

**PROGETTISTI**

**Architetto  
Giorgio Bruno**

PIOSSASCO (TO)  
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119064423

# PIOSSASCO (TO)

## COMPLESSO RESIDENZIALE

AREA Rc2

---

### PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**Geometra  
Domenico Ferrero**

PIOSSASCO (TO)  
Via Plave, 5 - 10045

Tel. 0119066079

#### PROPRIETA':

IMMOBILIARE NIKE  
COSTRUZIONI s.r.l.  
via XXV Aprile n. 20  
Nichelino (TO)

Bozza di convenzione

TAVOLA

# ALL02

#### RIFERIMENTO

PEC Rc2

DATA

luglio 2013

REVISIONE

novembre 2013

AGGIORNAMENTO

PROTOCOLLO

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA RELATIVO AL PIANO  
ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA DA ATTUARSI  
SULL'AREA DENOMINATA "Rc12" di P.R.G.C.**

**PREMESSO**

che la Società e/o Signori:

- "IMMOBILIARE NIKE COSTRUZIONI SRL" con sede in Nichelino, via XXV Aprile 20, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino 07631830010;  
è proprietaria di terreni edificabili siti nel Comune di Piossasco, così catastalmente individuati:
  - Foglio 45, mappale n. 207, avente una superficie catastale di mq 1200;
  - Foglio 45, mappale n. 208, avente una superficie catastale di mq 2442;
  - Foglio 45, mappale n. 265, avente una superficie catastale di mq 1150;
- che i sopra citati terreni siti in Piossasco (To), distinti in mappa del C.T. al Foglio n° 45 mappali nn. 207-208-265, hanno una superficie catastale complessiva di mq 4792,00, compresi nella perimetrazione di P.E.C. denominato dallo strumento urbanistico quale area "Rc2" ed indicati nella planimetria catastale che si allega alla presente convenzione come "Allegato A", per farne parte integrante e sostanziale;
- che la suddetta area, per complessivi mq 4792,00, nel vigente P.R.G.C. ricade in zona classificata con sigla "Rc2";
- che i terreni citati rappresentano la superficie dell'area in fregio alla strada comunale denominata via Del Campetto e di via Cappella e ricadono in zona urbanistica "Rc2" del vigente P.R.G.C. che per la stessa prevede interventi di trasformazione urbanistica per utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente;
- che, per quanto attiene le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame si demanda alle indicazioni e prescrizioni risultanti dalla relazione geologica e geotecnica da redigersi;
- che 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. Giorgio Bruno, C.F. BRN GRG 54D23 E445Q, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 1619, Geom. Domenico FERRERO, c.f. FRR DNC 69C05 G691F, regolarmente iscritto all'Ordine dei Geometri di Torino e Provincia al n. 6753, con studio sito in Piossasco via Piave n° 5;  
secondo i disposti dell'art. 45 della L.R. n° 56/77 e costituito dai seguenti elaborati:

- All01:Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione
- All02:Bozza di convenzione
- All03:Schema finanziario e computo metrico estimativo preliminare
- All04:Dichiarazione sostitutiva atto di notorieta' della proprietà dei terreni ricadenti nell'area di PRGC "Rc2"
- All05:Documentazione fotografica
- All06:Relazione geologico tecnica
- Elaborati grafici:
  - TAV 1/4 Inquadramento catastale e di P.R.G.C.
  - TAV 2/4 Planimetria di progetto
  - TAV 3/4 Planovolumetrico e tipologia edilizia
  - TAV 4/4 Opere di urbanizzazione
- che il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. e della sua variante generale adottata;
- che sul progetto di P.E.C. si è espressa la Commissione Igienico Edilizia, come da parere espresso nella seduta del \_\_\_\_\_, con esito favorevole;
- che il Dirigente del Dipartimento Servizi al Territorio, con provvedimento del \_\_\_\_\_, decideva l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune di Piossasco e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, ed in particolare dal \_\_/\_\_/2013 al \_\_/\_\_/2013;
- che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte, recepite in tutto o in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_, ed allegata a quest'atto in copia conforme, ha approvato il progetto di Piano Esecutivo e relativa bozza di convenzione, ai sensi degli artt. 38 e 39 della Legge Regionale n° 56/77 citata, autorizzando il Dirigente del Dipartimento Servizi al Territorio alla stipulazione, con i proponenti il Piano Esecutivo Convenzionato;
- che si rende quindi necessario disciplinare i rapporti tra il Comune e i soggetti attuatori sopra generalizzati in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni del P.E.C. secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;
- che i soggetti attuatori sopra generalizzati dichiarano quindi di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'anno ..... addì ..... del mese di ....., in Piossasco, in una sala del Municipio del Comune di Piossasco avanti a me ....., Notaio iscritto al Collegio Notarile di .....,

tra il Signor

- Arch. Oggioni Giovanni Tobia, nato a ..... (.....) il ..... codice fiscale ....., domiciliato per la carica che rappresenta in Piossasco (To) Piazza Tenente Nicola n° 4, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Piossasco, in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n° .... del ....., pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Piossasco per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal ..... e divenuta esecutiva in data ....., deliberazione con annessi,

e la Società

- "IMMOBILIARE NIKE COSTRUZIONI SRL" con sede in Nichelino, via XXV Aprile 20, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Torino 07631830010;

soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni signori .....

### **SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE:**

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente.

#### **ARTICOLO 1 Generalità**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione, così come gli elaborati costituenti il P.E.C..

#### **ARTICOLO 2 Elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato**

Il Piano Esecutivo Convenzionato comprende i seguenti elaborati:

- All01:Relazione tecnica illustrativa e norme tecniche di attuazione
- All02:Bozza di convenzione
- All03:Schema finanziario e computo metrico estimativo preliminare
- All04:Dichiarazioni sostitutive atti di notorietà dei proprietari dei terreni ricadenti nell'area di PRGC "Rc2"

- All05: Documentazione fotografica
- All06: Relazione geologica tecnica
- Elaborati grafici:
  - TAV 1/4 Inquadramento catastale e di P.R.G.C.
  - TAV 2/4 Planimetria di progetto
  - TAV 3/4 Planovolumetrico e tipologia edilizia
  - TAV 4/4 Opere di urbanizzazione

### **ARTICOLO 3**

#### **Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia urbanistica del terreno anzidetto, sito nel Comune di Piossasco, descritto a Catasto al Foglio n. 45, mappali nn. 207-208-265, della superficie catastale di mq 4792,00, superficie compresa nella perimetrazione dell'area denominata "Rc2".

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

a) superficie territoriale	4792,00 mq
pari ad edificabili effettivi	
con indice di S.U.L. territoriale 0,14 mq/mq	670,88 mq
b) superficie fondiaria	4114,00 mq
pari ad edificabili teorici	
con indice di S.U.L. fondiaria 0,25 mq/mq	1028,50 mq
c) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria	326,00 mq
d) aree teoriche ad urbanizzazione secondaria	350,00 mq
e) aree ad urbanizzazione secondaria reperite	352,00 mq
f) di cui aree monetizzate	0,00 mq

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in premessa, e più specificatamente negli elaborati costituenti il presente P.E.C..

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, è destinato a residenza abitativa ed è finalizzato alla costruzione di nuovi fabbricati residenziali mediante il rilascio di distinti Permessi di Costruire, quali risultano rappresentati negli elaborati grafici presenti nelle tavole del P.E.C.

L'esatta definizione e la verifica dei parametri edilizi relativi ai singoli interventi verrà effettuata per ogni singolo permesso di costruire, fermo restando il rispetto delle quantità complessive di cui sopra.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche di massima sono indicati nella tavola n° 1/4 - 2/4 - 3/4.

I progetti degli edifici e gli accessi, contenuti nelle tavole e portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la convenzione, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della singola domanda di permesso di costruire.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati rispettando l'ubicazione, la tipologia architettonica, l'omogeneità dei materiali e i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal P.E.C.. Le eventuali modifiche al perimetro di fabbrica dei singoli edifici dovranno essere contenute nelle sagome limite riportate nella planimetria di cui alla tavola progettuale n. 2/4.

L'approvazione del P.E.C. e i relativi permessi di costruire costituiscono atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti.

Non costituisce variante al P.E.C. la distribuzione dei servizi privati, verde e parcheggio, la collocazione delle isole ecologiche e delle rampe d'accesso ai piani interrati collocate all'interno dei lotti edificativi in modo diverso rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C., purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti, nonché mutamento della posizione e l'orientamento e forme degli edifici nell'ambito dei lotti edificativi assegnati nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici. Oltremodo non costituisce variante al PEC la diversa collocazione degli accessi ed intersezioni viarie presenti su via Cappella rispetto all'area PEC Rc2 in funzione a migliorie e valutazioni da approvarsi da parte della Pubblica Amministrazione.

Non costituisce variante al P.E.C. il trasferimento di S.U.L. tra i diversi fabbricati individuati all'interno della perimetrazione del P.E.C. stesso, nel rispetto dell'indice fondiario, nonché nel rispetto e verifica dei restanti parametri urbanistici su ogni singolo edificio, oltre al rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici, previa approvazione dei Permessi di Costruire di ogni singolo lotto da parte del Comune di Piosasco.

Nessuna variante può essere apportata alla dimensione, forma e ubicazione delle aree destinate e cedute al Comune per spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al P.E.C..

Il P.E.C. prevede la realizzazione di fabbricati sino a due piani fuori terra più interrato e/o seminterrato, con tipologia plurifamiliare e con sottotetti anche abitabili, nel rispetto dei limiti di S.U.L. del P.E.C.

Sarà consentita la creazione di sottotetto abitabile al terzo piano fuori terra se fisicamente collegato con l'unità immobiliare sottostante, oltre alla creazione in facciata dei relativi abbaini, balconi o vetrate necessari a rendere a norma di legge abitabili i locali in oggetto. Nel caso di sottotetti non abitabili risulteranno ammesse superfici aeroilluminanti poste nelle falde di copertura o di facciata nella misura di 1/20 della superficie pavimentata del sottotetto stesso e comunque in relazione a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune ed ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione, non consentite, porteranno ad una penale convenzionale a carico dei Proponenti o degli aventi causa, pari al doppio del valore dell'area di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici competenti.

I Proponenti si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

## **TABELLA DELLE PREVISIONI E DEI DATI DI P.E.C.**

<b>DEFINIZIONI</b>	<b>P.E.C.</b>	
Superficie territoriale catastale	mq	4792,00
Utilizzazione territoriale	mq/mq	0,14
S.U.L. territoriale	mq	670,88
Superficie fondiaria	mq	4114,00
Utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,25
S.U.L. fondiaria max.	mq	1028,50
S.U.L. in progetto	mq	670,88
Rapporto di copertura	mq/mq	0,30
Distanza dai confini privati (salvo deroga)	mt	7,00
Confrontanza tra nuovi edifici	mt	14,00
Confrontanza con edifici esistenti	mt	10,00
Numero piani fuori terra	n.	2
STANDARDS (art.21 L.R. 56/77)		
Capacità insediativa abitanti	n.	14,00
Dismissioni per OO.UU. primarie	mq	326,00
Dismissioni per OO.UU. secondarie richieste	mq	350,00
Dismissioni per OO.UU. secondarie dismesse	mq	352,00
Dismissioni per OO.UU. secondarie monetizzate	mq	0,00

### **ARTICOLO 4**

#### **Cessione gratuita di aree per urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51, n. 1 della L.R. 56/77**

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 n. 2, della L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765, cedono gratuitamente, contestualmente alla stipula della presente Convenzione le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tavola n. 1/4 e 2/4 e così ripartite:

1) Strada carrabile pubblica

- tratto esistente di viabilità su via Del Campetto (S1): mq 201,00
- ampliamento strada via del Campetto (S2) mq 125,00

<b>Totale per opere di urbanizzazione primaria</b>	<b>mq</b>	<b>326,00</b>
--	-----------	---------------

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 n. 2, della L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'articolo 8 della Legge 06/08/1967 n. 765, cedono gratuitamente al Comune di Piosasco, contestualmente alla stipula della presente convenzione, le aree

necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, così come definite dall'art. 21 punto 1 L.R. 56/77 e così ripartite:

- |  |    |        |
|--|----|--------|
| 1) spazi pubblici per aree a parco gioco e sport | mq | 155,00 |
| 2) spazi pubblici per aree a parcheggio          | mq | 197,00 |

<b>- Totale per opere di urbanizzazione secondaria effettivamente dismesse</b>	<b>mq</b>	<b>352,00</b>
<b>- Monetizzazioni</b>	<b>mq</b>	<b>0,00</b>

Dette aree risultano censite al Catasto Terreni di Torino, Comune di Piovasasco, come segue:

foglio ..... particelle n. ....

I proponenti garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili ceduti e che i medesimi sono franchi e liberi da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso.

I proponenti dichiarano altresì che sulle aree cedute non esistono fabbricati o altri manufatti in ottemperanza alla legge 28 febbraio 1985 n° 47, sue integrazioni e modifiche, ed inoltre dichiarano e garantiscono:

- che i terreni, oggetto del presente atto, hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piovasasco in data \_\_\_\_\_ che in originale si allega al presente atto sotto la lettera \_\_\_\_\_, omessane lettura per dispensa avutane dai comparanti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.
- che sulle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.
- che sulle aree cedute non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, né ora né al momento della dismissione.

Le superfici sopra indicate potranno subire modeste e non sostanziali variazioni in sede di tracciamento delle opere, senza costituire per questo necessità di modifica della presente Convenzione, così come pure non comporteranno la necessità di modifica della presente convenzione eventuali variazioni ai progetti delle opere di urbanizzazioni apportati in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva, purché le stesse non incidano sull'ammontare complessivo dei lavori .



Tutte le spese inerenti al trasferimento della proprietà delle aree, ivi comprese quelle relative alla stipula del rogito notarile ed alla redazione del tipo di frazionamento catastale, saranno a pieno ed esclusivo carico dei proponenti.

## **ARTICOLO 5**

### **Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle aree cedute ed espropriande.**

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 cedute al Comune al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo (TOSAP, ecc.).

Il Comune di Piossasco si obbliga altresì a consentire, senza corresponsione di oneri, l'occupazione temporanea da parte dei Proponenti di aree cedute al Comune nella misura strettamente necessaria all'impianto del cantiere inerente ai fabbricati da realizzare e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori. E' inteso che fino alla avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

## **ARTICOLO 6**

### **Opere di urbanizzazione primaria**

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 163/2006 e s. m.e.i., si assumono l'obbligo di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.E.C., così come individuate e descritte nelle Tavole grafiche, nella relazione tecnica illustrativa e di seguito specificate:

---

*a) MARCIAPIEDI:*

come da disegni allegati (Tav. 4/4), pavimentazione in conglomerato bituminoso e tappetino bitumato d'usura con cordolo di chiusura in cemento per il marciapiede posto sul fronte dell'ingresso carraio e pedonale dell'intervento, oltre al marciapiede protetto interessante il fronte est di via Cappella con caratteristiche di marciapiede a raso con protezione e delimitazione mediante apposizionamento di paletti dissuasori. Per quanto concerne i marciapiedi pubblici esistenti viene prevista la risistemazione delle parti oggetto di raccordo con le nuove opere in progetto, gli stessi saranno rifiniti con i medesimi materiali attualmente in uso.

*b) RETE PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI E DELLE ACQUE METEORICHE:*

la rete fognaria di acque bianche descritta nel progetto sarà eseguita all'interno delle sedi veicolari (tubazione in Polietilene di adeguata sezione e non inferiore a mm 200), prima della realizzazione delle strade e comprendente i tratti di allacciamento agli edifici, il tutto da porsi fino all'estremo limite della proprietà pubblica in modo da evitare eventuali manomissioni in occasione delle edificazioni dei fabbricati collegate alla fognatura comunale.

Nei punti di collegamento tra la fognatura pubblica e quella privata dovranno essere realizzati dei pozzetti di ispezione sifonati.

Ogni caditoia stradale dovrà essere dotata di griglia in ghisa carrabile con pozzetto di raccolta degli elementi solidi ed il collegamento con il collettore principale dovrà avvenire tramite sifone.

L'allacciamento della fognatura nera (tubazione in PVC di adeguata sezione e non inferiore a mm 300), è prevista sul tratto comunale presente su via Musiné angolo via Cappella con diramazione sino a via del Campetto.

L'allacciamento della fognatura bianca è prevista in allacciamento sul tratto comunale intubato del Rivo Martignona.

Per le suddette opere il Comune di Piossasco concede, con il presente atto, ai proponenti il PEC o loro aventi causa, il consenso al passaggio sotterraneo delle condotte sopra menzionate, sui terreni di Sua proprietà, al fine di permettere il regolare allacciamento della rete in progetto alla condotta Municipale presente su via Musiné.

*c) PARCHEGGIO PUBBLICO :*

come da disegni allegati (Tav. 4/4), pavimentazione in conglomerato bituminoso e tappetino bitumato d'usura. Le aree sopraelevate e piantumate saranno delimitate da cordoli in cemento posti a delimitazione dalle aree a parcheggio, nonché pavimentate con autobloccanti cementizi del tipo forato e riempitivo in lapillo rosso. L'area da adibirsi a parcheggio pubblico sarà delimitata rispetto all'area verde comunale con muretti in cls armato a mitigamento della pendenza dell'attuale livelletta naturale del terreno.

*d) AREE A VERDE PUBBLICO:*

non si prevedono interventi specifici rispetto allo stato attuale dell'area a verde posta in dismissione rispetto all'integrazione dell'attuale area a verde pubblico.

*e) AREE STRADALI:*

ampliamento di un tratto della sede stradale di via Del Campetto mediante scavo generale a sezione aperta con posa di misto granulare per fondazioni stradali nello spessore variabile per il conseguimento del piano stradale di progetto, successiva compattazione con rullo o piastra vibrante. Provvista e stesa di misto granulare bitumato (tout venant) su spessore di cm 8, successiva posa di tappeto in malta bituminosa nello spessore di cm 3 (Tav. 4/4).

*f) IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA :*

spostamento di palo luce interessante l'ingresso della nuova area a parcheggio su via Cappella.

Si procederà alla realizzazione del basamento di fondazione per la posa in opera del palo di illuminazione in spostamento, relative protezioni di linea, formazione di canalizzazioni per il passaggio dei cavi elettrici e della linea di terra, compresi i pozzetti con i picchetti dispersori, alla posa dei cavi conduttori ed al loro allacciamento alla fornitura pubblica.

Dette opere, il cui importo complessivo di progetto ammonta presuntivamente a € 67.367,52, importi al netto dell'I.v.a. dovuta per legge, il tutto come più dettagliatamente specificato e quantificato nelle stime e nella relazione del progetto approvato.

L'importo esatto delle opere di urbanizzazione verrà determinato con l'approvazione del progetto esecutivo.

A norma dei Criteri per l'applicazione del contributo di costruzione, approvati con D.G.C. n° 20 del 04/02/2011, l'importo da scomputare viene determinato applicando una riduzione forfettaria del 20% su quello risultante dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo.

Qualora gli importi da scomputare fossero inferiori alle somme derivanti dall'applicazione degli oneri di urbanizzazione tabellari in vigore al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire, la differenza sarà versata al momento del ritiro dei permessi medesimi per ogni singolo intervento.

Ai fini dell'esecuzione delle opere suddette il Comune concede temporaneamente la disponibilità delle aree interessate; concessione che decadrà al momento di emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Il trasferimento al Comune di Piosasco del possesso delle medesime aree e delle descritte opere di urbanizzazione avverrà, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dalla loro ultimazione definitiva.

I proponenti pertanto, in relazione al disposto del citato art. 32, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 163/2006 e s. m.e.i., si obbligano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi ogni onere di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli, scomputando dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in relazione ai permessi di costruire l'importo come determinato nei precedenti paragrafi.

I proponenti si obbligano inoltre a versare l'eventuale somma residua del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza dell'importo determinato con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie, oltre naturalmente agli oneri di urbanizzazione secondaria e al contributo commisurato al costo di costruzione, con le modalità e le tempistiche previste nei criteri per l'applicazione del contributo di costruzione approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione D.G.C. n° 20 del 04/02/2011.

- |   |      |           |
|---|------|-----------|
| 1 - Calcolo analitico del costo delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla sistemazione di tutte le aree residenziali previste nel progetto preliminare: |      |           |
| - opere stradali, rete acque bianche e nere, illuminazione, segnaletica, aree verdi   | €uro | 74.852,80 |
| - quota da scomputare (-20%)  | €uro | 14.970,56 |

- opere provvisoriale per la sicurezza cantieri 10%	€uro	7.485,28
Opere complessive a scomuto	€uro	67.367,52

Che riconduce ad un importo complessivo di € 67.367,52 al netto dell'I.v.a. dovuta per Legge.

L'eventuale quota residua a pareggio degli oneri forfettariamente determinati verrà corrisposta all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, con importo adeguato agli aggiornamenti eventualmente avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto dei permessi stessi.

Tale contributo sarà corrisposto secondo l'usuale rateizzazione e con le modalità operate nel Comune di Piosasco: quattro rate semestrali, la prima delle quali dovrà essere versata al momento del ritiro del Permesso di Costruire e, comunque, prima della presentazione di polizza fideiussoria.

## **ARTICOLO 7**

### **Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomuto degli oneri.**

In conformità al disposto di cui all'art. n°45 e n°48 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., i Proponenti si obbligano ad appaltare direttamente le opere di urbanizzazione primarie previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con le procedure di cui al D.L. n° 163/2006 e s.m.i.

Le opere da eseguire a scomuto sono, come specificatamente riportate nell'art. 6, le seguenti:

- a) *MARCIAPIEDI*
- b) *RETE PER LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI LIQUIDI E DELLE ACQUE METEORICHE*
- c) *PARCHEGGIO PUBBLICO*
- d) *AREE A VERDE PUBBLICO*
- e) *AREE STRADALI*
- f) *IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA*

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, purché 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.

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

Il Proponente dovrà, inoltre, presentare al Comune tutti i certificati di conformità degli impianti realizzati a scomuto.

Il Proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti, delle costruzioni e quanto altro attiene al P.E.C. stesso, riferentesi alle opere di

urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del Piano Esecutivo Convenzionato, con gli opportuni riferimenti.

## **ARTICOLO 8**

### **Progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione – Agibilità.**

I proponenti dovranno realizzare le opere di urbanizzazione in oggetto in conformità al progetto approvato.

Le spese relative alla progettazione, alla direzione dei lavori ed al collaudo delle opere, saranno a pieno ed esclusivo carico del proponente.

Le opere dovranno essere progettate ed eseguite a norma delle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e nel rigoroso rispetto del D.Lgs. 81/2008 (Codice Sicurezza)

L'affidamento dei lavori da parte del proponente dovrà avvenire secondo le disposizioni contenute nel D.Lgs. n° 163/2006 e s. m. e i..

Il Comune potrà imporre in fase attuativa, oltre a quanto già disposto, quelle modificazioni che si rendessero necessarie ed opportune per la migliore esecuzione delle stesse, secondo i criteri di omogeneità con altre urbanizzazioni comunali anche se ciò comporterà oneri aggiuntivi a quelli previsti. Tali oneri potranno essere scomputati con le modalità di cui agli articoli precedenti.

Gli organi tecnici comunali eserciteranno la vigilanza sulle opere eseguite che saranno trasferite in piena proprietà previa redazione di certificato di regolare esecuzione e/o collaudo redatto a cura e spese del concessionario da parte di un Tecnico incaricato dal Comune.

Prima dell'inizio dei lavori, il direttore lavori dovrà eseguire i tracciamenti di tutte le opere e chiederne l'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; prima della realizzazione di ogni categoria di opere, il proponente dovrà darne comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, sottoponendo nel contempo all'approvazione del medesimo una campionatura dei materiali da impiegare.

L'esecuzione di eventuali lavori di variante resta subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune del necessario progetto che dovrà essere predisposto a cura e spese del proponente.

Per l'esecuzione di eventuali interventi relativi alle reti ed impianti del gas, del telefono e dell'energia elettrica ed agli allacciamenti alle reti infrastrutturali comunali (acquedotto, ecc.), il proponente dovrà operare conformemente alle norme ed alle prescrizioni degli Enti specifici anche con la realizzazione dei manufatti ivi prescritti, purché siano congruamente inseriti nel contesto ambientale.

Nel periodo intercorrente tra l'ultimazione delle opere ed il collaudo ogni onere di gestione e manutenzione delle opere stesse compete al concessionario.

A lavori totalmente ultimati il proponente dovrà presentare al Comune, in allegato alla denuncia di ultimazione, la contabilità dei lavori eseguiti, redatta dal direttore dei lavori in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento relativo alle opere pubbliche, con esclusione della revisione dei prezzi.

Il Comune potrà richiedere la realizzazione di ulteriori opere a scomputo totale o parziale degli oneri ancora dovuti; in tal caso il proponente dovrà presentare un progetto integrativo al Comune entro giorni 30 dalla data della sua eventuale richiesta.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ordinare al concessionario l'esecuzione di eventuali varianti di opere di urbanizzazione elencate all'art. 6 purché l'importo complessivo rimanga nei limiti dell'importo convenzionato a scomputo.

Entro 3 (tre) mesi dalla data di effettiva e completa ultimazione dei lavori, l'Ufficio Tecnico Comunale o un tecnico all'uopo incaricato dal Comune, provvederà ad eseguire il collaudo delle opere. A seguito del collaudo favorevole, la proprietà delle opere sarà trasferita gratuitamente al Comune ed a seguito di attestazione scritta dal Comune medesimo, potrà essere svincolata la fideiussione di cui al successivo art. 12. Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune di Piossasco non rilascerà il certificato di agibilità, per le unità immobiliari edificande, a norma dell'articolo 57 della L.R. 56/77, se non quando per parte dei proprietari o di chi per essi, si sia adempiuto agli obblighi relativi al Permesso di Costruire ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza.

Nel caso in cui gli interventi edificatori vengano eseguiti con più permessi, l'abitabilità e l'agibilità, descritte nel comma precedente del presente articolo, saranno rilasciate dal Comune di Piossasco, con l'adempimento dell'urbanizzazione primaria interessante al singolo Permesso di Costruire.

In particolare si intende che l'agibilità sarà rilasciata qualora relativamente ad ogni singolo permesso siano state eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria di competenza.

## **ARTICOLO 9**

### **Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento. Sanzioni**

L'ultimazione dell'intervento riguardante gli edifici a destinazione residenziale e commerciale avverrà entro **il termine di validità del P.E.C. e cioè 10 (dieci) anni** dalla data della stipula della presente convenzione.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Piossasco nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

Il Comune di Piossasco, a seguito di richiesta da parte dei Proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà dei Proponenti.

L'ultimazione delle **opere di urbanizzazione** avverrà entro il **termine massimo di anni 10 (dieci)** dalla data della stipula della presente convenzione e comunque **entro e non oltre mesi 6 (sei) dall'ultimazione dell'ultimo fabbricato** e le opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei Proponenti.

Se i lavori inerenti la realizzazione dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione non saranno iniziati entro i termini soprastabiliti le autorizzazioni e i Permessi edilizi saranno considerati decaduti.

Essi potranno essere rinnovati qualora non siano in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche.

Tutte le istanze di permesso di costruire essere presentate nel periodo di validità della presente convenzione.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare.

Il Comune di Piossasco potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno dei Proponenti o degli aventi diritto ed a loro totale carico, con azione di regresso delle spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

## **ARTICOLO 10**

### **Oneri di urbanizzazione secondaria e contributo relativo al costo di costruzione**

Il proponente, in relazione al disposto del primo comma punto n° 2 dell'art. 45, L.R. 56/77 e dell'art. 5 della legge 28/01/1977 n° 10, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione determinati con riferimento agli importi unitari vigenti al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie.

## **ARTICOLO 11**

### **Garanzie finanziarie**

I proponenti, in relazione al disposto del 1° comma, punto n° 2 dell'art. 45 della legge regionale 56/77, hanno costituito singola cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa, dell'importo corrispondente all'ammontare delle opere di urbanizzazione da

eseguirsi singolarmente, oltre I.V.A., maggiorato del 20%, pari a € ....., arrotondato a € .....

Tale fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.

La stessa dovrà essere inoltrate al Comune prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e potrà essere revocata soltanto a seguito di attestazione scritta del Comune.

La suddetta polizza è stata inoltrate al Comune di Piosasco prima della stipula della presente convenzione e riporta il n. ....

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti autorizzano il Comune a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa 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.

La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. e s.m.i. con esclusione altresì del beneficio di escussione di cui all'art. 1944 C.C. e s.m.i.

La fideiussione di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80%, verrà automaticamente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori, visti dal D.L. mediante trasmissione alla Tesoreria Comunale ed agli uffici competenti dell'atto deliberativo o della determinazione dirigenziale approvanti il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione da parte del Settore LL.PP.

Tali atti di approvazione del certificato di regolare esecuzione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dopo la presa in carico definitiva delle opere da parte del Comune.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Piosasco a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero da qualunque responsabilità, a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune di Piosasco dovrà fare.

## **ARTICOLO 12**

### **Esecuzione sostitutiva**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando



lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore – in ogni caso – a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento dei danni, oltretutto l'incameramento della penale convenzionale pari al 20% dell'importo delle opere.

Il rimborso delle spese sostenute dal Comune, anche superiori a quelle in relazione finanziaria, dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla semplice richiesta dello stesso, dopodiché il Comune avrà il diritto di rivalersi sulla garanzia fidejussoria prestata senza alcuna formalità particolare se non la semplice richiesta di corresponsione dell'importo relativo, IVA compresa, non inferiore, comunque, a quello tabellare della relazione finanziaria e fermo restando il risarcimento dei danni causati all'Assicurazione o Banca che hanno prestato la garanzia.

### **ARTICOLO 13**

#### **Trasferimento degli impianti al Comune**

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, realizzate dal proponente, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune soltanto quando, in sede di collaudo, sarà stata accertata la loro totale realizzazione e la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avvenga, sarà obbligo dei proponenti o aventi causa di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria come convenuto nell'art. 26.

### **ARTICOLO 14**

#### **Trasferimento degli obblighi**

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione dell'area, dovranno trasmettere, agli acquirenti dei singoli lotti, gli obblighi e gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Piossasco; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro 30 (trenta) giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i Proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito; il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Proponenti ed i loro successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, dovranno osservare le norme dettate dal presente disciplinare nell'esecuzione di dette opere ed impianti.

### **ARTICOLO 15**

#### **Termini relativi alla costruzione delle abitazioni**

I Concessionari o i loro aventi causa, si impegnano a rispettare i seguenti termini relativi al programma di intervento:

- a) l'inizio dei lavori deve avere luogo entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire;
- b) l'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

### **ARTICOLO 16**

#### **Proroga dei termini di ultimazione lavori**

Il Comune potrà, su richiesta del concessionario o dei suoi aventi causa, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli, unicamente qualora siano sopravvenuti durante la loro esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà dell'operatore.

### **ARTICOLO 17**

#### **Trascrizione della convenzione**

La convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nel competente Registro immobiliare a cura e spese del Concessionario il quale invoca ogni beneficio di legge applicabile, ivi compreso il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

### **ARTICOLO 18**

#### **Controversie - Clausola compromissoria**

Per la risoluzione di ogni controversia sull'esecuzione ed interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà al Tribunale Ordinario.

### **ARTICOLO 19**

#### **Rinuncia ipoteca legale**

I concessionari, nelle persone di cui in premessa, dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione nei Registri Immobiliari.

### **ARTICOLO 20**

#### **Rinvio a norma di legge**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia, e in particolare alle Leggi 17 agosto

1942 n° 1150, 28 gennaio 1977 n° 10, 5 agosto 1978 n° 457, nonché alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m.i. ed al Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n° 380/2001.

## **ARTICOLO 21**

### **Disposizioni finali**

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino, affinché siano note ai terzi le obbligazioni assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. Le spese relative, accessorie e conseguenti al presente atto, sono a carico dei concessionari.

E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina con nastro indelebile, da me letto ai Componenti che lo firmano e con me lo sottoscrivono.

In originale Firmati: