ovvero, a collaudo favorevole delle infrastrutture, qualora realizzate direttamente dal soggetto attuatore.

In caso di realizzazione diretta delle opere infrastrutturali, la cessione delle stesse avverrà mediante stipula, con onere a carico del soggetto attuatore, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg.

dal deposito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere redatto nei termini della legge n. 741/1981.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., purché sia sempre garantito l'accesso ai fabbricati come meglio specificato all'art. 5.a.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora vengano realizzate direttamente le opere infrastrutturali, l'onere stesso resta a carico del soggetto attuatore fino alla data del collaudo favorevole e del relativo rogito notarile.

ART. 6. – VINCOLO AD USO PUBBLICO DI AREA DI PROPRIETA' DEI PROPONENTI DESTINATA A URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

I proponenti vincolano ad uso pubblico una porzione di area da destinare a completamento del parcheggio e che non viene ceduta ai sensi dell'art. 5, poiché costituisce area di quasi esclusiva pertinenza per l'accesso alle unità immobiliari a progetto, ancorché facente parte della dotazione di superficie a standard generata dall'intervento edilizio.

L'area in oggetto è individuata nel P.E.C. allegato - Tav. n. 1, con le lettere ABLIA, contornata con linea tratteggiata fucsia e campita con linee azzurre inclinate, della superficie complessiva di mq. 103,60 censita a catasto terreni al foglio n., mappale n.

Tale vincolo avviene a titolo gratuito, senza corrispettivo in denaro, a favore del Comune di Volvera, che in persona di chi sopra accetta.

In caso di realizzazione diretta delle opere infrastrutturali di cui all'art 5, anche le opere relative al presente articolo saranno eseguite dai proponenti, ma il loro importo non andrà scomputato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria.

La costituzione del vincolo ad uso pubblico avverrà attraverso atto pubblico, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg. dal deposito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, che dovrà essere redatto nei termini della legge n. 741/1981.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare l'area vincolata ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., purché sia sempre garantito l'accesso ai fabbricati.

Con la costituzione del vincolo ad uso pubblico, la proprietà dell'area resta in capo ai proponenti ma viene trasferito a carico del Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria; qualora vengano realizzate direttamente le opere infrastrutturali, l'onere stesso resta a carico del soggetto attuatore fino alla data del collaudo favorevole e del relativo rogito notarile di vincolo.

ART. 7. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – OPERE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE.

Considerato il principio, sancito dalla Legge 28.01.1977 n. 10, di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione del C.C n. 24 del 30/03/2006; gli oneri di urbanizzazione primaria vengono calcolati in forma sintetica con il seguente conteggio:
€/mc. 13,18 x mc. 1930,52 = € 25.444,25.

Sulla base del computo metrico estimativo di massima riferito alle OO.UU ed alle opere di compensazione ambientale da realizzare, l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta a €. 39.638,96, di cui € 2274,01 per opere di compensazione ambientale; pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il più vantaggioso per l'ente, pari a €. 39.638,96.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di decidere, con successivo provvedimento, se far eseguire le opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, ovvero di chiedere il versamento, precedentemente al rilascio del primo Titolo Abilitativo.

In caso di versamento diretto il contributo come sopra determinato dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale, secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 432 del 03/09/1991 e precisamente in due rate di cui la prima pari al 50% dell'intera somma, prima della formazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, mentre la seconda entro dodici mesi dalla data di efficacia della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire con le garanzie richieste dalla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 432 del 03/09/1991.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di C.C. n. 24 del 30/03/2006, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del Titolo Abilitativo e, nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio della concessione edilizia.

Eventuale rinnovo del Titolo Abilitativo dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

ART. 8. - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – COMPENSAZIONE AMBIENTALE.

Il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 5 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L.R. n. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, opere elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, nel caso in cui il Comune lo richieda formalmente, antecedentemente al rilascio della primo Titolo Abilitativo riguardante l'intervento in oggetto.

L'importo totale di tali opere è di €. 39.638,96

Il valore di dette opere di urbanizzazione primaria, realizzate dal soggetto attuatore, viene assunto come importo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del precedente art. 6, previa presentazione di idonea fidejussione di cui all'art. 10.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte della Provincia di Torino, vigente al momento dell'approvazione del P.E.C.. Per quanto eventualmente non specificato si utilizzerà l'elenco prezzi del Comune di Torino.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente saranno specificate nel progetto esecutivo comprensivo di Capitolato Speciale, che predisporrà il soggetto attuatore stesso e che sarà approvato dalla Giunta Comunale.

Inoltre il progetto prevederà anche lo spostamento dell'eco-punto (ora ubicato in zona antistante l'area destinata alle urbanizzazioni primarie) davanti la zona a servizi S20; l'ubicazione precisa, l'organizzazione funzionale per un utilizzo in sicurezza e gli elementi

costruttivi saranno valutate direttamente con la società ACEA e l'Ufficio Ambiente di questo Comune, con una successiva valutazione dei costi relativi.

Il progetto esecutivo dovrà essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale e tenere conto di tutti quei fattori influenti sulle opere da eseguire, in modo che le infrastrutture risultino complete, compiute e funzionali.

Sono a carico del soggetto attuatore le spese di progetto, quelle di direzione lavori e di collaudo.

Resta inteso che, nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo degli oneri di urbanizzazione valutato sinteticamente, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta al Comune nessuna integrazione finanziaria da parte del soggetto attuatore, al contrario sarà dovuto conguaglio da parte del soggetto attuatore, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri determinati.

Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti. Le opere devono essere iniziate ed ultimate nel termine stabilito nel successivo articolo.

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, iscritte all'Albo Nazionale Costruttori.

Il soggetto attuatore a fine lavori consegnerà al Comune regolare fattura quietanzata, pari all'importo risultante dal certificato di collaudo, maggiorata della quota relativa all'I.V.A., rilasciata dall'impresa o dalle imprese appaltatrici.

ART. 9. - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore si obbliga, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a presentare entro 120 gg. dalla stipula della Convenzione Edilizia formale richiesta del Comune, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione richieste, corredato dalla relazione e dai computi metrici, capitolato tecnico, elenco prezzi, piano finanziario, piani di espropri e/o asservimenti e di tutti gli elaborati tecnico-progettuali necessari per l'approvazione da parte dei competenti organi comunali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere contemporaneo all'inizio dei lavori del primo Titolo Abilitativo e dovrà essere accertato con denuncia di inizio e fine lavori. L'esecuzione dei lavori dovrà essere oggetto di un programma da sottoporre all'Amministrazione Comunale, tale programma dovrà comprendere le tempistiche e le Penalità di applicazione in caso di ritardo, in ogni caso il tempo massimo per l'esecuzione delle opere è previsto in 24 mesi dal rilascio del Titolo Abilitativo.

Il soggetto attuatore potrà richiedere proroghe ai tempi per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione a scomputo motivando il ritardo, sarà facoltà dell'amministrazione comunale autorizzare la proroga.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di Regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore.

Non si procede a certificazioni parziali di abitabilità o agibilità, qualora l'Amministrazione abbia richiesto la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 21.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione, necessarie al loro corretto funzionamento, dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 7 della presente convenzione, con l'applicazione dell'elenco prezzi della Regione Piemonte, vigente alla data dell'approvazione del P.E.C..

La costruzione delle opere potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree pubbliche, facendo coincidere il termine dei lavori dei lotti realizzati con l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai suddetti lotti, al fine di consentirne un adeguato accesso ed uso.

La graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione del Sindaco, su istanza dei proponenti che presenteranno, prima dell'inizio dei lavori, un programma dei tempi di attuazione.

Il ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle opere previste in programma porterà ad una penale convenzionale, a carico dei proponenti o aventi causa, pari ad 1/10 del valore delle opere non eseguite.

Il Comune, applicando la sanzione, notificherà agli interessati relativa diffida all'ultimazione delle opere, entro un periodo congruo non inferiore a tre mesi e non superiore a sei mesi. Decorso tale termine senza che gli interessati abbiano adempiuto, il Comune agisce in via sostitutiva incamerando la garanzia fidejussoria.

La parte privata sarà tenuta a versare la differenza tra l'eventuale maggior costo e l'importo garantito da fidejussione, fermo restando che la sanzione di cui al precedente comma per ritardata esecuzione, si aggiunge agli oneri di esecuzione sostitutiva, con facoltà di risolvere la presente convenzione.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'ufficio tecnico comunale. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori e sono diretti ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse, fermo restando che i proponenti si obbligano ad attuare tutti quegli interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente ai progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi dell'articolo 10, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato.

La nomina del Direttore dei Lavori è rimessa all'Amministrazione Comunale. Resta inteso che l'Amministrazione Comunale potrà procedere ad affidare la direzione dei lavori a professionista esterno, con spese anticipate all'Amministrazione Comunale, dai soggetti attuatori e con diritto di conguaglio nei confronti degli stessi. Le spese tecniche conseguenti alla Direzione Lavori sono garantite dalla fidejussione prevista al successivo art. 10.

Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 giorni dal provvedimento di nomina.

ART. 10. - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà consegnato il relativo Certificato di Regolare esecuzione a firma del Direttore dei Lavori.

Il cessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

ART. 11. - GARANZIE FIDEJUSSORIE.

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione il soggetto attuatore in ogni caso è tenuto, all'atto della firma della presente convenzione, a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge, dell'importo di €. più IVA corrispondente agli oneri di urbanizzazione per opere eseguite a scomputo e alle spese presunte per i professionisti da nominare.

Qualora il Comune decidesse di non fare eseguire le opere dal soggetto attuatore la garanzia fidejussoria sarà svincolata contestualmente alla comunicazione formale.

L'importo della polizza fidejussoria, relativo alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo e ai compensi professionali, dovrà essere aggiornato annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT sul costo della vita.

Le garanzie per i lavori da realizzarsi potranno essere ridotte, su richiesta dei proponenti, in base a stati di avanzamento dei lavori, ad eccezione del 5% (cinque per cento) per ogni S.A.L., che sarà svincolato all'ultimazione dei lavori.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni della presente convenzione i proponenti autorizzano il Comune di Volvera a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa di ogni opposizione giudiziale o extragiudiziale a chiunque comunicata e con esonero di responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

ART. 12. - INTEGRAZIONI AI CONTRIBUTI DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente eccedesse l'onere determinato in forma sintetica, non è dovuto alcun rimborso o riconoscimento.

ART. 13. - SERVITU'

Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e le reti degli impianti previsti per urbanizzare la zona di intervento non saranno cedute al Comune di Volvera, si considereranno assoggettate a servitù pubblica e dovrà inoltre essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

L'eventuale apposizione di targhe, con denominazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto di P.E.C. dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

Si stabilisce inoltre una servitù di passaggio carrabile, pedonale e dei servizi: gas, acqua, TELECOM, ENEL, fognatura, a favore dei lotti privati n.1 e 2 sull'area ceduta al Comune per servizi pubblici, censita a Catasto Terreni al FG. n. map. n. di mq. 532,65 come meglio individuata con le lettere BCDFGHILB contornata in azzurro e campita con linee azzurre inclinate nella tav. n. 1 di P.E.C.

TITOLO III

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 14. - AREE PER STANDARDS DI LEGGE

L'intervento edilizio oggetto del presente P.E.C., come riportato in tav. 1, individua "in situ", all'interno della superficie fondiaria di proprietà, così come cartografata dal PRGC, un'area da destinare a standard (parcheggio pubblico e verde) di mq. 532,65 perimetrata con le lettere ACDFGHA in tav. 1, di cui una porzione perimetrata con le lettere BCDFGHILB ceduta a titolo gratuito al Comune di Volvera (art. 5) ed una porzione privata ad uso pubblico perimetrata con le lettere ABLIA.

Tale area soddisfa lo standard richiesto ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/1977 poiché la superficie regolamentare derivante dal prodotto dello standard di mq. 25/abitante e dal numero di abitanti dedotti dal rapporto della volumetria costruita e il volume di mc. 90/abitante, è pari a mq. 525,00.

ART. 15. - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art.3 della legge 28.1.1977 n. 10 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione del C.C n. 24 del 30/03/2006 si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Volvera gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che per l'area in oggetto vengono calcolati in forma sintetica con il seguente conteggio:
€/mc. 14,96 x mc. 1930,52 = € 28.880,58.

L'importo complessivo del contributo è di € 28.880,58 e verrà corrisposto al Comune secondo le forme ed i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 432 del 03/09/1991, e precisamente in due rate, di cui la prima pari al 50% dell'intera somma, prima della formazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, mentre la seconda entro dodici mesi dalla data di efficacia della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, con le garanzie richieste dalla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 432 del 03/09/1991.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera del C.C n. 24 del 30/03/2006, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore nel momento del rilascio della singola concessione edilizia.

Eventuale rinnovo di concessione edilizia dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, all'apporto di nuovi contributi da parte del P.E.C. ed alla espansione degli insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo, anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 16. - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento di presentazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di C.C. n. 81 del 08/10/1982, e precisamente in due rate, di cui la prima pari al 50% dell'intera somma, prima della formazione della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, mentre la seconda entro 36 mesi dalla data di efficacia della S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire, con le garanzie richieste dalla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 08/10/1982.

ART. 17. - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Volvera di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per energia elettrica - gas - telefono - acqua potabile, ecc.

Il parametro di riferimento per le valutazioni di competenza da parte degli uffici per il dimensionamento delle vasche di prima pioggia "è definito in precipitazioni pari a 200 mm nell'arco di 24 ore".

Il parametro sopra indicato calcolato per una superficie impermeabilizzata di mq 100,00 genera un volume di vasche pari ad almeno 20 mc di cui almeno il 50% a dispersione; dimensionamento per ogni singola concessione edilizia.

Il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione di vasche di "prima pioggia" adeguatamente dimensionate, al fine di non consentire fenomeni di sovrappressione sulle fognature e creazione di riserve di acqua per irrigare le proprietà private (viste le disposizioni dell'art. 19 comma 3 lett. e) ed in esecuzione della delib. G.C. n. 90 del 10/09/02.

ART. 18 - OBBLIGHI E DISPOSIZIONI RELATIVE AI SOGGETTI REALIZZATORI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore o le imprese del settore da esso incaricate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicati nella presente convenzione devono possedere le caratteristiche ed i requisiti previsti dalle vigenti leggi, che regolano la materia degli appalti e delle concessioni delle opere pubbliche. A tal fine l'impresa o le imprese

appaltatrici di lavori devono produrre, prima dell'inizio lavori, al responsabile del procedimento, certificato di iscrizione all'Albo Nazionale dei Costruttori ed idonea certificazione antimafia.

La mancata esibizione dei predetti atti impedirà il riconoscimento delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo, con il conseguente obbligo di versamento dell'intero importo del tributo a carico dei soggetti proponenti.

ART. 19. - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 13 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 o aventi causa.

ART. 20. - PASSAGGIO DI PROPRIETA' O USO PUBBLICO DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.

Con il passaggio di proprietà e asservimento a uso pubblico di aree ed opere viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trapasso della proprietà e l'atto di asservimento, il collaudo delle opere realizzate ed il relativo rogito notarile, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21. - OBBLIGO DI S.C.I.A. IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di presentazione di regolare S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire per l'attuazione delle opere, anche di urbanizzazione, da realizzare nell'ambito del P.E.C..

I Titoli Abilitativi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C. e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, nell'art. 9 della legge n. 94 del 25.3.1982 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio delle concessioni di costruzione, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I Titoli Abilitativi relativi all'edificazione residenziale, dovranno essere richiesti o presentati entro mesi trentasei dalla data di stipula della presente convenzione;

Il Comune, per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico del Concessionario, indipendentemente dall'attuazione dei lotti fondiari, prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità relativo agli interventi già attuati.

La S.C.I.A. in alternativa al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione sarà presentata ad avvenuta approvazione del progetto esecutivo e al parere favorevole degli organi regionali competenti, qualora previsto.

ART. 22. - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione dell'area oggetto del P.E.C. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente Convenzione.

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

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del due per cento dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

ART. 23. - FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e di quelle ad uso privato deve essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore ed essere allegato alla presente convenzione.

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

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

ART. 24 – PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente ed a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

Non costituiscono variante al Piano Esecutivo Convenzionato i seguenti casi:

- Una diversa disposizione planimetrica dei fabbricati purché avvenga all'interno della sagoma limite d'ingombro massimo dei fabbricati;
- Una diversa disposizione dei passi carrai purché non modifichi la quantità e fruibilità delle opere di urbanizzazione nonché delle dismissioni;

Costituiranno oggetto di variante al P.E.C., e della relativa Convenzione i seguenti casi:

- La modifica delle quantità delle aree private e delle aree a servizi in dotazione al lotto;
- Un aumento del numero dei corpi di fabbrica, se separati totalmente fra loro;
- L'incremento del numero dei passi carrai.

ART. 25 – SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dalla legge 47/85, dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10, dall'art.69 della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e da quelle già previste dagli articoli precedenti, sono stabilite le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. 56/77 – purché assentibili)
 - Penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) In caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal Comune:
 - Penale pari al 20% del contributo complessivo dovuto ai sensi dell'art. 3 della legge 10/77 (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione per il rilascio della C.E. originaria relativa allo specifico lotto)
- c) In caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico – illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:
 - Penale pari al 10% del contributo così come individuato alla precedente lettera b).

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, numero 4, all'articolo 69 punto b) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85.

ART. 26. - 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. 27. - SPESE D'UFFICIO.

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

ART. 28. - ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, 28 gennaio 1977 n. 10; alla legge 28 febbraio 1985 n.47, alla L.R. n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.