

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI PECETTO
TORINESE ED I SIGG. _____ DA STIPULARSI AI SENSI
DEGLI ARTT. 43 – 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI**

Elenco articoli

Articolo 1 - Premesse	6
Articolo 2 - Finalità.....	6
Articolo 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area a destinazione.....	7
Articolo 4 - Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.	9
Articolo 5 - Cessione delle aree per urbanizzazione secondaria e indotta.....	10
Articolo 6 - Obblighi e disposizioni aggiuntive (articolo eventuale).....	12
Articolo 7 - Monetizzazione delle aree per standard artt. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i.	12
Articolo 8 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.	12
Articolo 9 - Oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. e aggiuntiva L.R. 28/1999 e s.m.i.	14
Articolo 10 - Opere di urbanizzazione.....	14
Articolo 11 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione	16
Articolo 12 (opzione A) - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore a scomputo degli oneriAi sensi delle disposizioni di cui al Dlgs n. 163/2006 e smi le opere di urbanizzazione a scomputo possono essere realizzate dai privati	16
Articolo 12 (opzione B) - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune	17
Articolo 13 - Collaudo delle opere di urbanizzazione	18
Articolo 14 - Trasferimento delle opere di urbanizzazione al comune.....	18
Articolo 15 - Contributo relativo al costo di costruzione.....	18
Articolo 17 - Termini di esecuzione.	19
Articolo 18 - Varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato	20
Articolo 19 - Garanzie finanziarie.	20
Articolo 20 - Esecuzione sostitutiva.	21
Articolo 21 - Rinuncia alla retrocessione delle aree e delle monetizzazioni.	21
Articolo 22 - Trasferimento degli obblighi.	21
Articolo 23 - Tracciamenti.....	22
Articolo 24 - Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità	22
Articolo 25 - Sanzioni convenzionali.....	22
Articolo. 26 - Trascrizione	23
Articolo 27 - Spese.....	23
Articolo 28 - Rinuncia ad ipoteca legale.....	24
Articolo 29 - Rinvio a norme di legge.	24



COMUNE DI PECETTO TORINESE

CAP 10020 - PROVINCIA DI TORINO

Partita IVA 02085860019 - c.f. 90002610013

Sede Municipale di via Umberto I n.3 - Tel. 0118609218/9 - Fax 0118609073

E-mail: info@comune.pecetto.to.it – Sito: www.comune.pecetto.to.it

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI PECETTO TORINESE ED I SIGG. _____ DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 – 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

L'anno duemila_____, addì _____ del mese di _____ in _____

Pecetto in una stanza del Palazzo Comunale di Pecetto, o dott. _____ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi i signori:

___ nato a _____ il _____ domiciliato per la carica presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Pecetto– Via _____ n. _____. C.F. _____, nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia ed Urbanistica ed in forza all'art. 107, del D.Lgs 267 del 18.08.2000, il quale interviene altresì in esecuzione del verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, che in copia conforme all'originale rilasciata dal Segretario del Comune di Pecetto in data _____ si allega al presente quale allegato _____ per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura di dispensa dei comparenti;

• _____ nato a _____
il _____ residente in _____
Via _____ n. _____
C.F. _____;

• _____ nato a _____
il _____ residente in _____
Via _____ n. _____
C.F. _____;

• _____ nato a _____
il _____ residente in _____
Via _____ n. _____
C.F. _____;

• _____ nato a _____
il _____ residente in _____
Via _____ n. _____
C.F. _____;

i quali intervengono nella qualità di proprietari dei terreni siti in Pecetto _____, distinti a Catasto Terreni al Foglio _____ mappali nn. _____, in seguito denominati “proponenti”.

Dell’identità personale dei comparenti, loro poteri di firma e di legale rappresentanza, io Notaio sono certo

PREMESSO

che il Comune di Pecetto T.se è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 27/2625 del 19.04.2006 pubblicata sul B.U.R. n° 17 del 27.04.2006;

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 17.04.2008 è stata approvata la Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell’art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 22.04.2009 è stata approvata la Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell’art. 17 comma 8 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 29.04.2010 è stata approvata la Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell’art. 17 comma 8 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 28.09.2011 è stata approvata la Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

che con Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 21.12.2011 è stata approvata la Variante parziale al Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.;

che con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 27 del 28.06.2006 e n° 13 del 22.02.2007 vennero determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n° 10;

che con Deliberazione della Giunta Comunale n.117 del 27.10.2009 vennero aggiornate le aliquote relative al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali e determinazione costo di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e le norme per l'applicazione degli artt. 3, 6 e 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 16 D.P.R. 380/01);

che con Deliberazione della Giunta Comunale n.133 del 29.11.2010 vennero confermate le aliquote relative al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, edifici destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e determinazione costo di costruzione edifici a scopo socio-assistenziale;

che con Deliberazione della Giunta Comunale n.141 del 11.11.2011 vennero aggiornate le aliquote relative al costo di costruzione dei nuovi edifici residenziali, edifici destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali e a scopo socio-assistenziale;

che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 30.11.2011 vennero aggiornati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

che i proponenti hanno presentato al Comune di Pecetto un progetto Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato, per l'utilizzazione edificatoria del terreno di loro proprietà sito in Pecetto T.se, località _____, di mq. _____, incluso nella zona _____ del P.R.G.C.;

che lo Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Consigliare urbanistica;

che lo Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato è stato esaminato con il parere favorevole della C.I.E. in data _____

che il Progetto Preliminare e i relativi allegati delle opere di urbanizzazione da portare a scomputo è stato esaminato e approvato della Giunta Comunale in data _____

(eventuale) solo in caso di P.E.C.:

che il Sindaco a seguito dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento decideva l'accoglimento del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano pubblicati all'Albo Pretorio del Comune del Comune di Pecetto per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;

che nei quindici giorni successivi alla pubblicazione, dal _____ al _____ sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;

(eventuale) che a seguito delle osservazioni presentate si è proceduto ad un riesame in commissione urbanistica in data _____

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge;

che i proponenti dichiarano di aver redatto a loro cura e responsabilità il presente atto e relativi allegati, sulla base dello schema di convenzione tipo ed in conformità alle sotto richiamate disposizioni approvati con D.C.C. n. _____ del _____, su indicazione degli uffici competenti;

che per le motivazioni di cui al punto precedente, i proponenti sollevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni;

che i Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti del Servizio Edilizia e Urbanistica.

che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

che i Proponenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pecetto in data, che in copia conforme all'originale viene allegato sotto la lettera e che fino ad oggi non sono avvenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono i terreni suddetti; dichiarano inoltre che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

eventuali ulteriori prescrizioni

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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

Articolo 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrale della presente convenzione.

Articolo 2 - Finalità

L'attuazione del progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato sui terreni siti in Pecetto T.se descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n._____ del _____ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati dello Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati ed in copia per atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia ed Urbanistica

La realizzazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Detto progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Relazione illustrativa e norme di attuazione;
- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
- Tavola n. 1 -
- Tavola n. 2 -
- Tavola n. 3 -
- Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione
- Calcolo sommario della spesa
- Planimetria generale delle opere
-

I sopracitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione del C.C. n° _____ del _____ che ha approvato lo Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato, hanno già acquisito natura di atti pubblici. Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed il Comune approvati.

Articolo 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area a destinazione

Utilizzazione urbanistica dello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato e utilizzazione edilizia dell'area a destinazione (residenziale produttiva, terziaria) dello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di mq., che ricadono nell'area (residenziale, produttiva, terziaria), denominata, dal Piano Regolatore Generale Comunale,

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

- A. aree fondiari a destinazione, mq.;
- B. aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq.;
- C. aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. : mq.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. approvato dall'U.T.E. in data, che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera

La destinazione d'uso determinata nello Strumento Urbanistico Esecutivo, dovrà rimanere invariata per dieci anni dalla stipula della convenzione oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Eventuali modificazioni di destinazione porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso (come previsto dall'art. 45 l.r. n. 56/1977).

Mutamenti nel decennio, con o senza opere, per destinazioni non ammesse dal P.R.G.C., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. 380/01.

Oltre il decennio i mutamenti di destinazione seguiranno il regime delle Norme di P.R.G.C. e delle leggi all'epoca vigenti.

Le sanzioni previste nel presente articolo, in adempimento del punto 4) art. 45 delle legge regionale 56/77, sono aggiuntive rispetto a quelle eventuali di legge.

Il regime sanzionatorio convenzionale non esclude la possibilità di chiedere ed ottenere, se la domanda sia conforme alle Norme di P.R.G.C., autorizzazione dell'Ufficio Tecnico Comunale – Edilizia ed Urbanistica a mutare, con o senza opere, la destinazione senza che tale eventualità costituisca variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo.”

Nelle aree di cui alla precedente lettera A, di questo stesso articolo, è prevista la realizzazione di n._____ edifici per complessivi mc/mq_____ aventi le seguenti specifiche destinazioni:

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n._____ . I progetti degli edifici sono indicati nelle tavole n. _____ , hanno titolo documentario del progetto urbanistico-edilizio da conseguire.

I progetti degli edifici saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permesso di costruire che i proponenti sono obbligati a presentare nei termini stabiliti dall'articolo _____.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie prevista nello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato di mq. totali.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini dello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato, sempre che non comportino modifiche alle tipologie, tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 380/01.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B e C, di questo stesso articolo, sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di Costruire , contenuti nelle tavole _____ e descritti

al successivo articolo ____), saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

Articolo 4 - Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente, senza corrispettivo in denaro, al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola ____, della superficie complessiva di mq. ____ e così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico: mq _____;
- b) spazi di sosta e di parcheggio mq _____;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere mq _____;
- d) opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica mq _____;
- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi mq _____;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono: mq _____;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e c) mq _____;

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera ____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, o retrocessione (sia per i proponenti che per i successori o aventi causa) qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. La cessione avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

La cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, con impegno dei proponenti alla demolizione degli edifici e manufatti esistenti e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti. Gli oneri per la demolizione degli edifici e manufatti esistenti e di sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Pecetto anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria. Il proponente e gli aventi causa provvedono alla manutenzione delle aree verdi e non ancora utilizzate ad uso pubblico, senza poter in futuro reclamare diritto di usucapione.

A richiesta del Privato stipulante l'Amministrazione si riserva la facoltà di concedere l'uso gratuito delle aree affinché le stesse possano essere utilizzate come aree di cantiere e comunque non oltre la data di conclusione dei lavori.

Il proponente soggetto attuatore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a qualunque causa derivante dall'uso delle aree concesse in uso temporaneo.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, effettuate dai privati proponenti, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito ai privati proponenti e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico dei privati proponenti, fino alla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione e contestuale presa in carico delle opere (acquisizione del possesso delle opere). Con il certificato di regolare esecuzione e la presa in carico delle opere, il Comune ne assumerà anche le manutenzioni ordinarie e straordinarie, fatta eccezione delle aree a verde pubblico in manutenzione del proponente e degli aventi causa.

Tali aree successivamente all'approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione rimarranno perennemente assoggettate all'uso pubblico.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Articolo 5 - Cessione delle aree per urbanizzazione secondaria e indotta

I proponenti, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo a cedere gratuitamente al Comune di Pecetto, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Aree indicate nello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato . allegato tav. n. con le lettere e con le lettere

..... e contornato in colore, della superficie complessiva di mq., censite a catasto terreni al foglio n. mappali n.

Le aree sono così ripartite:

Opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne; mq.
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative; mq.
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative; mq.
- d) edifici per il culto; mq.
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive; mq.
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago. mq.

Opere di urbanizzazione indotta:

- a) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari; mq.
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale; mq.
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali; mq.
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale; mq.
- e) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi; mq.
- f) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi; mq.
- g) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno. mq.
- h) reti di comunicazione telematiche. mq.
- i) eventuali altre opere esterne al perimetro dello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato individuate e concordate con l'amministrazione comunale mq.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, o retrocessione (sia per i proponenti che per i successori o aventi causa) qualora per qualsiasi

ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste. La cessione avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

La cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, (edifici e manufatti esistenti da demolire) con impegno dei proponenti alla demolizione e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa da quella prevista, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Pecetto anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta eccezione delle aree a verde pubblico in manutenzione del proponente e degli aventi causa.

Articolo 6 - Obblighi e disposizioni aggiuntive (articolo eventuale)

Articolo 7 - Monetizzazione delle aree per standard artt. 21 e 22 L.R. 56/77 e s.m.i..

I proponenti, considerato che la cessione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici non è sufficiente a raggiungere lo standard minimo di aree a parcheggio prevista dallo strumento urbanistico vigente fissato in attuazione agli artt. 21 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i..

I proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, monetizzano le aree a servizi art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. non reperite nell'area di intervento per una superficie complessiva di mq _____.

I proponenti contestualmente alla stipula della presente convenzione versano l'importo di € _____ a compensazione delle aree non cedute e computato come segue:

Articolo 8 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Pecetto le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti con _____ (*estremi D.G.C. oneri di urbanizzazione*), salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue:

oneri di urbanizzazione primaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

oneri di urbanizzazione secondaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria = € _____

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere scomputati a seguito dell'obbligo dei proponenti ad eseguire direttamente le opere, come meglio specificato al successivo articolo 10.

La determinazione provvisoria degli importi scomputabili da effettuarsi nelle modalità di cui al successivo art. 10, è di massima determinata nella presente convenzione; mentre la determinazione definitiva degli importi scomputabili, avverrà in relazione alle maggiori economie conseguite nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, da documentarsi adeguatamente, come risultante dal quadro economico finale e dal certificato di regolare esecuzione delle opere.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non oggetto di scomputo, saranno versati al momento del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Resta fermo che qualora le opere realizzate a scomputo comportino costi inferiori alla stima risultante dall'applicazione del principio di equiparazione degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune, pena la sospensione dell'approvazione degli atti di collaudo e l'escussione della polizza fideiussoria.

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le seguenti modalità:

- qualora il soggetto attuatore abbia in carico l'esecuzione delle opere a scomputo l'eventuale importo risultante dalla differenza tra l'importo degli oneri dovuti e l'importo del progetto esecutivo delle opere a scomputo, deve essere versato in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici con i criteri di rateizzazione in esso previsti;

- qualora le opere di urbanizzazione siano realizzate dall'Ente l'Amministrazione richiede il versamento integrale (pari al 100%) dell'importo da portare a scomputo; versamento che dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori. Solo ad avvenuto versamento dei suddetti importi l'Amministrazione provvederà alla realizzazione delle opere, fermo restando il rispetto delle disposizioni di legge e di tempi in esse indicati. (per opere sopra soglia comunitaria)

I proponenti dovranno realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione dell'area, anche se di importo superiore agli oneri tabellari dovuti per legge senza contestuale conguaglio.

Articolo 9 - Oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. e aggiuntiva L.R. 28/1999 e s.m.i..

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione a quanto disposto dalle D.C.C. nn. _____ e _____ e loro successive modifiche e integrazioni si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Pecetto le somme relative agli oneri di urbanizzazione indotta, ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.R 56/77. e s.m.i., nei modo e nei termini definiti con le sopra citate deliberazioni, salvi futuri aggiornamenti, e determinati come segue:

totale oneri di urbanizzazione indotta = € _____

L'importo degli oneri di urbanizzazione indotta non è scomputabile.

Gli oneri di urbanizzazione indotta saranno versati in quota proporzionale all'edificio oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Articolo 10 - Opere di urbanizzazione.

I proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., per le opere eseguite a cura e spese dei proponenti, e degli articoli nn. 32 e 122 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (secondaria, indotta *eventuale*) di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/77 e precisamente:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere:_____;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere:_____;
- d) opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica:_____;

- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi: _____;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono: _____;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e c): _____;
- h) _____;
- i) _____;

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti con computo metrico estimativo sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione il valore preliminare delle opere è determinato sulla base del quadro economico allegato alla presente convenzione.

Dette opere saranno eseguite a cura e spese dei proponenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al disciplinare, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____, e del D.lgs 163/06 "Codice dei contratti pubblici" e saranno ultimate nel termine di validità dello Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato per l'importo presunto complessivo di € _____:

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica. Del gas e telefonica e trasferite alla gestione comunale. Per quanto di competenza.

Il proponente affiderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo alle ditte esecutrici in ottemperanza ai disposti del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. ed in possesso dei requisiti richiesti.

Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

I proponenti devono aggiornare i prezzi unitari del computo metrico estimativo sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere nella loro completezza e funzionalità (ivi comprese opere non previste nella presente convenzione, e/o imposte dalla normativa vigente ed applicabile al momento della realizzazione), anche oltre gli importi di massima stimati nella presente convenzione.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione realizzate ecceda l'onere di urbanizzazione forfettariamente determinato dagli uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto non è dovuto nessun rimborso, compenso o scomputo da oneri a qualsiasi titolo determinati.

I proponenti, sulle cui proprietà private gravino servitù di passaggio relativo a condotti di fognatura, gas, acqua ed eventuali altri servizi assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, dovranno consentire, quando tecnicamente sia ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed altri servizi in favore delle proprietà circonvicine, previo pagamento di contributi proporzionali al costo di impianto da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei terreni o aventi causa su cui gravano le servitù sopra citate. Nel caso di mancato accordo fra le parti, il contributo sarà determinato in modo inappellabile dal Comune e dovrà essere pagato prima di effettuare gli allacciamenti relativi.

Per le opere di urbanizzazione primaria si fa riferimento all'art. 12 della convenzione. Per le opere di urbanizzazione secondaria i proponenti dovranno attuare una gara seguendo il disciplinare approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____.

Articolo 11 - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dai progetti preliminare, definito ed esecutivo delle opere di urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale, redatti secondo i seguenti criteri:

a)

Articolo 12 (opzione A) - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore a scomputo degli oneri ai sensi delle disposizioni di cui al D.lgs n. 163/2006 e s.m.i. le opere di urbanizzazione a scomputo possono essere realizzate dai privati. (per opere sopra soglia comunitaria)

Le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore l'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da altro soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal suddetto soggetto attuatore.

A tal fine il proponente dovrà preventivamente scegliere il Progettista e il Direttore Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa.

Nel caso di opere a scomputo realizzate direttamente dai proponenti si applicheranno le disposizioni di cui all'allegato n.____ denominato "Disciplinare" che i privati proponenti con la sottoscrizione della presente dichiarano di conoscere e di accettare in ogni suo punto.

oppure

Articolo 12 (opzione B) - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Comune (per opere sopra soglia comunitaria).

L'Amministrazione Comunale realizza, entro la durata della convenzione e nei limiti degli importi versati dai proponenti, direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle seguenti previsioni dispositive:

1. i privati proponenti sono tenuti alla presentazione del progetto preliminare
2. sulla scorta del progetto preliminare l'Amministrazione predispone ed approva il progetto definitivo
3. a seguito dell'approvazione del progetto definitivo l'Amministrazione indice una gara per la predisposizione del progetto esecutivo e per l'esecuzione delle opere, avendo cura, quando necessario, di inserire l'opera all'interno del piano triennale delle opere pubbliche e del piano annuale delle opere pubbliche
4. la copertura finanziaria per la realizzazione delle stesse è rappresentata dall'importo degli oneri di urbanizzazione a scomputo, pertanto, l'esecuzione delle opere è subordinata oltre che al rispetto delle disposizioni di legge in vigore, al pagamento integrale (pari al 100%) a cura dei privati proponenti delle opere portate a scomputo
5. resteranno a carico dell'Amministrazione i rapporti con i fornitori, nonché l'individuazione del direttore dei lavori del responsabile della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione la nomina e l'effettuazione del collaudo e di tutti gli atti conseguenti alla realizzazione delle opere a scomputo.
6. ai sensi del Dlgs n. 163/2006 art. 93 nella predisposizione del quadro economico di spesa allegata al progetto preliminare dovranno comparire tutte le voci necessarie al suo completamento comprese quelle relative all'incentivo da corrispondere al RUP, gli imprevisti gli accordi bonari e quanto altro disposto per legge o per regolamento. Tali importi verranno riproposti in sede di predisposizione delle successive fasi di progettazione con gli opportuni adeguamenti

Per evitare che la costruzione di edifici privati anticipi la realizzazione delle opere di urbanizzazione creando condizioni di non abitabilità dei primi, il rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione, da parte dell'ente pubblico, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che l'Ente si impegna ad inserire nel primo Programma triennale dei lavori pubblici successivo alla stipula della presente convenzione.

I proponenti, se in possesso dei requisiti necessari, possono partecipare alla gara indetta dall'Ente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione resta salvo quanto disposto dall'art. 12 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Articolo 13 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

L'accertamento dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione avverrà tramite collaudo effettuato da professionista, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Pecetto, a spese dei proponenti, entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro novanta giorni consecutivi dal ricevimento delle nomina del collaudatore.

Articolo 14 - Trasferimento delle opere di urbanizzazione al comune.

Le opere di cui all'articolo 10) della presente convenzione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, quando sia accertata la loro regolare esecuzione.

La Delibera di Giunta di approvazione del certificato di regolare esecuzione delle opere dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime, eccezione fatta per le opere private su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successori e aventi causa.

Per le opere realizzate su area assoggettata all'uso pubblico, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, permane perennemente a carico del Comune a seguito dell'approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere, fatta eccezione delle aree a verde pubblico il cui onere di manutenzione resta a carico del proponente.

Per le opere previste su area dismessa, con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a quando ciò non avviene sarà obbligo dei proponenti curare tali manutenzioni, fatta eccezione delle aree a verde pubblico in manutenzione del proponente e degli aventi causa.

Articolo 15 - Contributo relativo al costo di costruzione.

Si richiamano le disposizioni di cui agli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., tale contributo verrà versato in quota proporzionale al rilascio del singolo Permesso di Costruire.

Articolo 16 - Progetti da presentare per la realizzazione degli interventi privati e pubblici.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione nonché per l'edificazione dei fabbricati da realizzare nell'ambito del Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato, e si obbligano comunque per sé od aventi causa a:

1. presentare istanza per l'ottenimento del Permesso di Costruire entro _____ (massimo uno) anni dalla data di stipula della presente convenzione relativamente allo Strumento Urbanistico Esecutivo, formato ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
2. ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli Permessi di Costruire;
3. ad ultimare i lavori entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente ed applicabile alla realizzazione degli interventi, delle opere, degli impianti ed all'esercizio delle attività di futuro insediamento.

Il rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. per la realizzazione del primo fabbricato è subordinata al preventivo rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. relativo alle opere di urbanizzazione, fatto salve la realizzazione delle opere da parte del Comune.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei Proponenti, e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 10) della presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, secondo i disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., a firma di tecnici abilitati per tali progettazioni per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Il Comune potrà, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i., su richiesta del proponente e con provvedimento motivato.

Si ribadisce che qualora i Proponenti rinunciassero in tutto od in parte all'esecuzione degli edifici concessi, non avranno diritto al rimborso delle somme versate, né alla retrocessione delle aree.

Articolo 17 - Termini di esecuzione.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbligano per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nei termini previsti nei precedenti articoli 10), 16) e comunque entro il termine di rilascio dell'agibilità o secondo le modalità di cui al comma successivo.

La costruzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente su istanza dei Proponenti, che presenteranno un dettagliato programma dei tempi di esecuzione, fatta salva l'acquisizione dei pareri eventualmente occorrenti ed in modo da assicurare sempre e comunque i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico.

Articolo 18 - Varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo/Permesso di Costruire Convenzionato

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo / Permesso di Costruire Convenzionato successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza dei proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione del Consiglio Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

Qualora sopraggiungano motivazioni di interesse pubblico o quando la particolare congiuntura del mercato abbia determinato una modifica tale delle condizioni in essere al momento della presentazione dei progetti e della corrispondente valutazione della fattibilità economica dell'intervento nel suo complesso, su richiesta dei privati proponenti l'Amministrazione potrà valutare l'opportunità di rimodulare le previsioni di cui alla presente convenzione già in precedenza firmata ed in corso attuazione.

In tal caso, qualora il privato chieda una rimodulazione dell'intero progetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo / Permesso di Costruire Convenzionato e dei conseguenti valori di opere da portare a scomputo, le stesse dovranno comunque garantire la massima funzionalità della parte di intervento già realizzata o in corso di realizzazione.

Tutte le modifiche richieste saranno oggetto di valutazione in Commissione Edilizia e Commissione Urbanistica, oltre che alla necessaria approvazione in Consiglio Comunale e la stipula di una nuova convenzione o di una appendice a quella in essere che sia adeguata alla realtà prospettata.

Articolo 19 - Garanzie finanziarie.

In relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., i Proponenti si impegnano a costituire, prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla seguente fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di €._____, corrispondente all'importo degli oneri di urbanizzazione in scomputo entro il termine di validità dello Strumento Urbanistico Esecutivo / Permesso di Costruire Convenzionato oltre IVA..

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti convengono che il Comune di Pecetto disporrà della cauzione 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.

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di certificato di regolare esecuzione non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i Proponenti convengono che il Comune si avvarrà delle garanzie prestate e attiverà le procedure di cui al successivo articolo 18.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Articolo 20 - Esecuzione sostitutiva.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà ai Proponenti l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni.

Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi dell'articolo 17).

Articolo 21 - Rinuncia alla retrocessione delle aree e delle monetizzazioni.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4), 5), 6) e 7) ed il versamento delle somme di cui al precedente articolo 7) sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione.

Articolo 22 - Trasferimento degli obblighi.

Fino alla data di approvazione del certificato di regolare esecuzione definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, i Proponenti successori aventi causa (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) all'Ufficio tecnico comunale (o ufficio all'uopo designato del Comune) di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla stipula del relativo atto.

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo / Permesso di Costruire Convenzionato dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei sopra detti, i Proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il trasferimento delle aree e degli edifici anche solo parziale, oggetto del presente Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato comporta l'accettazione incondizionata del subentrante agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 23 - Tracciamenti.

I Proponenti si obbligano a tracciare entro trenta giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese ed in contraddittorio con il Comune, le strade, gli spazi pubblici e quant'altro attiene allo Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato stesso, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata sulla planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

La planimetria sarà trasmessa al comune debitamente sottoscritta dai Proponenti.

Articolo 24 - Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare alle Autorizzazioni comunali regolarmente rilasciate.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al primo comma lettera b) dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e approvazione del Certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il Servizio competente potrà rilasciare l'agibilità dei singoli immobili, anche anteriormente al rilascio del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione, solo se il comparto delle opere di urbanizzazione relative all'immobile oggetto di agibilità sarà completo e funzionante con attestazione scritta del professionista incaricato della direzione lavori delle opere stesse.

Articolo 25 - Sanzioni convenzionali.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dall'art. 69 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

- a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):
 - 18 - penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzate dal

Comune: -penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:

- -penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

d) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal cronoprogramma dei lavori allegato al progetto esecutivo:

- -penale pari all'1‰ dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo (art. 117 D.P.R. 554/99);

e) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:

- penale pari a € 500,00 che sarà applicata in seguito al mancato intervento entro 10 giorni dalla segnalazione comunicata dall'U.T.C.;

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

La presente convenzione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del Strumento Urbanistico Esecutivo /Permesso di Costruire Convenzionato, pena l'annullamento del medesimo.

Articolo. 26 - Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 27 - Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà o manufatti in essa previsti, , nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico dei Proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

Articolo 28 - Rinuncia ad ipoteca legale.

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Articolo 29 - Rinvio a norme di legge.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i..