



COMUNE DI PIOSSASCO

PROVINCIA DI TORINO



OGGETTO:	PEC Area Tc A di P.R.G.C. PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (art. 43 della L.R. 56/77 come modificato dalle L.R. n° 3/2013, n°17/2013 e n°3/2015) articolo 16, del D.P.R., n. 380/2001 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di edilizia) e della D.C.R. 20 novembre 2012 n° 191 - 43016 e s.m.i.	
ELABORATO GRAFICO:	SCHEMA DI CONVENZIONE	
SCALA:		TIMBRI :
TAVOLA:	ALLEGATO 02 Var.2	
DATA:	GENNAIO 2017	
I PROPRIETARI:	Gerard Gravier Claudio Bertozzi Adriana Jolanda e Santi Enrica	
IL RICHIEDENTE:	CANDIAN BRUNO COSTRUZIONI S.R.L.	
I PROGETTISTI:	ARCH. ROSSETTI FABIO Via Casale 104 - 10099 - SAN MAURO TORINESE (TO) tel.011/8210100 cell.339/1297038 C.F. RSSFBA72P10L219R email architetturarossetti@gmail.com ARCH. GIAJ PRON SIMONE Via Pinerolo 16 - 10045 - PIOSSASCO (TO) tel.011/9065152 cell.347/3443310 C.F. GJPSMN 55H10L219V email:arch.simonegiajpron@gmail.com	

Comune di Piossasco
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
AREA "T.C. A" di P.R.G.C.

SOGGETTI PROPONENTI: Gerard Gravier Claudio, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 01/02/1940, C.F. GRRCLD40B01E758Z, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3; Bertozzi Adriana Jolanda, nata a Pinerolo (TO) il 07/01/1947 C.F. BRTDNL47AG674K, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3 e Santi Enrica, nata a Orbassano (TO) il 17/09/1953, C.F. SNTNRC53P57G087F, residente in Piossasco in via Toscanini 2

PROGETTISTI :

Studio Di Architettura

ROSSETTI FABIO

10099 San Mauro Torinese - Via Casale N°104

Tel.-Fax 0118210100

Cell.339/1297038

architetturarossetti@gmail.com

Studio Di Architettura

Giaj Pron Simone

10045 Piossasco - Via Pinerolo N°16

Tel.-Fax 0119065152

Cell.347/3443310

arch.simonegiajpron@gmail.com

CONSULENZA AMMINISTRATIVA:

Frau & Frau Consulting di M. Frau

Consulenza amministrativa, diritto urbanistico commerciale, marketing , Studi e ricerche di mercato

Via Silvio Spaventa,6 – 28100 Novara

E-mail : ma.frau@libero.it – PEC frau.e.frau.consulting@legalmail.it - Tel. 0321 463276 – Mobile +393394050153

CONVENZIONE URBANISTICA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA DA ATTUARSI SULL'AREA DENOMINATA "T.C. A" di P.R.G.C.

L'anno _____ il giorno di _____ del mese di _____
in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in
_____ sono comparsi:

- la sig.ranata a Torino il 31 ottobre 1972, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piossasco, domiciliata presso il Comune di Piossasco (TO) – piazza Tenente Nicola n. 4 in nome e in rappresentanza del detto Comune per dare esecuzione alla deliberazione della G.C. n° _____ del _____ di approvazione della presente Convenzione.

- I soggetti proprietari di diritti reali: signori Gerard Gravier Claudio, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 01/02/1940, C.F. GRRCLD40B01E758Z, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3; Bertozzi Adriana Jolanda, nata a Pinerolo (TO) il 07/01/1947 C.F. BRTDNL47AG674K, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3 e Santi Enrica, nata a Orbassano (TO) il 17/09/1953, C.F. SNTNRC53P57G087F, residente in Piossasco in via Toscanini 2, appezzamenti rubricati nel vigente PRGC quale area TC. A , sita in Piossasco di complessivi mq 5.161 ,

-Il signor Candian Narciso nato a Moncalieri il 20-05-1971, residente in Pecetto Strada Valle Sauglio n.45,in qualità di legale rappresentante della S.R.L. CANDIAN BRUNO COSTRUZIONI p.i. 08797560011 con sede in Pecetto Torinese, Strada Valle Sauglio n.45/a in qualità di promissario acquirente dei suddetti terreni e di soggetto attuatore dell'intervento edificatorio,

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO:

1) Il Comune di Piossasco è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 31-9698 del 30/9/2008, rettificata con D.G.R. n° 16-10621 del 26/1/2009.

Lo stesso strumento urbanistico generale è stato oggetto delle seguenti varianti e modifiche:

- Variante n° 1 ai sensi dell'art. 17, comma 7, della L.R. n° 56/77, approvata con D.C.C. n° 65 del 26/11/2009;
- Modifica n° 1 ai sensi dell'art. 17, comma 8, della L.R. n° 56/77, approvata con D.C.C. n° 27 del 28/4/2011;
- Variante n° 2 ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n° 56/77, approvata con verbale della Conferenza dei Servizi in data 18/5/2011;
- Variante n° 4 approvata con D.C.C. n. 35 del 27/09/2012
- Variante n° 3 approvata con D.C.C. n. 44 del 16/11/2012;
- Modifica n° 3 ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. n° 56/77, approvata con D.C.C. n° 14 del 11/4/2014;
- Modifica n° 2 ai sensi dell'art. 17, comma 12, della L.R. n° 56/77, approvata con D.C.C. n° 15 del 11/4/2014;
- Variante n° 5 approvata con D.C.C. n. 62 del 27/11/2014;
- Variante n° 6 approvata con D.C.C. n. 12 del 29/04/2015;
- Modifica n° 3 del P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 12 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i. con deliberazione del consiglio comunale n. 36 del 29/07/2016 avente ad oggetto: "Modifica perimetrazione dell'area TC via Nino Costa soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo e la suddivisione in tre sub-ambiti autonomi"

2) Il P.R.G.C. individua con la sigla TC un'area compresa tra la Via Nino Costa, la Via Chiabrera e la Via Boccaccio di estensione pari a mq. 16.082.

- Con deliberazione del consiglio comunale n. 36 del 29/07/2016 avente "OGGETTO: *Modifica perimetrazione dell'area TC via Nino Costa soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo e la suddivisione in tre sub-ambiti autonomi. Modifica del P.R.G.C. ai sensi dell'art17, comma 12 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.1977 e s.m.i.* " è stata approvata tale variazione per consentire che l'attuazione delle previsioni urbanistiche dell'area TC previsto dal PRGC con PEC esteso a tutta l'area, possa avvenire mediante tre comparti autonomi attuabili mediante PEC distinti con la ripermetrazione dell'area TC escludendo il mappale n. 261, da tempo di proprietà comunale ed adibito a strada pubblica, secondo la legittima procedura di cui all'art. 17 comma 12, lettere c) ed e) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

3) L'Art. 43 della legge regionale n. 56/1977, integrato con le modifiche introdotte dalla legge regionale n. 3/2013, dalla legge regionale n. 17/2013 e dalla legge regionale n. 3/2015 prevede il ricorso al Piano esecutivo convenzionato e piano di recupero di libera iniziativa nei seguenti casi :

A) Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, in cui, ai sensi dell'articolo 32, il PRG ammette la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o associati che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno i due terzi del valore degli immobili interessati dal piano esecutivo o da uno dei suoi comparti, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 18/1996, possono presentare al Comune progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti;

B) Il progetto di piano esecutivo comprende gli elaborati di cui all'articolo 39, ed è presentato al comune unitamente allo schema della convenzione da stipulare .

4) ai sensi dell'Art. 48 della "Legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 come modificato dalla L.R. n° 3/2013", il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che - per qualsiasi altro valido titolo - abbiano l'uso, il possesso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Sindaco, documentando le loro rispettive qualità', per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale ;

5) che i soggetti proponenti signori Gerard Gravier Claudio, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 01/02/1940, C.F. GRRCLD40B01E758Z, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3, proprietario di una porzione di terreno catastalmente identificato al Foglio 49 mappale 7 di mq. 3.003; Bertozzi Adriana Jolanda, nata a Pinerolo (TO) il 07/01/1947 C.F. BRTDNL47AG674K, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3 e Santi Enrica, nata a Orbassano (TO) il 17/09/1953, C.F. SNTNRC53P57G087F, residente in Piossasco in via Toscanini 2, proprietarie di una porzione di terreno catastalmente identificato al Foglio 49 mappale 318 di mq.2.158, che in seguito alla delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 29/07/2016, in cui si sono approvati l'attuazione del PEC dell'area Tc mediante tre comparti autonomi, la permuta/ricomposizione fondiaria e la ripermetrazione di parte dell'area Tc, escludendo il mappale n°261, in quanto da tempo di proprietà Comunale ed adibito a strada pubblica, sono diventati Fg.49 mappale n°388 di mq. 1.746, mappale n° 382 di mq. 1.075, mappale n° 379 di mq. 717 e mappale n° 385 di mq. 1.623, sono titolari dei diritti reali sui terreni siti nel Comune di Piossasco (TO), ubicati in Via Nino Costa, della superficie complessiva di mq 5.161, con la destinazione commerciale nel vigente P.R.G.C., Area inserita nel PRGC con la sigla T.c.A (Terziario di completamento), Inserita nel Piano del Commercio come Addensamento A.3.

Il Piano Regolatore generale vigente prevede che l'utilizzo a scopo edificatorio di tale area avvenga mediante P.E.C. soggetto a convenzionamento con la pubblica Amministrazione, in conformità all'Art. 43 della legge regionale n. 56/1977, integrato con le modifiche introdotte dalla legge regionale n. 3/2013, dalla legge regionale n. 17/2013 e dalla legge regionale n. 3/2015 ;

6) che in data 27/12/2016 è stata presentata al Protocollo del Comune di Piossasco il progetto di P.E.C. relativo all'area T.c. A (prot. n°0024679/2016 del 27/12/2016) e successive integrazioni documentali e nuovi elaborati rispettivamente del 25/01/2017 Prot. n° 0001737/2017 e sostituzione delle tavole 1-3-5 del 22/02/2017 Prot.0003976/2017, relativo all'edificio da costruire e alle opere di urbanizzazione primaria redatti dall'Arch. Fabio Rossetti con Studio in San Mauro Via Casale n°104 e dall'Arch. Simone Giaj Pron, con Studio in Piossasco Via Pinerolo 16 secondo quanto disposto dall'art. 43 della L.U.R. n° 56/77 e s.m.i.;

7) che l'amministrazione Comunale con provvedimento n.____in data____ ha deciso l'accoglimento del progetto di PEC e dello schema di Convenzione, i quali sono stati pubblicati sul sito informatico del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi ed esposti in pubblica visione, nonché messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo;

8) nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del PEC _____ sono pervenute osservazioni e proposte scritte;

9) che lo schema di convenzione con allegato il progetto delle opere di urbanizzazione, gli schemi del progetto edilizio, nonché il computo metrico estimativo redatto sulla base del Prezzario Regionale della Regione Piemonte, sono stati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n_____ del.....

10) che i proponenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

11) che con la realizzazione del programma edilizio previsto e richiesto, la parte Proponente dovrà cedere al Comune le aree necessarie e/o assoggettarle ad uso pubblico, per il rispetto degli standard di legge e del vigente Piano Regolatore Generale Comunale e oggetto di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, con la possibilità di eseguire a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

La cessione delle aree di cui sopra, e il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo avverrà, secondo quanto previsto dall'art.8, in seguito al rilascio del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione corredato dalle necessarie certificazioni, prove tecniche e simili.

12) che al fine di consentire alla parte Proponente la possibilità di operare concretamente, si rende necessario addivenire alla stipulazione della presente convenzione, onde provvedere appunto alla disciplina dei programmi edilizi, nonché alla definizione della concessione di specifiche aree al Comune, alla loro concessione provvisoria e gratuita per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione con le opportune garanzia in conformità a quanto previsto dall'articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nonché del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163;

13) che per la realizzazione dei propri programmi edilizi la Parte proponente intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dalle norme vigenti, in particolare delle leggi 17 agosto 1942 n. 1150, 5 agosto 1978 n. 457 e 28 gennaio 1977 n. 10, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., del vigente Codice Civile, nonché delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E DESCRITTO

e da valere come parte integrante del presente atto, le parti come sopra specificate,

- l'Ing. Roberta Ballari Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Piovasasco, Cod. Fisc.:
....., domiciliata presso il Comune di Piovasasco (TO) – piazza/Via n..... in

nome e in rappresentanza del detto Comune per dare esecuzione alla deliberazione di G.C. n° _____ del _____ di approvazione della presente Convenzione.

- i soggetti titolari di diritti reali: Signori Gerard Gravier Claudio, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 01/02/1940, C.F. GRRCLD40B01E758Z, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3; Bertozzi Adriana Jolanda, nata a Pinerolo (TO) il 07/01/1947 C.F. BRTDNL47AG674K, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3 e Santi Enrica, nata a Orbassano (TO) il 17/09/1953, C.F. SNTNRC53P57G087F, residente in Piossasco in via Toscanini 2

- Il signor Candian Narciso nato a Moncalieri il 20-05-1971, residente in Pecetto Strada Valle Sauglio n.45, in qualità di legale rappresentante della S.R.L. CANDIAN BRUNO COSTRUZIONI p.i. 08797560011 con sede in Pecetto Torinese, Strada Valle Sauglio n.45/a in qualità di promissario acquirente dei suddetti terreni e di soggetto attuatore dell'intervento edificatorio,

STIPULANO

la presente Convenzione, da trasciversi a cura del soggetto proponente, quale presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio e per le relative Opere di Urbanizzazione in progetto.

ART. 1 – OGGETTO

Il progetto di P.E.C. è costituito da un edificio destinato ad ospitare un medio esercizio commerciale, con i relativi parcheggi, urbanizzazioni primarie e la viabilità di supporto, così come previsto dal Piano Urbanistico Generale e dal PEC – Area Tc A, nell'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, per una superficie utile lorda massima di mq.936, in conformità alle prescrizioni di P.R.G.C. entro i limiti temporali di validità della presente Convenzione.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

2.1 - Per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi è stato predisposto un Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) a firma di:

Arch. Fabio Rossetti, C.F. RSSFBA72P10L219R, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n°4885, con Studio sito in San Mauro Via Casale n°104;

Arch. Simone Gaj Pron, C.F. GJPSMN55H10L219 V, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n 1896, con Studio sito in Piossasco via Pinerolo n° 16; secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n° 56/77 e costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato 01 Var.2: Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione;
- Allegato 02 Var.2: Schema di Convenzione;
- Allegato 03: Documentazione Fotografica;
- Allegato 04 Var.2: Elenco prezzi unitari e Computo metrico estimativo;
- Allegato 05: Viste Renderizzate
- Allegato 06: Geo 1 Relazione geologico tecnica;
- Allegato 07: Documento previsionale di Impatto Acustico;

- Allegato 08: N°1 EL Var.1 Progetto Impianto di Illuminazione Pubblica Planimetria generale
 - N°2 EL Var.1 Raccolta Schemi Elettrici
 - N°3 EL Var.1 Relazione Tecnica di progetto
 - N°4 EL Var.1 Computo Metrico Estimativo;
- Allegato 09: Titoli di proprietà, Dichiarazioni sostitutive atti di notorietà dei proprietari e aventi titolo dei terreni ricadenti nell'area di PRGC "T.c.A "

Elaborati grafici:

- TAV 1 Var.2 Estratti di P.R.G.C. - Estratto Catastale – Ortofoto - Planimetrie Generali – Rilievo Topografico e Piano Quotato
- TAV 2 Planimetrie Generali – Piano Quotato e Sezioni
- TAV 3 Var.2 Planimetria Generale dell'intervento – Fasce di Rispetto
- TAV 4 Proposta Progettuale Sezioni
- TAV 5 Var.2 Planimetria Generale – Dimostrazione Calcoli Aree
- TAV 6 Planimetria Generale dell'Intervento.
- TAV 7 Planimetria Generale dell'intervento – Opere di Urbanizzazione
- TAV 8 Fabbricato Commerciale in Progetto Pianta – Sezioni - Prospetti

2.2 L'area è ricompresa nell'Addensamento commerciale A.3 dei *"Criteri comunali per lo sviluppo e incentivazione delle attività commerciali"* come da delibera del C.C. n°27/04/2009 rubricata "Adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. N°28/99 sul commercio – Individuazione delle Localizzazioni e degli Addensamenti commerciali (ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. n° 114/98 e Art. 3 della L.R. N° 28/99)", con relativa tavola cartografica P.6/COM.

Si attesta che il progetto di PEC è conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente che prevede le seguenti destinazione d'uso e i parametri e gli indici urbanistici :

- Area inserita nel PRGC con la sigla T.C. A (Terziario di completamento), ricompresa nel Piano del Commercio come Addensamento A.3;
- Assoggettamento dell' Area a P.E.C. per comparti;
- Destinazioni ammesse: C.1 – C.2 – C.3 – (commercio al dettaglio, dagli esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita al dettaglio) ; T.1 – T.2 (Uffici, ricettivo);
- Indici e dei parametri vigenti:
 - R.C. 0,6 mq/mq.
 - U.T. 0,3 mq/mq.
 - U.F. 0,8 mq/mq.

2.3 Cessione aree per le urbanizzazioni primarie. Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art.45 della L.R. 56/77, con il presente atto cede gratuitamente al Comune una porzione di terreno censito al catasto urbano foglio n°49 mapp come da delimitazioni di cui all'allegato con le letterenecessaria per le opere di urbanizzazione primarie,

destinate alla realizzazione dell'ampliamento della Via Nino Costa e di Via Boccaccio (mq.811,04), alla realizzazione di relativi marciapiedi, della pista ciclabile (mq.414,97) e di aree verdi (mq.175,36), in conformità al P.R.G.C. e agli elaborati del PEC, di superficie totale pari a mq. 1.401,37, al netto della capacità edificatoria assegnata dal Vigente P.R.G.C., come meglio evidenziato all'art.3 successivo e nella Tav.n°5 var.2 allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge. La cessione delle aree di cui sopra, e il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo avverrà, secondo quanto previsto dall'art.8, in seguito al rilascio del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione corredato dalle necessarie certificazioni, prove tecniche e simili. Resta inteso che, i proponenti nel corso dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono tenuti a garantire, fino alla loro completa realizzazione e al rilascio del collaudo o del certificato di regolare esecuzione, ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli oneri, per il frazionamento delle aree e di tutte le spese necessarie per la cessione delle aree al Comune, sono a carico del Proponente.

Per quanto riguarda le porzioni di terreno ricomprese nel comparto Tc, ma esterne al perimetro del PEC T.c. A, con medesima destinazione e vincolo, di proprietà dei signori Gino Giulio, nato a Piossasco (TO) il 01/06/1958, C.F. GNIGLI58H01G691D, residente in None (TO), via De Gasperi n. 11, Gino Maria Teresa, C.F. GNIMTR54S54A734G, nata a Beinasco (TO) il 14/11/1954, residente a Nichelino (TO), via Bengasi 35/C, Bruno Maria Luisa, nata a Pinerolo (TO) il 23/06/1931, C.F. BRNMLS31H63G674Q, residente a Piossasco (TO), via Cavour 21/1, usufruttuaria, proprietari di un appezzamento di terreno catastalmente identificato al foglio 49, mappale 260 (parte) di mq. 1.315,06 circa ; Marzola Benito, nato a Cavarzere (VE) il 03/01/1936, C.F. MRZBNT36A03C382N, residente in Piossasco (TO), via Airasca n°2, in qualità di proprietario del lotto di terreno censito al catasto urbano al foglio 49, mappale 260 , di mq. 70,25 circa, gli stessi si sono impegnati con ATTO DI IMPEGNO sottoscritto in data 10 novembre 2016 a mettere a disposizione e a cedere successivamente al Comune di Piossasco, che si è impegnata ad acquisirli gratuitamente, per consentire la realizzazione unitaria dell'ampliamento di Via Nino Costa e la realizzazione di una rotatoria viaria di accesso ai lotti Tc A e Tc B in conformità alle previsioni del P.R.G.C.

Eventuali modifiche alle dimensioni, forma ed ubicazione delle aree vincolate per opere pubbliche e per servizi pubblici quali i parcheggi non costituiranno varianti alla presente Convenzione purchè rispettino le superfici totali ammesse dalla stessa ed i limiti definiti dalle norme di legge vigenti. Dette modifiche dovranno essere oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale, su istanza corredata dai relativi elaborati grafici e dai tipi di frazionamento, ove necessari.

Il Comune di Piossasco si obbliga a consentire ai Proponenti l'utilizzazione temporanea, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, delle aree già di proprietà e di quelle cedute al Comune al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione su cui le stesse sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri di qualsiasi titolo. E' inteso che fino alla avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

2.4 Inizio lavori. Il soggetto proponente, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad iniziare, previo rilascio da parte del Comune del Permesso di Costruire o altro titolo equipollente, le

opere di urbanizzazione di cui all'art.5 della convenzione e le opere relative al fabbricato entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire e a completarle entro 3 anni; è fatta salva l'eventuale proroga di ulteriori 3 anni concessa dal Comune per comprovati motivi o di causa di forza maggiore.

2.5 Agibilità. "Il Certificato di agibilità e/o Asseverazione del Certificato di agibilità sarà rilasciato entro 30 giorni dall'approvazione da parte del Comune del Collaudo o Certificato di regolare esecuzione delle Opere di Urbanizzazione e delle opere destinate alla viabilità: redatto dal Direttore dei Lavori secondo la normativa vigente. Tutte le spese necessarie per l'esecuzione delle operazioni di collaudo, saranno a carico del proponente.

2.6 Opere di urbanizzazione. Il "Soggetto Proponente", si obbliga, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le Opere di Urbanizzazione di cui all' art.5 della presente Convenzione entro i termini di validità della stessa, ovvero entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire, salvo proroga in base a quanto disposto dalle Leggi vigenti in materia.

Il direttore dei lavori e il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione sono nominati dall'operatore edilizio, con oneri a proprio carico, e comunicati unitamente al curriculum professionale, con le modalità previste dal D.P.R. n. 380 del 2001. L'Amministrazione Comunale ne prende atto con apposita determinazione.

2.7 In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire in modo completo e unitario secondo quanto previsto al successivo all'art.8.

ART. 3 – PROGETTO EDIFICATORIO E ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI

3.1 DATI PROGETTUALI:

-Superficie territoriale S.T.	mq.	5.161,00
-Superficie fondiaria S.F.	mq.	3.314,88
-Utilizzazione territoriale consentita U.T.(5.161,00 x 0,30) =	mq.	1.548,30
-Utilizzazione fondiaria consentita U.F.(3.314,88 x 0,80) =	mq.	2.651,90
-Superficie coperta consentita R.C.(3.314,88 x 0,6) =	mq.	1.988,93
-Numero dei piani consentiti	n°	2
-Superficie Fabbricato in Progetto S.L.P.(ml.36,00xml.26,00) =	mq.	936,00
-Superficie Utile Lorda Interna (ml.35,40 x ml.25,40) =	mq.	896,16
-Superficie Interna Totale di Vendita (ml.35,40 x ml. 20,00) =	mq.	708,00
-Superficie coperta in progetto	mq.	936,00
-Numero dei piani in progetto	n°	1
-Superficie a parcheggio interno totale	mq.	2.239,57
-Superficie interna scarico merci =	mq.	335,18
-Superficie a parcheggio effettivo (2.239,57 – 335,18) =	mq.	1.904,39

SUPERFICIE DA CEDERE O ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO:

-Superficie a verde in dismissione	mq.	175,36
------------------------------------	-----	--------

-Superficie a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico (Area n°1)	mq.	400,19
-Superficie a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico (Area n°2)	mq.	670,29

Totale Superfici a Servizi da assoggettare ad uso pubblico	mq.	1.070,48

3.2 METODO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE IN CESSIONE:

-Superficie territoriale	mq. 5.161,00
-Superficie fondiaria	mq. 3.314,88

-Della superficie totale reale di mq 5.161,00, l'intervento in progetto prevede di destinare:

- mq 3.314,88 a superficie fondiaria non cedibile o in parte assoggettabile ad uso pubblico;
- mq 400,19 a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico Area n°1;
- mq 670,29 a parcheggio da assoggettare ad uso pubblico Area n°2;
- mq 1.234,10 a parcheggio privato
- mq 175,36 a verde da dismettere ad uso pubblico;
- mq 811,04 area per ampliamento stradale in cessione all'Ente Comunale
- mq 414,97 area per marciapiede e pista ciclabile in cessione all'Ente Comunale

(il tutto salvo migliore specifica definita da successivi frazionamenti catastali.)

3.3 Il soggetto proponente, ai sensi delle leggi L.R. 56/77, come modificata dalla L.R. n° 3/2013, e dell'art.39, della Legge 1150/42, L. 10/77, del "D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" e delle norme del P.R.G., con il presente atto si obbliga a realizzare gli standard di parcheggio e la relativa viabilità di accesso entro i termini stabiliti dal presente atto.

3.4 Gli standard di parcheggio e viabilità dovuti sulla base del vigente PRG risultano i seguenti per l'intera area Tc A:

- A) parcheggio da assoggettare ad uso pubblico Area n°1: mq. 400,19;
- B) parcheggio da assoggettare ad uso pubblico Area n°2: mq. 670,29;
- C) parcheggio privato: (mq.2.239,57 – mq.335,18 – mq.670,29) = mq. 1.234,10;

I parcheggi di cui sopra rispettano gli standard stabiliti dalle norme vigenti e segnatamente quelli previsti dall'articolo 25 della D.C.R. 20 novembre 2012 n° 191 – 43016 e della Legge 122/89. Gli stessi sono stati così calcolati.

1) Calcolo ai sensi della D.C.R. 20 novembre 2012 n° 191 - 43016. (Art. 25, tabella fabbisogno totale posti parcheggio pubblico e privato) prendendo a riferimento il parametro riferito alla tipologia M-SAM 2

Calcolo posti auto in base alle seguenti tipologie di struttura distributiva:

-M-SAM 2	superficie vendita	mq. 708,00
-Superficie Lorda di Pavimento		mq. 936,00

3.5 Verifica parametri parcheggi richiesti ai sensi art. 25 D.C.R. 20-11-2012 n° 191, della L.R. 56/77 e s.m.i., della L.122/89 e del D.M. 236/89 e s.m.i.

Prima verifica

Verifica fabbisogni aree a parcheggio ai sensi art.25 D.C.R. 20-11-2012 n° 191

-M-SAM 2 N° posti auto = $35 + 0,05 \times (708,00 - 400) = 50,40$ arrotondato a 52

-Dotazione per la tipologia M-SAM 2 richiesta N° 52 posti auto di cui 26 ad uso privato e 26 ad uso pubblico

-Dotazione in progetto n° 66, di cui ad uso privato n° 31 e ad uso pubblico n° 35, di cui 11 su aree in dismissione e 24 in aree assoggettate ad uso pubblico, superiori agli standard richiesti.

-Superficie a parcheggio n° 52 x mq 26,00 = mq 1.352,00

-Superficie a parcheggio in progetto (mq.1904,39 + mq.400) mq. 2.304,58 > Superficie a parcheggio richiesta mq 1.352,00.

Di cui 50% su area pubblica o area assoggettata ad area pubblica (mq.1.352 / 2 = mq. 676)

Parcheggio su aree assoggettate ad aree pubbliche (mq. 400 + mq.670 = mq.1.070)

Verifica -> mq. 1.070 > mq. 676.

Seconda verifica

Verifica fabbisogni aree a parcheggio e aree a servizi a norma dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

-Calcolo e verifica fabbisogno parcheggi ai sensi della L.R.56/77 e s.m.i. (1 mq. ogni 1 mq. di S.L.P.)

SLP ml. 36,00 x ml. 26,00 = mq. 936,00.

-Superfici a parcheggio assoggettate ad uso pubblico + aree verdi + aree pista ciclabile e marciapiedi
mq. 400,11 + mq.175,36 + mq.414,97 = mq. 990,44 > mq. 936

-Superfici a parcheggio assoggettate ad uso pubblico Area n°1 + Area n°2

mq. 400,11 + mq. 670,29= mq. 1.070,40 > mq.936

Terza verifica

Verifica fabbisogni aree a parcheggio privato a norma della legge 122/89

-Calcolo e verifica fabbisogno parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89 (1 mq. ogni 10 mc.)

SLP mq. 936 X h. mt. 7,10 = mc. 6.645,60 : 10 = mq. 664,56.

- Aree a parcheggi privati n° 31 x 26 mq. = mq. 806 previsti in progetto > mq. 664,56 richiesti.

Quarta verifica

Verifica fabbisogni aree a parcheggio pubblico per disabili a norma del D.M.236/1989

-Calcolo e verifica fabbisogno parcheggi privati ai sensi del D.M.236/1989 (1 posto auto ogni 50 posti auto o frazione di 50)

-Su n°66 posti auto si devono prevedere almeno 1 posto auto, in progetto vi sono 2 posti auto per i disabili.

C) Area destinata a Viabilità pubblica

Area totale di ampliamento stradale mq. 811,04 (aree prospicienti Via Boccaccio, Via Nino Costa e relativa parte di rotonda stradale) in progetto, di cui il proponente dichiara di esserne in disponibilità in forza di un diritto reale.

3.6 Costituzione di servitù di uso pubblico. I Signori Gerard Gravier Claudio, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 01/02/1940, C.F. GRRCLD40B01E758Z, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3; Bertozzi Adriana Jolanda, nata a Pinerolo (TO) il 07/01/1947 C.F. BRTDNL47AG674K, residente in Piossasco in via C. Battisti 26/3 e Santi Enrica, nata a Orbassano (TO) il 17/09/1953, C.F. SNTNRC53P57G087F, residente in Piossasco in via Toscanini 2, si impegnano a costituire per sé e per gli aventi causa, a favore dell'Amministrazione Comunale la servitù di uso pubblico sulle aree a parcheggio (posti auto da n° 1 a n° 22 più 2 posti auto per disabili per una superficie teorica di mq.26 x 24 posti auto = mq. 624, superficie reale (posti auto e aree di manovra = mq. circa 670,29 (Area n°2)> mq. 624, e in aggiunta sull'Area n°1 di mq.400,19, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, come meglio evidenziato nella planimetria progettuale nella Tav.5, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di legge, con successivo atto.

3.7 Le aree a parcheggio pubblico che saranno assoggettata a servitù di uso pubblico, (come evidenziato nella TAV. n°5 con una superficie di mq. 400,19 Area n°1 e di mq.670,29 Area n°2), dovranno essere accessibili ed utilizzabili durante gli orari di apertura al pubblico, dell'esercizio commerciale e potranno essere chiuse, per ragioni di sicurezza, negli orari e nei periodi di chiusura dell'attività commerciale; il soggetto proponente si impegna fin da ora per se e i successivi aventi titolo alla manutenzione delle aree.

3.8 Il soggetto proponente garantisce e tiene manlevato il Comune da qualsiasi ragione, diritti e pretesa di terzi, e si obbliga a comunicare agli eventuali successori ed acquirenti od aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, l'esistenza della servitù ed i relativi patti di cui al presente atto. Il Proponente si obbliga, altresì, a sostenere i costi della illuminazione pubblica e quant'altro occorra per la regolare fruibilità del servizio del parcheggio nelle aree assoggettate all'uso pubblico.

La Città si avvarrà di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Per esigenze di ordine pubblico, la Città garantirà l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dal Proponente con la presente Convenzione, la Città provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti o a loro aventi causa.

Nel caso in cui i Proponenti non provvedano a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnato nella diffida gli stessi saranno tenuti a rifondere alla Città le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni

La Città contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; i Proponenti entro 15 giorni dalla ricezione della diffida potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dalla Città; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico dei Proponenti; i suddetti obblighi (oneri gestionali e manutentivi ordinari e straordinari delle aree assoggettate all'uso pubblico) verranno, pertanto, trasferiti agli acquirenti delle unità realizzate, con l'espresso riferimento nei rogiti notarili di acquisto, nonché nei Regolamenti condominiali e/odi Consorzio.

La gestione e manutenzione delle opere decorrerà a seguito dell'approvazione dei certificati finali favorevoli di collaudo.

ART. 4 – ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

4.1 Si da atto che, relativamente al corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 16, comma 2 del "D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di edilizia)", nel caso in cui tali opere vengano eseguite a cura e spese del soggetto proponente, è ammesso che nella convenzione si possa legittimamente prevedere lo scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale categoria di opere e le modalità per il trasferimento delle opere stesse al Comune, nonché l'assoggettamento all'uso pubblico.

L'art. 12 del DPR 380/2001 stabilisce infatti che il rilascio del permesso di costruire è in ogni modo subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte dei comuni, dell'attuazione delle stesse, nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

4.2 In forza delle norme di legge di cui sopra, nonché del Decreto Salva Italia (D.L. 201 del 06.12.2011, convertito con L. 214 del 22.), che ha esonerato dall'applicazione del Codice dei Contratti le opere di urbanizzazione primaria sotto soglia comunitaria consentendone la realizzazione diretta dal privato titolare del titolo autorizzativo edilizio, il soggetto Proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primarie stesse come descritte all'articolo 5 che segue.

4.3 Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento edilizio in oggetto, calcolati come risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche vigenti nel Comune di Piossasco (TO), come da deliberazione della giunta comunale N. 222 avente ad oggetto "*Contributo di costruzione per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni*" andranno a coprire totalmente le spese che il soggetto proponente si è impegnato a sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie stesse. Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo risultasse inferiore all'importo degli oneri dovuti, il soggetto proponente si impegna a versare quanto dovuto al Comune a titolo di compensazione e/o conguaglio.

4.4 L'importo globale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuto, è stato così calcolato :

-SLP IN PROGETTO ml. 36.00 x ml.26.00 = mq. 936.00

-ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

mq. 936,00x 149,00 = € 139.464,00

-ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA mq. 936,00x 33,00= € 30.888,00

TOTALE ONERI O.O.U.U. PRIMARIE E SECONDARIE € 170.352,00

TOTALE COMPLESSIVO DEGLI ONERI CALCOLATI SECONDO LE NORME VIGENTI NEL COMUNE DI PIOSSASCO :

O.O.U.U. 1° € 139.464,00

O.O.U.U. 2° € 30.888,00

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE € 170.352,00

Riduzione del 10% in base all'art. 7 del Regolamento OO.UU.

O.O.U.U. 1° con riduzione del 10% (139.464,00 – 13.946,40) = € 125.517,60

O.O.U.U. 2° con riduzione del 10% (30.888,00 – 3.088,80) = € 27.799,20

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE con riduzione del 10% € 153.316,80

L'importo globale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione da eseguire a cura del soggetto proponente è stato calcolato in €. 185.240,04 (€.centottantacinquemiladuecentoquaranta/04), come risulta dal Computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale della Regione Piemonte (Allegato n° 04 Var.2), dedotto lo sconto del 20%.

4.5 Gli oneri di urbanizzazione secondaria, sono stati calcolati tenendo conto dei parametri vigenti, per un importo pari a €. 936 mq. x €/mq. 33,00 = € 30.888,00, con riduzione del 10% risultano = €.27.799,20.

E' fatta salva la possibilità di rateizzazione in conformità ai regolamenti e alla delibere approvate e vigenti nel Comune.

4.6 Il costo di costruzione di cui di cui all'art. 16, comma 3 del "D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. della legislazione in materia di edilizia)", è stato stimato in euro 27.892,50 (valore delle opere pari a euro 557.850,00 x 5% = euro 27.892,50 – riduzione del 10% = euro 27.892,50 – 2.789,25 = € 25.103,25). E' fatta salva la possibilità di rateizzazione in conformità ai regolamenti e alla delibere approvate e vigenti nel Comune.

ART. 5 –REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

5.1 Il soggetto proponente si obbliga e s’impegna per se e i successivi aventi titolo a realizzare, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria dovuti, a seconda della categoria di opere previste. Le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed all’eventuale collaudo saranno a pieno ed esclusivo carico dei proponenti.

Nel caso di nomina del collaudatore da parte dell’Amministrazione Comunale, si dovrà prevedere la nomina del collaudatore in corso d’opera. Le opere dovranno essere progettate ed eseguite a norma delle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e nel rigoroso rispetto del Decreto Legislativo 81/2006.

Le opere da eseguire a scomputo sono di seguito descritte:

A. Parcheggi pubblici assoggettati all’uso pubblico completi di illuminazione;

B. Le aree a verde comprensivo dell’impianto di irrigazione saranno realizzati a perfetta regola d’arte, secondo le planimetrie di progetto e le prescrizioni tecniche esecutive ;

C. L’allacciamento alla fognatura comunale per le acque bianche e nere, all’acquedotto e si provvederà alla asfaltatura del sedime in cui saranno collocate tali opere;

D. I relativi sotto-servizi, quali reti telefoniche, di illuminazione e del gas ;

E. Le aree a parcheggio assoggettate ad uso pubblico Area n°1 di mq.400,14 e Area n°2 di mq.670,29 per circa $n^{\circ} 11 + 24 = 35$ posti auto totali con relativa segnaletica e indicazioni stradali pubbliche;

F. Gli ampliamenti e le sistemazioni delle Via Boccaccio e Via Nino Costa nella porzione di area di mq. 811,04, censite al catasto terreni al foglio n° mappale n°..... da dismettere al Comune con gli accessi carrai;

G. La realizzazione della pista ciclabile in Via Nino Costa parallelamente al marciapiede esistente, sulle aree di proprietà Comunale e nell’ultimo piccolo tratto verso Via Beccaria, da acquisire nei modi e nei tempi che il Comune riterrà opportuno.

H. Gli impianti di illuminazione pubblica lungo le Via Boccaccio e Via Nino Costa. L’impianto di illuminazione pubblica dovrà essere uniformato ai criteri di risparmio energetico.

In fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, l’Amministrazione Comunale, si riserva la facoltà di scorporare dalle opere a scomputo l’esecuzione e l’ammodernamento di detto impianto in funzione dello stato di avanzamento dell’intervento complessivo e del grado di efficienza degli impianti presenti sul territorio comunale in corso di affidamento.

I. Le opere di urbanizzazione di interesse generale: l'opera esterna al P.E.C. T.c.A destinata all'ampliamento della Via Nino Costa nelle porzioni di aree ricomprese nel P.E.C. Tc B di futura dismissione dei signori Gino Giulio, nato a Piossasco (TO) il 01/06/1958, C.F. GNIGLI58H01G691D, residente in None (TO), via De Gasperi n. 11, Gino Maria Teresa, C.F. GNIMTR54S54A734G, nata a Beinasco (TO) il 14/11/1954, residente a Nichelino (TO), via Bengasi 35/C, Bruno Maria Luisa, nata a Pinerolo (TO) il 23/06/1931, C.F. BRNMLS31H63G674Q, residente a Piossasco (TO), via Cavour 21/1, usufruttuaria, catastalmente identificata al foglio 49, mappale 260 (parte) di mq. 1.278,71 ;e Tc C di futura dismissione del Sig. Marzola Benito, nato a Cavarzere (VE) il 03/01/1936, C.F. MRZBNT36A03C382N, residente in Piossasco (TO), via Airasca n ° 2, in qualità di proprietario del lotto di terreno ricompreso nel P.E.C, censito al catasto urbano al foglio 49, mappale 260 , di mq.che gli stessi si sono impegnati a futura dismissione e che il Comune di Piossasco si è impegnato ad acquisire mediante messa a disposizione anticipata e cessione secondo quanto descritto al precedente ART.2 punto 2.3 a pag.8 e comunque nei termini previsti dalla legge;

Le opere da eseguire, sopradescritte sommariamente, per la loro realizzazione si prevedranno le seguenti lavorazioni e forniture.

- Realizzazione delle opere stradali con le relative opere di scavi di incassamento, di materie di qualsiasi natura, per la formazione del cassonetto stradale, scarifiche di pavimentazione bituminosa mediante macchine fresatrici, comprese le eventuali opere di finitura della scarifica anche se da eseguirsi a mano (per esempio attorno ai chiusini non rimovibili, nelle cunette, nelle fasce di raccordo etc.); l'accurata pulizia del fondo, le opere provvisorie per deviazione del traffico, la rimozione di eventuali griglie e chiusini per il riposizionamento in quota degli stessi.
- Formazione con materiali ghiaio-terrosi steso a strati o cordoli di cm 50 di spessore umidificati, addensati con rullo statico pesante o vibrante, di sottofondazione per gli ampliamenti stradali, realizzazione di sottofondazioni per la rotonda e l'area di manovra e dei parcheggi.
- Successiva provvista e stesa di misto granulare anidro, sempre per gli ampliamenti stradali, per le aree di manovra e per i parcheggi, per i marciapiedi e per la pista ciclabile.
- Formazione di strato di base (tout venant) per l' ampliamento stradale, per l'area di manovra parcheggi, e per parte di via Boccaccio e di Via Nino Costa.
- Realizzazione e formazione di strato di collegamento (binder) su aree scarificate, formazione di fondazioni con ghiaia vagliata per i marciapiedi e la pista ciclabile.
- Formazione di strato di collegamento (binder) su ampliamento stradale. Formazione di strato di collegamento (binder) sulle aree scarificate.
- Formazione di strato di collegamento con emulsione bituminosa cationica per gli ampliamenti stradali, per le aree di manovra dei parcheggi, dei marciapiedi e della pista ciclabile e dell'area scarificata.

- Provvista e stesa a tappeto di calcestruzzo bituminoso per strato di usura per i marciapiedi, per la pista ciclabile, per gli ampliamenti stradali e per le aree di manovra dei parcheggi.
- Messa in opera di cordoli in cemento pressato retti e curvi di cm.12-15 x 25 cm(H) per le delimitazioni dei marciapiedi e della pista ciclabile, dei parcheggi interni e dell'area verde interna.
- Messa in opera di cubetti in porfido ricostruito vibro compresso di cm.6 x cm.8, con sfaccettature "a spacco" con parte calpestabile e carrabile sempre ruvida e antisdrucciolo, su letto di sabbia e pressati, per arte pavimentazione rotonda
- Messa in opera di Marmette autobloccanti forate in calcestruzzo cementizio vibrato e pressato ad alta resistenza (resistenza caratteristica 500 kg/cm²) delle dimensioni esterne di cm 37x21 circa per le pavimentazioni esterne
- Realizzazione della segnaletica orizzontale in vernice spartitraffico rifrangente premiscelata (composto di resina alchidica o acrilica) per la tracciatura delle linee di mezzzeria e corsia, marginali, piste riservate, demarcazione di passaggi pedonali, di linee di arresto, di zebrature e da altri segni sulla carreggiata, pittogramma "pista ciclabile", frecce direzionali, scritte ecc.
- Tracciature su carreggiata o marciapiedi rialzati come nuovo impianto, in colore rosso "sangue di bue", per percorsi ciclo-pedonali
- Segnaletica stradale verticale in lamiera di alluminio con forme circolari o ottagonali, quadrate o romboidale, triangolari secondo le normative con i relativi sostegni tubolari in acciaio zincato di supporto.
- Messa in opera di paletti dissuasori a protezione della pista ciclabile.
- Lavorazioni per aree verdi consistenti in formazione di sottofondi ghiaio-terrosi, di prato, di posa di teli per pacciamatura, e successiva messa a dimora di alberi.
- Opere per la formazione della rate di scarico delle acque bianche stradali, comprensive di scavi, posa di tubazioni in PVC rigido, costruzione di camerette per la raccolta di acque piovane con pozzetti di ispezione e caditoie, realizzazione di tutti gli allacciamenti necessari.
- Impianti di illuminazione pubblica su un tratto di Via Boccaccio e su Via Nino Costa, con sottoquadri di protezione impianti, interruttori quadri polare magnetotermici, linee elettriche in cavi multipolari posati entro cavidotto interrato in PVC, messa in opera di fondazioni per pali di illuminazione, di pali tronco conici con eventuali sbracci e relativo corpo illuminante equipaggiate con lampade a led.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

I proponenti potranno richiedere al Comune l'autorizzazione alla redazione di varianti o integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purchè non modifichino il quadro economico nel suo complesso.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione dovranno comprendere il computo metrico estimativo delle stesse da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari degli elenchi prezzi della Regione Piemonte vigenti al momento della stipula della convenzione. Si definisce tra la parti che a tale valore si applicherà uno sconto del 20% (venti per cento) quale ribasso d'asta medio in base all'andamento del mercato attuale.

Per i prezzi eventualmente mancanti, si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi.

I proponenti dovranno inoltre presentare al Comune tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati a scomputo.

I proponenti si obbligano a tracciare a proprie cure e spese le strade, la delimitazione del lotto, delle costruzioni e quant'altro attiene al P.E.C. stesso, riferendosi alle opere di urbanizzazione primarie, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria dell'insieme del P.E.C., con gli opportuni riferimenti.

Gli opportuni organi tecnici comunali eserciteranno la vigilanza sulle opere eseguite che saranno trasferite in piena proprietà previa redazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione redatto a cura e spese del concessionario da parte di un tecnico abilitato, incaricato dal Comune e in corso d'opera, se viene richiesto il collaudo, dalla direzione dei lavori in caso di predisposizione del certificato di regolare esecuzione e secondo le condizioni descritte al precedente punto art.5.1.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi sarà compensata a corpo ovvero il prezzo di esecuzione delle opere previste nel progetto esecutivo resta fisso ed invariabile.

Qualora dalla contabilità finale risultassero costi superiori a quelli determinati dall'art.4.4, essi resteranno completamente a carico dei proponenti.

Qualora viceversa, dalla contabilità finale risultassero costi inferiori, anche a causa dello scorporo dell'impianto di illuminazione come riportato all'art. 5.1 punto G, la differenza tra quanto determinato e quanto eseguito, dovrà essere versata al Comune entro trenta giorni dall'adozione dell'atto deliberativo di approvazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione.

Il Comune si riserva la facoltà di ordinare dalla Parte proponente l'esecuzione di eventuali varianti di opere di urbanizzazione elencate all'art. 5.1, purchè l'importo complessivo rimanga nei limiti dell'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

ART. 6– MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO URBANISTICO

6.1 Per l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore si riserva di agire in proprio o di delegare qualificate imprese esecutrici.

6.2 Il Certificato di Agibilità o Certificato di asseverazione dell'Agibilità a Destinazione Commerciale relativo al titolo abilitativo per l'intero edificio, sarà rilasciato secondo quanto previsto al precedente punto 2.

6.3 Il proponente e i successivi aventi causa inizieranno le opere entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire o di un titolo abilitativo equipollente e le stesse dovranno essere terminate entro tre anni dalla data di inizio lavori. Contestualmente alla presentazione della richiesta del Permesso di Costruire o di un titolo abilitativo equipollente del fabbricato, dovrà essere presentato il Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione delle aree a servizi e della viabilità previste dal PEC.

6.4 Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento della penale, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo articolo 7, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno della Proprietà o suoi aventi causa e a suo

carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale.

ART. 7 – GARANZIE

7.1 A garanzia della perfetta e puntuale esecuzione e completamento delle Opere di Urbanizzazione previste a scomputo parziale degli oneri di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e dell'articolo 16, comma 2 del "D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" (T.U. delle disposizioni legislative in materia di edilizia), il soggetto proponente ha costituito apposita cauzione/garanzia costituita da contanti o titoli del debito pubblico o mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, di importo di €185.240,04 (€centottantacinquemiladuecentoquaranta/04), (INDICARE IN ATTO GLI ESTREMI DELLA GARANZIA), e pari al costo come definito dal Computo Metrico, delle Opere di Urbanizzazione Primaria aumentate della percentuale dell'aliquota IVA vigente; per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Piossasco (TO) a disporre della cauzione stessa 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;

7.2 il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primarie e di sistemazione delle aree ad uso pubblico, in sostituzione della proprietà ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge ed ai regolamenti in vigore, quando essa non abbia provveduto nei termini della presente convenzione ed il Comune la abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi; salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

7.3 qualora la proprietà preceda ad alienazione di tutto o in parte delle aree ricomprese nel perimetro del Piano Esecutivo Convenzionato, è tenuta a trasmettere agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente convenzione, nonché a provvedere alla volturazione della polizza fideiussoria. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra descritti, la proprietà e i suoi successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso l'Amministrazione Comunale di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti. La proprietà dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro tre giorni dalla data dell'atto.

7.4 La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale svincolo da parte dell'Ente garantito e comunque non prima del collaudo positivo delle Opere di Urbanizzazione e del pagamento a saldo delle rate degli oneri concessori dovuti al Comune.

ART. 8 – AGIBILITA' E COLLAUDI

8.1 Il Certificato di agibilità dei locali verrà rilasciato entro un mese dalla dichiarazione di fine lavori e di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del Direttore Lavori e previo rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti, e autorizzazioni sanitarie da parte dell'ASL competente che consentano il regolare svolgimento della attività commerciale.

8.2 Entro e non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori, le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate, come meglio specificato al precedente art. 5.1 che viene interamente richiamato.

8.3 Qualora l'eventuale collaudo non dia esito favorevole, o qualora entro i termini di validità della convenzione si verifichi una immotivata sospensione dei lavori che possa causare pericolo per la pubblica incolumità o che contrasti con ragioni di interesse pubblico e di decoro, o in caso di mancata ultimazione dei lavori entro i termini assegnati, il Comune diffiderà il soggetto proponente ad eseguire le opere mancanti o a regolarizzare quelle male eseguite nel tempo tecnico strettamente occorrente.

8.4 In caso di inadempienza alla diffida, trascorsi inutilmente 90 giorni, il Comune provvederà d'ufficio a completare le opere e/o a rimediare ad eventuali vizi, incamerando la relativa fideiussione per un importo pari al costo delle opere eseguite in surroga, applicando la penale convenzionale di cui all'art. 6.4.

ART. 9 – PERMESSI DI COSTRUIRE (O TITOLI ABILITATIVI EQUIPOLLENTI) E AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

9.1 Il Comune di Piosasco si obbliga a rilasciare il Permesso di Costruire o un titolo abilitativo equivalente per realizzare il nuovo edificio commerciale, la relativa autorizzazione amministrativa-commerciale ai sensi del D.lgs. n°114/98 , nonché il permesso relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nel rispetto di tutte le leggi e disposizioni in materia.

9.2 Ai sensi della Legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 *“Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”*, si da atto che deve essere garantita la correlazione tra gli atti autorizzativi commerciali e il Permesso a Costruire, nel rispetto dei *“Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio al dettaglio”*.

9.3 Negli Addensamenti commerciali A.3, in base alla tabella 3 (comuni sub - polo della rete primaria, comuni intermedi con più di 10.000 abitanti), si prevede che possano essere insediate medie e grandi strutture con superficie di vendita contenute nel rispetto della *“Tabella di compatibilità dello sviluppo”*.

9.4 L'attività commerciale prevista , costituita da una media struttura di vendita , è conforme al Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59 *“Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno”* pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23 aprile 2010 – Supplemento Ordinario n. 75, con il quale il legislatore è intervenuto nell'ottica di liberalizzare le attività commerciali, stante anche la direttiva comunitaria “Bolkestein” volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sui servizi privati.

9.5 In forza di quanto sopra esposto, il Comune si obbliga a rilasciare al soggetto proponente o a suoi aventi causa a qualsiasi titolo, la prescritta autorizzazione amministrativa relativa ad una media struttura di vendita in conformità ai *“Criteri comunali per lo sviluppo e incentivazione delle attività commerciali”* come da delibera del C.C. n°27/04/2009 rubricata “Adeguamento del P.R.G.C. alla L.R. N°28/99 sul

commercio – Individuazione delle Localizzazioni e degli Addensamenti commerciali (ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. n° 114/98 e Art. 3 della L.R. N° 28/99.)

ART. 10 – PUBBLICITA'

10.1 Il Soggetto Proponente si obbliga a rendere edotti gli aventi causa a qualsiasi titolo del contenuto della presente convenzione, riportandone esplicito riferimento negli eventuali atti di compravendita, che dovranno essere Notificati al Comune.

ART. 11 – DURATA E INOSSERVANZE

11.1 La durata delle presente Convenzione è stabilita in anni dieci, salvo proroga motivata.

11.2 Nei casi di inosservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione si applicano le sanzioni previste dal Titolo IV Parte I del DPR 06/06/2001 n. 380.

11.3 La modificazione delle destinazioni d'uso senza permesso di costruire costituisce inosservanza alle vigenti norme ed equivale e produce gli effetti della esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, per cui sono applicabili le sanzioni previste dal Titolo IV Parte I del DPR 06/06/2001 n.380.

ART. 12 – SPESE E RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

12.1 Tutte le spese relative e derivanti dalla presente convenzione, compresa quella relativa alla sua registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari, sono interamente a carico del Soggetto Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui all' art. 20 della legge n. 10/1977 e di cui all'art. 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, il quale dispone l'assoggettamento all'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, impregiudicata l'applicazione di altri eventuali più favorevoli benefici fiscali previsti dalle vigenti normative.

12.2 Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale all'Ufficio Registri Immobiliari competente per territorio, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione

12.3 Foro competente: Tribunale di Torino.

12.4 per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa espresso riferimento alla Legge Urbanistica 1150/42, alla legge 10/77 e alla Legge Regionale 56/77 e s.m.i..e al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Letto, approvato e sottoscritto.

Piosasco, ____/____/2017

I Soggetti Proponenti

Signori

.....

.....

.....

Per il Comune di Piossasco

La Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Roberta Ballari
