

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE EDILIZIA

da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni tra il **COMUNE DI RIVOLI** e la società **"AURA COSTRUZIONI SRL"**, Partita Iva 09173530016, sede legale Via Tenente Pugliese, 62 - 89035 Bova Marina (RC) – Legale Rappresentante: Ing. BRUZZANITI Giuseppe, proprietaria dell'area sita in Area Normativa 8Rc37 del vigente P.R.G.C. in Via Perotto 24, oggetto della presente convenzione.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ----- il giorno ----- del mese di ----- in Rivoli - in una sala della sede comunale, corso Francia n. 98.

Avanti me dottor SINDONA Sergio, Notaio in Rivoli, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza de ----- signor ----- testimoni richiesti noti ed idonei, come affermano,

sono personalmente comparsi i signori:

Arch. Graziani Antonio, domiciliato in Rivoli, corso Francia n. 98, (C.F. del Comune 00529840019) il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente dell'Area Direzione Servizi al Territorio, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza della propria Area ai sensi dell'Art. 107 del D.lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 - T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, e del Vigente Statuto Comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 in data 13.12.1999 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 26 del 02/10/2020 il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto ed in esecuzione della deliberazione del Giunta Comunale n. ----- del ----- - divenuta esecutiva ai sensi di Legge in data ----- che, unitamente allo Schema di Convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dal Comune di Rivoli in data ----- che si allega al presente atto sotto **la lettera "A"**, omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti;

e, dall'altra parte, in qualità di proprietario,

- Società **"AURA COSTRUZIONI SRL"** , Partita Iva 09173530016, sede legale Via Tenente Pugliese, 62 - 89035 Bova Marina (RC) – Legale Rappresentante: Ing. BRUZZANITI Giuseppe

in seguito, denominato PROPONENTE.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri sono io Notaio certo, come sopra comparsi e rappresentati, alla presenza dei testimoni, mi chiedono di dare loro atto di quanto segue:

PREMESSO

I. che la Città di Rivoli è dotata di:

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 11-3288 del 25 Giugno 2001, pubblicata sul B.U.R. n° 28 in data 11/07/2001 e successive varianti parziali.
- di Variante Strutturale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 15 aprile 2005, approvata con modificazioni "ex-officio" con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-4848 dell'11 dicembre 2006 e di successive varianti parziali;
- Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e/o a carico parziale o totale dei soggetti attuatori privati approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°19 del 08/04/2014

II. che il sopra citato PROPONENTE dichiara e garantisce di essere proprietario dei terreni identificati al Catasto Terreni di Torino nel Comune di Rivoli come segue:

- Foglio 31, mappale 423, sup. catastale 2263,00

Atto Notaio Schettino, del 22 GEN 2020, sup. TOT. Rilevata 2525,00

- Foglio 31, mappale 494, sup. catastale 147,00

Atto Notaio Schettino, del 22 GEN 2020

- Foglio 41, mappale numero 481, della sup. catastale mq. 1864;
- Foglio 41, mappale numero 513, della sup. catastale mq. 352;

Atto Notaio Schettino, del 22 GEN 2020

- Foglio 41, mappale numero 507, della sup. catastale di mq. 325

Atto Notaio Schettino, del 22 GEN 2020

- Foglio 41, mappale numero 502, della sup. catastale di mq. 237

Atto Notaio Schettino, del 22 GEN 2020

III. che i terreni di cui ai punti....., costituiscono l'area di intervento per una superficie complessiva catastale o misurata topograficamente di mq. -----;

IV. che gli stessi mappali n. 423, 494, Foglio n. 31, ricadono in area normativa 8Rc37 del PRGC Vigente, che prevede:

- Destinazioni d'uso principali: ATTIVITA' RESIDENZIALE;
- Destinazioni d'uso secondarie: ARTIGIANATO DI SEVIZIO;
- Tipi di intervento (sono ammessi sino a): INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO;
- Modalità di intervento: PERMESSO DI COSTRUIRE;
- Note aree normative: / ;
- Indice Fondiario: 0,70;
- Indice Territoriale: 0,33;
- Superficie Coperta: 50%;

V. che il proponente intende avvalersi della possibilità offerta dalle N.d.A. del PRGC all'art. 5.1 - *Trasferimenti di capacità edificatoria*, al fine di aumentare la SIp realizzabile su lotto, sempre nel rispetto del limite massimo fornito dall'indice fondiario dell'area di atterraggio;

VI. che i terreni di cui ai punti....., costituiscono l'area generante la capacità edificatoria oggetto di trasferimento e hanno una superficie complessiva catastale o misurata topograficamente di mq. 2'778, e verranno ceduti gratuitamente al comune ai sensi dell'art. 5.1 comma 1 punto 2) delle NdA;

VII. che gli stessi mappali n.481, 513, 507, 502, Foglio n. 41, ricadono in area normativa 8AC2 del PRGC Vigente, che prevede:

- Destinazioni d'uso principali: ATTREZZATURE COLLETTIVE;
- Destinazioni d'uso secondarie: / ;
- Tipi di intervento (sono ammessi sino a: / ;
- Modalità di intervento: / ;
- Note aree normative: / ;
- Indice Fondiario: / ;
- Indice Territoriale: 0,25;

- Superficie Coperta: / ;

VIII. che la capacità edificatoria oggetto di trasferimento risulta essere pari a mq che, onde pervenire all'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, il Proponente ha presentato in data _____ al prot. _____ un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa, in Area Normativa 8Rc37, per la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra composto da n. 16 unità immobiliari a destinazione residenziale, i cui elaborati, integrati ed aggiornati in più fasi, sono costituiti da:

PARTE EDILIZIA

Tav 1 – Inquadramenti;

Tav 1A - Rilievo e foto

Tav. 1B – Riepilogo SLP in trasferimento

Tav. 1C – sovrapposizione mappe

Tav 2 – conteggi e planimetrie generali

Tav 3 – progetto architettonico, piano interrato e piano terra

Tav 4 – progetto architettonico, piano primo, piano sottotetto e pianta coperture

Tav 5 – prospetti;

Tav 6 – sezioni;

PARTE URBANIZZAZIONI

Tav 1 – rilievo idonee urbanizzazioni, Stato di Fatto

Allegato a Tav. 1 – documentazione fotografica

Tav. 2 – progetto segnaletica, viabilità e illuminazione

Tav. 2^a – (integra e sostituisce la precedente 2a) – dettaglio progetto segnaletica verticale e orizzontale

Tav. 3 – progetto fognatura; in particolare tavola di progetto e in allegato relazione idraulica di dimensionamento; nulla osta Società SMAT

Tav. 4 – Piano Particellare di esproprio e relazione tecnica;

IX. i sopra indicati documenti, in quanto allegati della deliberazione della Giunta Comunale

n. ----- del ----- che ha approvato il piano esecutivo convenzionato, hanno già acquisito natura di atti pubblici, ne viene quindi omessa l'allegazione (salvo per quanto concerne lo schema di convenzione) dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i proponenti sottoscritti ed il Comune di Rivoli approvati. Gli elaborati sono depositati in originale nell'archivio comunale che ne cura la custodia e ne garantisce per legge la presa visione ed il rilascio di copie;

- X. La giunta comunale, con delibera n° 320 del 03/12/2020, ha fornito "atto di indirizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, nell'ambito del PEC n. 65/18 - richiedente Bruzzaniti Giuseppe (ex Rossano g. b.). interventi previsti su via Perotto e porzione di via Avigliana, e contestuale attivazione della procedura di acquisizione dei sedimi stradali, ancora intestati a privati, su cui dovranno essere realizzate le opere";
- XI. che la delibera di cui al punto precedente ha dato mandato all'Ufficio Patrimonio Immobiliare ed Espropri, affinché procedesse alla verifica preliminare della disponibilità dei proprietari dei sedimi di viabilità ad uso pubblico, a stipulare accordi bonari o atti di cessione volontaria gratuita delle aree, con la riserva della capacità edificatoria, per le quali la concreta realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, è legata alla necessità di acquisizione al patrimonio comunale dei sedimi stradali, che attualmente, sebbene siano adibiti all'uso pubblico dal tempo di costruzione degli edifici frontisti, risultano ancora di proprietà privata;
- XII. che la suddetta delibera ha dato indirizzo al Servizio Progettazione e Reti di procedere alle fasi successive a quella della Progettazione della Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione a scomputo, solo qualora i sedimi di cui al punto precedente, risultino acquisiti entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione;
- XIII. che in data ----- con una nota del Servizio -----, prot. n. -----, il predetto esprimeva parere favorevole al -----, subordinandolo a -----;
- XIV. che in data --/--/---- con delibera della Giunta Comunale n. ---- il Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo delle opere di Urbanizzazione è stato approvato;
- XV. che, previa presa d'atto della Giunta Comunale nella seduta del ----- il Comune ha proceduto, con atto del ----- di cui al prot. ----- a notificare ai soggetti interessati l'accoglimento della proposta di -----;
- XVI. che, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato pubblicato dal ----- al -----

---- all'Albo Pretorio, sul Sito Istituzionale e depositato in Forma Cartacea presso lo Sportello Polifunzionale per garantirne la Presa Visione e l'eventuale presentazione di Osservazioni;

XVII. che, in data ----- al prot. ----- sono state presentate n. -- (--) Osservazioni inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato, alle quali il Comune ha controdedotto;

XVIII. che lo Schema di Convenzione relativo all'intervento di ----- è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. ----- del -----;

XIX. che il proponente, in persona di chi sopra, ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

XX. che in data ----- l'autorità comunale competente per la VAS ha emesso il seguente parere di non assoggettabilità motivato;

XXI. che il proponente -----, in attuazione della presente Convenzione si impegna, previo frazionamento catastale qualora necessario a cedere a titolo gratuito al comune di Rivoli le aree suddette;

XXII. che il Piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione sono stati approvati dal Consiglio Comunale di Rivoli con deliberazione n. in data, divenuta esecutiva ai sensi di Legge in data _____;

XXIII. che il proponente, ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

XXIV. che il presente atto, può essere stipulato sussistendo i presupposti finali della deliberazione del Consiglio Comunale n.-----del ----- che approva il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I componenti a nome del Comune di Rivoli e della proprietà, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nella utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di sua proprietà sopra indicati, le prescrizioni e

previsioni del P.R.G.C. Vigente e dei Regolamenti Comunali.

Il progetto edilizio relativo agli edifici è comunque soggetto al rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune di Rivoli con atto autonomo e disgiunto dalla presente convenzione.

La presente Convenzione regola anche i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla progettazione realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Esecutivo, secondo gli elaborati di cui al successivo art. 3. Si dà atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal Regolamento comunale citato in premessa, che il proponente si impegna a rispettare.

ART. 2 OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione definisce:

- gli obblighi della proponente relativamente alla cessione delle aree private aventi destinazione a servizio pubblico a seguito del trasferimento di capacità edificatoria;
- gli obblighi della proponente per l'attuazione dell'intervento di cui alle Premesse e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri dovuti.
- gli obblighi dell'Amministrazione Comunale con riferimento all'acquisizione dei sedimi stradali da mettere a disposizione della proponente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo;

La presente convenzione ha una validità stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipulazione per ottemperare a tutti gli obblighi ed alle pattuizioni relative al Piano Esecutivo Convenzionato o Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il Piano Esecutivo Convenzionato, prevede la utilizzazione urbanistica delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni:

- A) aree destinate all'edificazione, in particolar modo l'area di cui al catasto terreni censita al Foglio 31 n. 423 di mq. Catastali pari a 2'263 e mq rilevati 2'353,59 , al Foglio 31 n. 494 di mq. Catastali pari a 147 (Area destinata alla dismissione) ricadente in area normativa 8Rc37, avente indice territoriale pari a 0,33 mq/mq. e indice fondiario pari a 0,70 mq/mq. Viene utilizzato il dato rilevato per quanto riguarda la particella 423 in quanto è stato possibile eseguirne un rilievo strumentale dell'area confinata. Viene utilizzato il dato catastale per la particella 494 in quanto non è possibile eseguirne un

rilievo strumentale non essendo confinata. La superficie territoriale complessiva è quindi di mq 2'500,59, pertanto di capacità edificatoria propria pari a mq. 825,19

B) aree destinate alla dismissione per Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.: e in particolare le seguenti aree:

- Fg. **41**, n. **481**, mq. 1864, area normativa 8AC2, indice territoriale 0,25 mq/mq. , capacità edificatoria mq. 466,00 capacità edificatoria residua = 432,00 (Mq 34,00 già utilizzati per intervento PDC n° 83/16 ubicato in Via Novalesa)

- Fg. **41**, n. **513**, mq. 352, area normativa 8AC2, indice territoriale 0,25 mq/mq. , capacità edificatoria mq. 88

- Fg. **41**, n. **507**, mq. 325, area normativa 8AC2, indice territoriale 0,25 mq/mq. , capacità edificatoria mq. 81,25

- Fg. **41**, n. **502**, mq. 237, area normativa 8AC2, indice territoriale 0,25 mq/mq. , capacità edificatoria mq. 59,25.

C)

Le destinazioni di cui al punto A) non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune.

Nelle aree di cui alla lett. A) è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale, con relative pertinenze costituite dalle autorimesse private, aree a giardino e parcheggi.

La superficie lorda di pavimento residenziale in progetto è di complessivi mq. 1471,64

La superficie di pavimento massima realizzabile, previo trasferimento di capacità edificatoria, è pari a mq. 2353,59 (sup. fondiaria lotto) x 0,70 (indice fondiario) = 1647,51 mq.

Pertanto la superficie di pavimento in progetto risulta inferiore alla massima realizzabile sul lotto.

La superficie di pavimento in progetto proviene:

- Foglio **31** n **423, 494** superficie rilevata mq. 2525,00, indice territoriale 0,33 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 833,25.
- Foglio **41** n **481**, superficie catastale mq. 1864,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 466,00

– capacità edificatoria residua = 432,00

- . Foglio **41** n **513**, superficie catastale mq. 352,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 88,00
- Foglio **41** n **507** superficie catastale mq. 325,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 81,25
- Foglio **41** n **502** superficie catastale mq. 237,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 59,25

Pertanto la capacità edificatoria prodotta dalle aree interessate dalla convenzione è pari a mq. $833,25 + 432,00 + 88,00 + 81,25 + 59,25 = 1493,75$ maggiore della superficie di pavimento in progetto di mq. 1487,30

Totale capacità propria : mq 833,25

Totale superficie in trasferimento richiesta: mq. 1487,30 (in progetto) – mq. 833,25 = mq. 654,05

Totale superficie in disponibilità: mq. 660,50

Residuo capacità edificatoria non utilizzata: mq. 660,50 – mq. 654,05 = mq. 6,45

ART. 4

TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prevede, il trasferimento di capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 5.1 delle N.d.A, così come di seguito descritto:

trasferimento della capacità edificatoria derivante dalla dismissione di mq. 2638,00 per Servizi Pubblici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 (derivanti dall'Area Normativa 8AC2 del PRGC Vigente) pari a mq. 659,50 di SLP; area distinta a Catasto Terreni al Foglio 41 particelle 481, 513, 507, 502;

ART. 5

DISMISSIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Con il presente atto, il proponente cede gratuitamente in proprietà al COMUNE DI RIVOLI, che come sopra rappresentato, alla presenza dei testimoni, accetta i seguenti appezzamenti di terreno, così come di seguito descritti:

- Foglio 31 n 494, superficie catastale mq. 147,00, indice territoriale 0,33 mq./mq. –

capacità edificatoria mq. 48,51 (facente parte della S territoriale)

- Foglio 41 n 481, superficie catastale mq. 1728,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 432,00
- Foglio **41** n **513**, superficie catastale mq. 352,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 88,00
- Foglio **41** n **507** superficie catastale mq. 325,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 81,25
- Foglio **41** n **502** superficie catastale mq. 237,00, indice territoriale 0,25 mq./mq. – capacità edificatoria mq. 59,25

Dei predetti lotti, di cui viene immediatamente fatta cessione con la presente Convenzione, il Proponente garantisce l'assenza di vincoli, gravami, ipoteche e quanto altro possa limitarne in alcun modo l'uso, avendo provveduto altresì alla rimozione di qualsivoglia elemento ostativo al loro immediato utilizzo.

La parte cedente dichiara e garantisce che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dallo stesso Comune di Rivoli, in data _____, che in originale il primo ed in estratto da me autenticato in data odierna Repertorio n. _____ il secondo, si allegano al presente atto sotto la **lettera "B"** per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura per dispensa dei comparenti e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni.

ART. 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E/O SECONDARIA, DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PROGETTO E NOMINA DEL REFERENTE

Il proponente si impegna, nei confronti del Comune di Rivoli, ad eseguire, qualora quest'ultimo metta a disposizione i sedimi stradali necessari, le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria indicate all'ART. 2, del valore complessivo di €. 67.200,00 (di cui al netto del ribasso del 30% di €.47.040,00 ed oneri per la sicurezza di €. 2.352,00 per un totale complessivo netto di €. 49.392,00, di cui a scomputo degli oneri dovuti per l'importo presunto pari ad euro 49.392,00 in conformità alla proposta progettuale approvata, che potrà subire modifiche in base agli approfondimenti derivanti dagli studi sulla viabilità successive ed in base al progetto definitivo /esecutivo da redigersi in conformità al DPR 207/2010, secondo i tempi previsti dal regolamento comunale delle opere di urbanizzazione, approvato con la Deliberazione n. 19 dell'8-4-2014.

I costi relativi alle acquisizioni dei sedimi stradali stimati in € 42.244,29 ed i relativi costi per il frazionamento, ammontanti ad € 1.897,00 saranno previsti a scomputo degli oneri di urbanizzazione, qualora non ceduti volontariamente a titolo gratuito, in cambio della capacità edificatoria.

Le opere in argomento, si intendono a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria e saranno da realizzarsi secondo le modalità fissate dalla DGC 320 del 03/12/2020, ovvero:

“Solo ad avvenuta acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, il richiedente procederà alla progettazione e realizzazione degli interventi in oggetto, ai sensi del regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, scomputando l'importo delle opere e quello effettivamente derivato dall'esproprio delle aree. Resta inteso, che qualora entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione:

- non sia stato possibile completare l'iter di acquisizione delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;
- il monitoraggio sugli effetti prodotti dalle scelte che avranno eventualmente interessato i sensi di marcia di alcune viabilità contermini all'ambito di intervento, facessero emergere una incompatibilità con le soluzioni progettuali ipotizzate dal presente PEC;

il proponente provvederà al versamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione, residuale, secondo le relative scadenze, significando pertanto che rimarrà onere a carico dell'Amministrazione, quello di completare l'iter di acquisizione delle aree ed eventualmente prevedere secondo i propri programmi le opere di urbanizzazione ritenute eventualmente necessarie”.

Rimarrà comunque in carico al proponente la sistemazione della particella Foglio 31 mappale 494.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto esecutivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

Gli elaborati del progetto di cui alla DGC 320/2020 sono i seguenti e risultano trasmessi con unico protocollo digitale in data prot., già contenente alcune specificazioni

derivanti dalla delibera stessa:

- Relazione tecnica (23-01-20)
- Computo metrico (23-01-20)
- Tav.1 - Idonee Urbanizzazioni – stato di fatto – segnaletica (23-01-20)
- Tav. 2 - Idonee Urbanizzazioni – Estratti del PRGC – Viabilità (23-10-20)
- Tav. 2 A – Idonee Urbanizzazioni - Segnaletica verticale ed orizzontale (23-10-20)
- Tav. 3 – Idonee Urbanizzazioni – Fognatura ed acquedotto (23-01-20)
- Relazione Idraulica per lo spostamento della rete fognaria (02/07/2020)
- Tavola unica- Piano particellare di esproprio (ex tav. 4) (14-10-20)
- Relazione piano particellare di esproprio (14-10-20)

I soggetti proponenti e/o attuatori si impegnano, a seguito di idonea comunicazione da parte degli uffici in merito alla messa in disponibilità dei sedimi:

- a procedere con le fasi successive a quella della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica (così come previsto dal Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.19 dell' 8 aprile 2014);

- a procedere prima dell'approvazione del progetto esecutivo da parte della Giunta comunale, alla verifica dello stesso, secondo le indicazioni previste all'art. 8 comma 16 del Regolamento delle opere di urbanizzazione: *“16. L'approvazione dei progetti esecutivi è subordinata alla verifica e alla validazione ai sensi degli artt. che vanno dal 44 al 59 del D.P.R. 207/2010. La verifica di cui all'art. 45 del DPR 207/2010 dovrà essere effettuata attraverso professionisti e strutture tecniche esterne individuate dal Comune, in posizione di terzietà rispetto al soggetto proponente e/o attuatore, con oneri e spese a carico di quest'ultimo”.*

- a comunicare al Comune, la nomina dei professionisti incaricati per la realizzazione delle oo.uu. (Progettista, Direttore dei Lavori Coordinatore per la Sicurezza, del Verificatore), ottenendo riconoscimento della nomina da parte del Comune.

ART. 7 PERMESSI DI COSTRUIRE / SCIA

L'organizzazione planivolumetrica e le singole tipologie edilizie previste nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato regolato dalla presente convenzione, sono elementi vincolanti e prescrittivi.

Le eventuali proposte di variazioni all'organizzazione planivolumetrica ed alla tipologia dei singoli fabbricati in sede di presentazione dei progetti municipali, potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale se ritenute ammissibili, senza che ciò comporti variante al Piano Esecutivo Convenzionato, a condizione che dette variazioni non si discostino oltre il 10% da quanto approvato. Non sono comunque ammessi aumenti dimensionali della capacità edificatoria realizzabile.

In considerazione del fatto che la progettazione fornita all'interno del piano attuativo in oggetto contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del piano stesso, qualora non vengano apportate modifiche agli aspetti sopracitati, gli interventi potranno essere considerati subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01.

ART. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - STIMA SINTETICA

Il Proponente, da atto, che in riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 20/11/2019, i computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti la superficie residenziale di mq. 1487,30 risultano essere i seguenti:

Residenza - mq. 1485,48 x Euro/mq. 54,74 = Euro 81.315,18

Da cui l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica risulta essere pari a Euro 81.315,18

L'importo così determinato verrà corrisposto al Comune secondo le modalità e scadenze previste dalla vigente normativa in materia.

Qualora, entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale abbia messo a disposizione del proponente i sedimi necessari per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, il richiedente procederà alla progettazione definitiva / esecutiva e realizzazione degli interventi in oggetto, ai sensi del regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, scomputando l'importo delle opere e quello effettivamente derivato dall'esproprio delle aree.

Resta inteso, che qualora entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione:

- non sia stato possibile completare l'iter di acquisizione delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;

- il monitoraggio sugli effetti prodotti dalle scelte che hanno interessato i sensi di marcia di alcune viabilità contermini all'ambito di intervento, facessero emergere una incompatibilità con le soluzioni progettuali ipotizzate dal presente PEC;

il proponente, provvederà al versamento dell'importo residuale secondo le relative scadenze, significando pertanto che rimarrà onere a carico dell'Amministrazione, quello di completare l'iter di acquisizione delle aree ed eventualmente prevedere secondo i propri programmi le opere di urbanizzazione ritenute eventualmente necessarie”.

La sospensione del versamento delle eventuali residue rate di urbanizzazione sarà effettuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale, che, contestualmente approverà anche i progetti esecutivi delle singole opere da realizzare a scomputo oneri. Detta operazione non richiederà pertanto una formale variante alla presente convenzione, rimanendo immutati i suoi contenuti sostanziali.

ART. 9 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - STIMA SINTETICA

Il Proponente, da atto, che in riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 20/11/2019 , i computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti la superficie residenziale di mq. 1487,30 risultano essere i seguenti:

Residenza - mq. 1485,48 x Euro/mq. 105,98 = Euro - 157.431,17.

Da cui l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione secondaria computati a stima sintetica risulta essere pari a Euro 157.431,17

L'importo così determinato verrà corrisposto al Comune secondo le modalità e scadenze previste dalla vigente normativa in materia.

Qualora, entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale abbia messo a disposizione del proponente i sedimi necessari per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, il richiedente procederà alla progettazione definitiva / esecutiva, nonché alla realizzazione degli interventi in oggetto, ai sensi del regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, scomputando l'importo delle opere e quello effettivamente derivato dall'esproprio delle aree.

Resta inteso, che qualora entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione:

- non sia stato possibile completare l'iter di acquisizione delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;

- il monitoraggio sugli effetti prodotti dalle scelte che hanno interessato i sensi di marcia di alcune viabilità contermini all'ambito di intervento, facessero emergere una incompatibilità con le soluzioni progettuali ipotizzate dal presente PEC;

il proponente, provvederà al versamento dell'importo residuale secondo le relative scadenze, significando pertanto che rimarrà onere a carico dell'Amministrazione, quello di completare l'iter di acquisizione delle aree ed eventualmente prevedere secondo i propri programmi le opere di urbanizzazione ritenute eventualmente necessarie”.

La sospensione del versamento delle eventuali residue rate di urbanizzazione sarà effettuata con apposita deliberazione della Giunta Comunale, che, contestualmente approverà anche i progetti esecutivi delle singole opere da realizzare a scomputo oneri. Detta operazione non richiederà pertanto una formale variante alla presente convenzione, rimanendo immutati i suoi contenuti sostanziali.

Il Proponente si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse entro e non oltre 18 mesi **dalla data di approvazione del progetto esecutivo, e comunque entro la data di realizzazione dell'intervento.**

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi, compreso il collaudo della modifica della rete fognaria. Il rilascio del definitivo certificato di agibilità degli edifici è subordinato al collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria.

ART. 10 - AFFIDAMENTO LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere, il Direttore dei Lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati di avanzamento, verificabili in sede di collaudo in corso d'opera e finale (o con la redazione del Certificato di Regolare Esecuzione per opere di importo inferiore a 500.000,00 euro.)

Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Il Referente Unico dei Proponenti , che si avvale delle indicazioni del Direttore dei Lavori, è il referente in merito all'andamento dei lavori nei confronti dell'Amministrazione Comunale (crono-programma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.). Il Referente Unico dei Proponenti

provvede altresì a comunicare al Responsabile del procedimento designato dal Comune di Rivoli.

a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;

b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (requisiti generali, tecnici e economici dell'aggiudicatario);

c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

e) Le autorizzazioni al subappalto previa verifica del possesso dei requisiti di cui al comma b)

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche, dovranno ottenere preventivamente l'assenso ed essere approvate dall'Amministrazione Comunale, dietro presentazione della perizia di variante da parte del Proponente. Eventuali maggiori oneri saranno ad esclusivo carico di quest'ultimo.

Art. 11 COLLAUDO E CESSIONE OPERE

Il certificato di regolare esecuzione è emesso dal Direttore dei Lavori ed è confermato dal Responsabile del Procedimento, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e contiene gli elementi previsti dalla vigente normativa in materia di opere pubbliche.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore.

La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Responsabile del Procedimento, il Referente, il Direttore dei lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudo sarà effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle varianti in corso d'opera, che dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale, previa assunzione di tutte le certificazioni e verifica della contabilità finale dei lavori come previsto dall'art. 13 del Regolamento Comunale OO.UU.

Il proponente è tenuto, prima della redazione del collaudo o del C.R.E., alla consegna degli

elaborati "as-built" di quanto realizzato, in forma digitale ed in copia cartacea (planimetrie, sezioni, sottoservizi, ecc.) e di tutte le denunce di frazionamento e variazioni catastali, se necessarie.

Il Collaudo dovrà essere redatto e consegnato al Comune di Rivoli entro e non oltre novanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le opere pubbliche realizzate, vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale, sulla base del Regolamento Comunale, con propria formale approvazione del collaudo o del C.R.E., con la conseguente presa in carico delle opere stesse.

Copia del collaudo o del C.R.E. verrà inviata agli Enti e ai soggetti che avranno la competenza della manutenzione e/o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, nel solo caso che l'Amministrazione Comunale ne abbia un effettivo vantaggio, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza degli Uffici e Servizi comunali competenti, ai quali sarà fornita copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere e ogni altro documento utile a conoscere lo stato di avanzamento e di consistenza, e ai quali sarà consentito accedere in cantiere in qualsiasi momento.

La parte privata assume l'obbligo della custodia, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino a 90 giorni successivi alla presa in carico delle opere da parte del Comune, che deve essere comunque preceduta dall'atto formale di approvazione del collaudo o del C.R.E. da parte dell'Amministrazione Comunale.

Alle operazioni di verifica di cui sopra potranno assistere, con facoltà di iscrizione di loro eventuali osservazioni a verbale, gli Enti e i soggetti competenti della successiva gestione e/o manutenzione delle opere.

Il collaudo o C.R.E. determinerà la consistenza e il valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo o C.R.E., si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Qualora in sede di collaudo o C.R.E. si constati la realizzazione di minori opere rispetto a quelle previste in progetto, a causa del mancato rispetto del progetto stesso e della relativa

Convenzione da parte del proponente e/o attuatore, i costi relativi alle opere mancanti, maggiorati della percentuale riferita all'IVA di legge, al momento in vigore, e di una ulteriore percentuale del 50% a titolo di penale e fatto salvo altresì il diritto/dovere dell'Ente di procedere alla rivalutazione monetaria delle somme precedentemente calcolate, saranno decurtati dall'importo delle somme già riconosciute a scomputo, tenendo conto delle somme già eventualmente incamerate mediante l'escussione della polizza fidejussoria.

Il Proponente dovrà consegnare al Comune, unitamente alla contabilità finale dei lavori, copia delle fatture e del relativo bonifico bancario disposto a favore dell'Impresa esecutrice dei lavori, ciò a dimostrazione dell'avvenuto pagamento; la fattura non dovrà prevedere l'applicazione dell'IVA e citare le norme di riferimento (art. 51 della Legge n. 342 del 21/11/2000 e Circolare del Ministero delle Finanze (CIR) n. 207/E del 16/11/2000).

ART. 12 ONERI A CARICO DEI PROPONENTI

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ENEL, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Il costo di realizzazione della eventuale cabina di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

L'insediamento residenziale previsto nell'area normativa in oggetto, si potrà realizzare solo a seguito dello spostamento del canale di fognatura pubblica che attraversa longitudinalmente il lotto, e che costituisce servitù pubblica. Il progetto di spostamento è stato valutato dalla Soc. SMAT, che con parere del 23/05/2019 al prot. 34891, ha prescritto le modalità di realizzazione e di successiva bonifica del tratto dismesso. Tali opere dovranno essere realizzate e collaudate completamente a cura e spese del richiedente, stante l'interesse privatistico dell'intervento.

ART. 13 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PER IL NON ASSOGGETTAMENTO A VAS

La Determina Dirigenziale 838/22021 del 27/09/2021 ha definito il non assoggettamento alla procedura di VAS del PEC prendendo atto di tutte le misure di mitigazione e compensazione contenute nel "Documento tecnico di Verifica" e relativa integrazione e

nella nota del 27/09/2021 (prot 58872) con la quale si è dato riscontro alle osservazioni emerse a seguito della riunione di Organo Tecnico Comunale (OTC) del 31/08/2021.

Ciò premesso, il Proponente si impegna pertanto ad assumere tutti gli Oneri derivanti dalle condizioni di sostenibilità ambientali dettagliate nei documenti sopracitati ed in particolare quelli inerenti le misure mitigative del rumore e delle emissioni in fase di cantiere, la corretta gestione delle terre e rocce da scavo, anche in relazione ad eventuale presenza di materiali antropici o di contaminazioni dell'area e le misure di compensazione del suolo.

Si precisa che per quanto riguarda le compensazioni del consumo di suolo derivante dalla realizzazione dell'opera, il Proponente si impegna ad intervenire mediante la monetizzazione, con il pagamento dell'importo di € 21'393,56, secondo il calcolo proposto dall'OTC con la nota 54775 del 07/09/2021 ed accolto dal Proponente con la già citata nota 58872 del 27/09/2021. La modalità di versamento e le scadenze verranno comunicate dal Comune di Rivoli alla società proponente

ART. 14 COSTITUZIONE DI SERVITÙ PERPETUA COATTIVA

La società Aura Costruzioni s.r.l. dichiara, con il presente atto, di costituire, come in effetti costituisce, a favore del Comune di Rivoli che, come sopra rappresentato, accetta, una servitù perpetua coattiva per la posa e il passaggio della condotta interrata di fognatura pubblica a carico dell'area di proprietà della stessa società proponente con destinazione attività residenziale e censita al Catasto Terreni del Comune di Rivoli al foglio n. 31 particella n., (eventualmente: costituita con tipo frazionamento n..... del redatto dal concedente), come risultante dall'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera

La condotta è costituita da una tubazione in cemento con un diametro di 80cm e sarà posata ad una profondità variabile da 492 a 105 cm circa dal piano di campagna.

Le parti precisano che la servitù costituita a favore del Comune di Rivoli interessa una fascia di terreno della lunghezza di metri 60,20 e della larghezza costante di metri 3,00

Sulla fascia di terreno asservita viene garantito al Comune di Rivoli, o all'ente gestore della rete di fognatura, il diritto di accesso, per il proprio personale e mezzi d'opera, nonché per il personale ed i mezzi d'opera di enti o imprese da essi incaricati, in qualsiasi ora del giorno e della notte, ai fini della posa, verifica, riparazione e manutenzione delle opere installate.

Viene concessa al Comune di Rivoli l'autorizzazione a sostituire, modificare, integrare, a proprio insindacabile giudizio le opere installate e a posare ulteriori condotte all'interno della fascia

centrale di vincolo, alle stesse condizioni, purché ciò non determini un aumento delle superfici di vincolo.

La parte concedente si obbliga a non alterare la sopraindicata porzione di terreno assoggettata a servitù, ovvero a concordare con il Comune le modalità di esecuzione di un eventuale intervento. Si obbliga, inoltre, a non erigere costruzioni su detta porzione di terreno, a non mettere a dimora piante arboree di alto fusto, a non collocarvi manufatti e/o impianti di ogni tipo, salvo autorizzazione dell'Ente locale stesso.

Il Comune di Rivoli, a sua volta, si obbliga a porre in opera la condotta fognaria secondo le prescrizioni di legge. Al Comune faranno capo eventuali interventi di manutenzione o riparazione che si rendessero nel tempo necessari, ivi compresi eventuali oneri per danni arrecati a terzi in conseguenza di tali interventi.

La costituzione della presente servitù viene effettuata a titolo gratuito per il Comune di Rivoli.

In caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili oggetto della presente convenzione, ovvero di costituzione di diritti reali sugli stessi, il Concedente si obbliga a far osservare al proprio avente causa tutti gli obblighi e condizioni assunti con il presente atto.

ART. 15 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.01.1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso stesso.

Le disposizioni di cui sopra devono pertanto intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

ART. 16 GARANZIE FINANZIARIE

In relazione all'importo degli Oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 della presente Convenzione, a garanzia del pagamento dell'importo rimanente oltre la prima rata, e pari ad Euro il Proponente si impegna a presentare prima del ritiro del Permesso di Costruire, una fidejussione bancaria o polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia, come da art. 4 del REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 08/06/2016.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione, di cui al comma 3 dell'art. 16 del D.P.R.

380/01, da determinarsi all'atto del rilascio, dovrà essere garantita con le medesime modalità di cui sopra, ai sensi del succitato art 4 del REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.

La garanzia fidejussoria deve essere rilasciata con la previsione del pagamento a semplice richiesta e senza facoltà di opporre eccezione alcuna, compresi il beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 e l'eccezione di cui all'articolo 1952 C.C., nonché con validità fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

La fidejussione relativa ai versamenti monetari degli oneri di urbanizzazione dovuti previsti potrà essere ridotta di un importo pari alle somme versate e svincolate all'atto del pagamento dell'ultima rata prevista.

Qualora, entro il termine di pagamento della terza rata degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale abbia avviato le procedure espropriative o le cessioni volontarie dei sedimi necessari per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, il richiedente procederà alla progettazione definitiva / esecutiva, nonché alla realizzazione degli interventi in oggetto ai sensi del regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, prevedendo lo scomputo dagli oneri sia per l'importo delle opere che per e quello effettivamente derivato dall'esproprio delle aree, in esecuzione di quanto previsto agli artt. 8 e 9 della presente convenzione.

La fidejussione relativa ai versamenti monetari degli oneri di urbanizzazione dovuti potrà, quindi, essere ridotta di un importo pari alle somme già descritte all'art. 6 della presente convenzione, per le quali, qualora sia prevista la possibilità di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, dovrà essere prevista, a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse previste in progetto e del pagamento nei confronti dell'Impresa esecutrice delle opere stesse, una polizza fideiussoria bancaria di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione, incrementato dell'aliquota IVA applicabile per le opere realizzate dal Comune in sostituzione del Proponente (alla data attuale in percentuale del 10%) e della percentuale del 10 % per penalità , per un importo complessivo di **€. 103.905,52** (di cui €. 47.040,00 per le opere a scomputo degli oneri, oltre ad €. 2.352,00 per oneri sicurezza, oltre al 10% di entrambi, pari ad euro 4.939,20, ed al 10% dell'Iva, pari ad euro 5.433.12, oltre ad euro 42.244,20, ed euro 1.897,00 per frazionamento)

La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo collaudo delle opere e, nel caso di lavori eseguiti da soggetti diversi dal Proponente, previa:

- attestazione da parte del Proponente, controfirmata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Rivoli, che l'Impresa Esecutrice ha ottemperato al pagamento delle maestranze ed ha operato sempre ed è al momento della attestazione, in regola con il DURC;

- presentazione, da parte del Proponente, di una liberatoria rilasciata dall'Impresa Esecutrice delle OOUU, che attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli Stati di Avanzamento dei Lavori compreso lo Stato Finale.

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste, dovranno essere terminate entro i termini di tempo definiti dalla presente Convenzione.

Decorsi tali termini, il Comune potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal Proponente, applicare le penali di cui alla presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Proponente o aventi causa, autorizzano il Comune di Rivoli a disporre delle somme stesse nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

ART. 17 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere direttamente intestate al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie faranno capo al soggetto proprietario e/o al titolare del permesso di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ART. 18 SANZIONI

Fatte salve le sanzioni amministrative previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dell'art. 69 della L.R. 56/77 e s.m.i. e da altre norme di legge, le Parti convengono di stabilire che eventuali modificazioni non consentite delle destinazioni di cui al precedente art. 3, porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore commerciale delle superfici di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Proponente. Il Proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie. Le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate entro i termini indicati dalla presente Convenzione ed i termini sono tassativi e, di norma, non prorogabili. Essi possono eccezionalmente essere posticipati, con atto proprio del Dirigente del Servizio competente sulla base di relazione motivata del R.U.P., a seguito di una dettagliata relazione del Direttore dei lavori, solamente nei casi espressamente previsti dalla Legge, dal Regolamento Comunale e di rilevante importanza. Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere, rispetto al termine di ultimazione lavori o rispetto al Cronoprogramma lavori del Progetto Esecutivo approvato, si applicherà, ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento Comunale, una penale giornaliera dello 0,50 % del valore complessivo delle opere (lordo ribasso e netto IVA). Nel caso di ritardo nell'espletamento degli altri adempimenti previsti dal Capitolato Speciale d'Appalto relativi all'esecuzione delle opere ed alla gestione dell'appalto, siano essi di competenza dell'esecutore lavori che del Direttore dei Lavori, sarà applicata una penale giornaliera dello 0,10 % del valore complessivo delle opere (lordo ribasso e netto IVA). Decorsi tali termini e/o in caso di inadempienze dei Proponenti rispetto agli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Comune potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dal proponente ed eventualmente disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi gravi e comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore o a chi, da questi incaricato con le procedure di legge, esegue le opere. Con la presente Convenzione Urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Ai sensi dell' art. 7 comma 8 del Regolamento Comunale, qualora in sede di C.R.E. si constati la realizzazione di minori opere rispetto a quelle previste in progetto, a causa del mancato rispetto del progetto stesso e della relativa Convenzione da parte del Proponente, i costi relativi alle opere mancanti, maggiorati della percentuale del 50% a titolo di penale e fatto salvo altresì il diritto/dovere dell'Ente di procedere alla rivalutazione monetaria delle somme precedentemente calcolate, saranno decurtati dall'importo delle somme già eventualmente

incamerate mediante l'escussione della polizza fideiussoria.

ART. 19 AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che non potrà essere attestata, tramite Segnalazione Certificata, l'Agibilità del fabbricato, secondo i disposti degli artt. 24 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. se non ad avvenuto adempimento dal Proponente o chi per esso degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione per ciascuna fase realizzativa.

ART. 20 DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI

Con preciso riferimento al precedente articolo 3) ed alle tavole di progetto, si stabilisce che le destinazioni d'uso convenzionate non potranno subire variazioni.

Eventuali autorizzazioni in tal senso saranno a totale discrezione del Comune e le eventuali istanze di mutamento di destinazione d'uso dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti tecnici e normativi vigenti al momento della richiesta, gli standard per servizi, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione .

Le proposte dovranno comunque essere sottoposte a nuovo esame della competente Commissione Igienico Edilizia e la variante dell'atto convenzionale dovrà essere sottoposto ad approvazione del competente organo istituzionale.

ART. 21 USO DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Con preciso riferimento alla distribuzione dei parcheggi privati di uso pubblico posti in superficie, si stabilisce che tale destinazione d'uso non potrà subire variazioni in quanto rappresentativa dell'avvenuto rispetto di standard e parametri urbanistici.

Eventuali modificazioni in tal senso, saranno concedibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, dietro formale ed esplicita richiesta. Nel rispetto della valenza pubblica dello spazio destinato ai suddetti parcheggi, l'accesso agli stessi, andrà chiaramente evidenziato mediante l'apposizione di segnaletica verticale e/o orizzontale. Sarà eventualmente consentita, se necessaria, l'interdizione di accesso a tali spazi per motivi di sicurezza nelle ore notturne e, più precisamente dalle ore 20,00 alle ore 8,00.

ART. 22 DIRITTI E RISERVATEZZA SUI PRODOTTI DELL'ATTIVITÀ e DIRITTI D'AUTORE

Tutti i prodotti derivanti dall'attuazione del presente incarico di servizio sono di proprietà piena ed esclusiva del committente; tuttavia, le parti sin da ora concordano che, qualora non si addivenga alla realizzazione delle opere a scomuto, tutti i prodotti (la documentazione, le procedure, i documenti grafici e testuali, statistiche, computi, dati o materiali ausiliari, la

documentazione tecnica ed amministrativa e quanto altro realizzato, etc.) legati alla Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, formulate quali opere preliminari e accessorie alla realizzazione delle opere edilizie, diventeranno di esclusiva proprietà del Comune di Rivoli, che potrà disporne per i propri scopi senza limitazione alcuna.

ART. 23 SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Proponente e suoi aventi causa, comprese quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare. Sono altresì a carico del Proponente e suoi aventi causa tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto.

Il Proponente, a sua cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Rivoli n. 5 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per l'Ufficio Contratti del Comune.

ART. 24 DISPONIBILITA' ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI

Con il presente atto si stabilisce che la proponente o suoi aventi causa, a far data dalla richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità metterà a disposizione, per un periodo di 3 + 2 anni, quota parte delle superfici residenziali realizzate per la locazione alle condizioni legali vigenti al momento della stipula del contratto, a soggetti direttamente individuati ed indicati dall'Amministrazione comunale. Tale disponibilità viene quantificata nel seguente modo: "Per immobili residenziali minimo il 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale realizzata, che nel caso in oggetto risulta pari a mq. **147,16** (-----) e quindi corrispondente a n. **3** (-----) alloggi di dimensioni comprese fra 45 e 65 metri quadrati. Il Comune procederà alla segnalazione dei nominativi dei soggetti interessati. In particolare si stabilisce che il canone mensile di locazione dovrà essere mantenuto entro i limiti dell'aliquota dell'I.M.U. applicata, nel Comune di Rivoli, al valore catastale dell'immobile oggetto di locazione. Qualora la rendita non sia ancora stata attribuita sarà possibile applicare la medesima aliquota I.M.U. al valore catastale presunto. A garanzia del rispetto delle pattuizioni contrattuali il Comune emetterà apposita polizza fidejussoria a favore del locatore o aventi causa, per la copertura di eventuali canoni d'affitto non corrisposti dal locatario o per il ripristino di eventuali danni arrecati dallo stesso all'immobile locato. La garanzia fidejussoria sarà commisurata all'importo massimo di tre mensilità che copriranno l'intero periodo di disponibilità alla

locazione fissato in anni 3 + 2. Stabilito che, la proponente o suoi aventi causa, a far data dalla richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità metterà a disposizione per un periodo di 3 + 2 anni, quota parte delle superfici residenziali realizzate le parti pattuiscono quanto segue: 1. la proponente, si obbliga almeno 60 giorni prima di avanzare richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità a presentare all'Amministrazione idoneo documento da cui risulti il numero, le caratteristiche e le dislocazioni delle unità abitative messe a disposizione; 2. l'Amministrazione comunale, qualora sia presentata richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità senza il previo adempimento relativo al punto precedente, non rilascerà alcun provvedimento amministrativo riguardante tale richiesta;

l'Amministrazione comunale, in caso di eventuale inadempienza rispetto ai precedenti punti 1. e 2. applicherà alla proponente una penale forfettaria di Euro 20/giorno per ogni unità immobiliare non messa in disponibilità. La penale, decorrerà dalla data di Comunicazione Fine Lavori dell'edificio oggetto di permesso edilizio sino alla data di avvenuta regolarizzazione dell'adempimento convenzionale (presentazione all'Amministrazione di idoneo documento da cui risulti il numero, le caratteristiche e le dislocazioni delle unità abitative messe a disposizione). Resta inteso, che, la proponente potrà proporre al Comune la messa in disponibilità di unità abitative anche in altri stabili localizzati sul territorio di Rivoli, di caratteristiche e dimensioni analoghe a quelle convenzionate. L'Amministrazione si riserverà la facoltà di accettare o meno la proposta formulata, dandone, solo in caso di esito negativo, comunicazione scritta alla parte Proponente entro trenta giorni dalla formulazione. Qualora i soggetti indicati dal Comune risultassero morosi nei confronti della proprietà, sarà comunque facoltà della stessa risolvere il contratto di locazione, nei tempi e nei modi consentiti dalla Legge in materia, oltre a rivalersi della polizza prestata a garanzia.

ART. 25 RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica n. 1150/42, Legge n. 10/77, alla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., alla L.R. n. 57/85 ed al D.P.R. n. 380/2001.

DEPOSITATA PRESSO LA TESORERIA COMUNALE CON POSIZIONE N. _____ IN DATA _____.