

# Comune di Avigliana

## Provincia di Torino

### PIANO PARTICOLAREGGIATO

ai sensi dell'art. 38 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

### ZONA Cb28 DEL PRGC

#### Via Benetti - Via Don Menzio - Via Sant'Agostino

Progetto preliminare: DGC n° 49 del 17/03/2014

Progetto definitivo: DGC n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_



Progetto:



in RTP con:  
arch. Franco Ferrero  
dott. geol. Luca Arione  
arch. Paolo Rizzuto

Il Sindaco:

Il Segretario Generale:

Il Responsabile del Procedimento:

| TAVOLA     | TITOLO                       | SCALA  |
|------------|------------------------------|--|
| <b>P10</b> | <b>SCHEMA DI CONVENZIONE</b> |  |
| 05         | mar.2015                     | Progetto Definitivo  |
| 04         | nov.2014                     | Integrazioni al Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione |
| 03         | lug.2014                     | Progetto Preliminare con proposta di Controdeduzione                 |
| 02         | feb.2014                     | Progetto Preliminare   |
| 01         | dic.2013                     | Bozza di Progetto Preliminare (fase 2)                               |
| 00         | nov.2013                     | Bozza di Progetto Preliminare  |
| Rev.       | Data                         | Motivo modifica  |

Schema di Convenzione Relativa al P.P.E.

Art. 45 L.R. n.56/77 e successive modificazioni ed integrazioni

Rep. N°

att. N°

**REPUBBLICA ITALIANA**

**Convenzione edilizia tra il Comune di Avigliana e il Sig. (oppure la Soc., oppure i Sigg., oppure il Consorzio)**

.....

**Per l'approvazione del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) delle aree site in Avigliana, area di PRGC Cb28**

L'anno duemila....., addì ..... del mese di.....in Avigliana, in una sala del Palazzo Civico in Piazza Conte Rosso 7, avanti a me..... iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di ....., fra loro d'accordo e con il mio consenso a mente di legge, è personalmente comparso:

il Sig., oppure la Soc., .., oppure il Consorzio)

..... nato a ..... e domiciliato per la carica in Avigliana Piazza Conte Rosso 7, non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di Avigliana, a quanto intra autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n°..... del ..... divenuta esecutiva ai sensi della legge che in copia conforme all'originale rilasciata dal Segreta Comunale di Avigliana si allega sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti (part. IVA 01655950010) da una parte

e il Sig. (oppure la Soc., .., oppure il Consorzio.) (elencare i componenti con relativi codici fiscali) .....

Componenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo e faccio fede, i quali

**P R E M E S S O**

- che il Sig. ....(oppure la Società, oppure il Consorzio) è proprietario/i dei terreni indicati nella Tav. .... degli elaborati tecnici del progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. ....compresi in zona (residenziale, commerciale ....) Cb28 ... del P.R.G.C. del Comune di

Avigliana in forza di atto/i di compravendita del .....rogato/i dal/i notaio/i  
..... registrato/i .....;

- che le suddette aree, per complessivi mq. .... nel vigente P.R.G.C. risultano classificate: (specificare la classe di destinazione dell'area e il tipo di intervento ammesso e i parametri di utilizzazione dell'edilizia) ..... di cui agli artt. .... delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. del Comune di Avigliana;

- che il progetto di PPE si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C., approvato con D.G.R. 22/09/1997 n. 5-22506, variante n. 15 approvata con D.G.R. 18/07/2005 n. 18-495 e successive varianti parziali;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di PPE è stato predisposto a firma di A4 Partners, costituito dai seguenti elaborati:

- P01.0 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute
- P01.1 Relazione Illustrativa
- P01.2 Relazione paesaggistica
- P01.3 Relazione tecnico-descrittiva
- P01.4 Relazione Finanziaria
- P01.5 Relazione Geologica
- P02 Stato di fatto: carta tecnica, estratto catastale e verifica della superficie territoriale – scala 1:1000
- P03 Stato di fatto: inquadramento territoriale - scale varie
- P04 Stato di fatto: documentazione fotografica
- P05 Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scala varie
- P06 Progetto: planivolumetria, sezioni e simulazioni volumetriche - scale varie
- P07 Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scala varie
- P08 Progetto: bozza di frazionamento catastale – scala 1:1000
- P09.1 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie
- P09.2 Progetto di massima delle infrastrutture a rete – scala 1:1000
- P09.3 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile – scale varie
- P10 Schema di convenzione
- P11 Norme tecniche di attuazione

- che gli elaborati di cui sopra sono stati approvati dal Comune sia su supporto cartaceo che magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

- che sul progetto di PPE si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da pareri emessi nell'adunanza del .....(con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione) (senza osservazioni);

- che è stato richiesto il parere agli Enti sovra comunali competenti in materia;

- che il PPE è ubicato in zona di vincolo paesaggistico di cui al D.M. 01/08/85 (Galassino) e che pertanto sono stati acquisiti i seguenti Nulla-Osta:

- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio della Regione

Piemonte n. 25 del 29/01/2015

- che la Giunta Comunale nella seduta del 17/03/2014 ha adottato con Deliberazione n. 49 il progetto preliminare di PPE.

- che il progetto di PPE e schema di convenzione sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi;

- che nei successivi 30 giorni è intervenuta n. 1 osservazione recepita in parte negli atti progettuali;

- che in data 18 febbraio 2015 il direttore dell'area tecnica urbanistica - edilizia privata del Comune di Avigliana ha presentato un'osservazione al PPE (Prot. 0003181/2015).

- che la Giunta Comunale nella seduta del ..... ha approvato il progetto di PPE .

- che il PPE, ai sensi dell'art. 9 delle NTA è attuato per n. 6 Comparti secondo il Cronoprogramma attuativo che è parte integrante delle NTA stesse.

- che il Sig. (oppure la Soc., ., oppure il Consorzio) ..... successivamente individuato(t) come "il proponente" e "soggetto attuatore" per la realizzazione del Comparto ....., ha (hanno) dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

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

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

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

#### **ART.1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **ART. 2**

L'attuazione del PPE, sul terreno sito in Comune di Avigliana descritto nel progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale ....., avverrà in conformità delle N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del PPE stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'attuazione avverrà ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PPE seguendo l'ordine stabilito dal Cronoprogramma attuativo.

### **ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Comparto n. .... ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del(i) terreno(i) sito(i) nel Comune di Avigliana e descritto alle Tavv. .... a Catasto al foglio n.....

mappale n°.....di mq..... in testa a .....

mappale n° .....di mq.....in testa a.....

mappale n° .....di mq.....in testa a.....

.....

.....

per una superficie complessiva di mq. ....aventi la seguente destinazione urbanistica, Zona Cb28 del P.R.G.C. vigente.

Il PPE prevede l'utilizzazione urbanistica del Comparto anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tabella allegata alle NTA "Cronoprogramma attuativo":

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione (residenziale) (terziaria) (commerciale), di cui..... riservate ad usi collettivi e/o condominiali mq.....;

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq.....;

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

Eventuali modificazione di destinazione non consentite 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, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione (residenziale) (terziaria) (commerciale) ..... affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista:

A1) la realizzazione di n.....edifici, per complessivi (mq) (mc.)..... e specificatamente:

edificio n°.....per complessivi (mq.) (mc.).....

di cui (mq.) (mc.)..... destinato a .....

di cui (mq.) (mc.).....destinato a .....

.....

(elencare il numero degli edifici) .....

La disposizione planimetrica degli edifici è indicata nella Tav. "P06: Progetto: piani volumetria, sezioni e simulazioni volumetriche - scale varie", gli allineamenti sono indicati nella Tav. "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie", le caratteristiche tipologiche sono indicate alla Tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie".

I progetti degli edifici, contenuti nella Tav. "P07: Progetto: tipologie edilizie, planimetrie e prospetti – scale varie" hanno titolo vincolante del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della istanza di Permesso di Costruire.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera B) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti sono specificati nei successivi articoli.

#### **ART. 4.1 - CESSIONE GRATUITA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 L.R. 56/1977 e s.m.i.**

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 (1° comma punto 1) L.R. 56/1977, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.08.1967 n.765, cede gratuitamente al Comune di Avigliana le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella "Tav. P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie", così ripartite:

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) opere di cui all'art.51, n.1, lett. a) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 2) opere di cui all'art.51, n.1, lett. c) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 3) opere di cui all'art.51, n.1, lett. d) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 4) opere di cui all'art.51, n.1, lett. e) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 5) opere di cui all'art.51, n.1, lett. f) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 6) opere di cui all'art.51, n.1, lett. g) L.R. n. 56/1977 | = mq..... |
| 7) .....  | = mq..... |

superficie totale ..... = mq.....

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente alla firma del presente atto, senza indennizzo.

#### **ART. 4.2 - CESSIONE GRATUITA AREE PER VIABILITA'**

Il proponente cede gratuitamente al Comune di Avigliana le aree necessarie per la realizzazione della viabilità pubblica così come indicate nella Tav. "Tav. P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie" e nella Tav. "P09.3: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione: viabilità pubblica e pista ciclabile", così ripartite:

|  |           |
|--|-----------|
| 1) strade, spazi di manovra e sistemazione di<br>intersezione stradale | = mq..... |
| 2) percorsi pedonali   | = mq..... |
| 3) pista ciclabile   | = mq..... |
| Superficie complessiva   | = mq..... |

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente alla firma del presente atto, senza indennizzo.

#### **ART. 4.3 - CESSIONE AREE - RIEPILOGO**

Il proponente, per quanto disposto ai punti 4.1 e 4.2 cede gratuitamente al Comune di Avigliana le aree di cui ai punti suddetti così ripartite:

- per opere di urbanizzazione mq.....  
corrispondenti a ..... mq/abitante.
- per viabilità mq.....

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella Tav. "P09.1: Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – scale varie", e riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale n. .... approvato dall'UTE in data....., allegato sotto la lettera ..... al presente atto, che ne determina l'immediata cessione al Comune.

#### **ART. 5 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione di C.C. n° 3 del 21.01.2008 e, considerata la necessità di elevare il livello di qualità delle opere che comporta un extraonere, implementata del .... %.

##### **1. Determinazione sintetica:**

Destinazione d'uso .....

€/(mq) (mc) ..... x (mq) (mc) ..... = € .....

##### **2. Determinazione analitica:**

Le opere a carico del soggetto attuatore sono quelle indicate nella Tav. .... e consistono in: (elencare dettagliatamente le opere, esempio area a parcheggi, area a verde attrezzato, sistemazione viabilità, fognatura bianca)

L'importo presunto di tali opere è di € ....., oltre spese tecniche forfettarie complessive pari al 10%, per un importo presunto complessivo pari a € .....

Pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il più vantaggioso per l'ente, pari a € .....

Tale importo complessivo delle opere realizzate dal soggetto attuatore verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria:

oneri € ..... - opere € ..... = oneri da versare € .....

(opzione 1 – le opere da realizzare sono di importo maggiore rispetto alla determinazione forfetaria degli oneri. In questo caso :

Poiché l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare da parte del soggetto attuatore è di importo superiore agli oneri tabellari, il soggetto attuatore si impegna comunque a realizzare in toto tali opere. Considerata la presenza di opere di urbanizzazione secondaria e la necessità di elevare il livello di qualità delle opere è ammesso il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in modo sintetico)

(opzione 2 – le opere da realizzare sono di importo inferiore rispetto alla determinazione forfetaria degli oneri. In questo caso :

La quota a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, pari a € .....verrà corrisposta a partire dal rilascio di ogni singolo permesso di costruire in quattro rate semestrali anticipate, con l'importo delle rate aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso. )

Resta fermo che:

- qualora le opere così come computato nel progetto esecutivo comportino costi maggiori rispetto al progetto preliminare il soggetto attuatore si impegna a realizzare comunque le opere ivi previsti senza alcun rimborso;
- qualora le opere così come computato nel progetto esecutivo comportino costi inferiori maggiori rispetto al progetto preliminare il soggetto attuatore dovrà versare al Comune la differenza all'atto del rilascio del primo permesso di costruire degli edifici .

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

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per il Comparto n ..., indipendentemente dalla completa attuazione dello stesso.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà secondo quanto disposto dal successivo articolo 8.

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

#### **ART. 6. - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Il proponente, sulla base di quanto previsto al precedente art. 5 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria, opere elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, interessanti i lotti oggetto di convenzionamento, con le modalità e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. (Codice contratti) articolo 122 comma 8 per lavori pubblici sotto soglia (importo inferiore a € 5.150.000)

## **6.1 PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

Con la stipula della presente convenzione il proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo 5, integrante il PPE e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo (Elaborato "P01.4: Relazione Finanziaria") delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti in applicazione degli articoli 89, comma 2 e 133, comma 8, del D.Lgs. n. 163 del 2006.

Qualora per l'appalto delle opere di urbanizzazione primaria il soggetto attuatore intenda porre a base di procedura la progettazione definitiva o la progettazione esecutiva, i predetti livelli di progettazione sono redatti da un progettista abilitato individuato dallo stesso soggetto attuatore e a spese di quest'ultimo.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente sono specificate nel Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, che deve essere redatto ai sensi del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e comprendere tutti gli elaborati previsti dall'art. 35 del D.P.R. n. 554/99, da predisporre a cura del soggetto attuatore stesso. Il progetto esecutivo dovrà essere verificato con le modalità di cui all'articolo 112 D.Lgs. 163/2006, successivamente all'acquisizione dei pareri tecnici necessari, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici e approvato dall'Organo Comunale competente.

Inoltre il progetto medesimo dovrà tenere conto di tutti quei fattori influenti sulle opere da eseguire, in modo che le infrastrutture risultino complete, compiute e funzionali.

Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono essere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte Terza del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, individuate all'articolo 6, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori se in possesso dei requisiti; il relativo onere è a completo carico del soggetto attuatore; la progettazione esecutiva di cui al comma 3 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.

## **6.2 AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELLE OPERE**

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della presente convenzione sono eseguite da un operatore economico individuato dal soggetto attuatore con le modalità di cui al seguente comma.

Il soggetto attuatore, affida le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del D.Lgs n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del D.Lgs n. 163 del 2006 e del relativo regolamento di attuazione;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- c) gli operatori economici qualificati selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire ed invito a prendere visione degli elaborati del progetto del Comparto e dei pertinenti atti progettuali posti a base di gara;
- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e) del D.Lgs n. 163 del 2006;
- e) il soggetto attuatore sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- f) a base di gara sono posti i pertinenti atti progettuali di cui all'art.7.1.

Ad affidamento concluso dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal DPR 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del DLgs 163/2006.

Il contenuto del contratto d'appalto del PPE e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dal soggetto attuatore, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con quanto disposto dagli articoli 3 e 4 della presente convenzione.

La stipula del contratto d'appalto avverrà tra il soggetto attuatore e l'impresa affidataria.

Il Comune, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti.

Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicate al Comune entro 10 (dieci) giorni dall'espletamento della procedura negoziata del precedente comma 2 e comunque in sede di richiesta del titolo abilitativo, alla loro esecuzione o di presentazione della dichiarazione di inizio attività.

La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dal soggetto attuatore, comunicati al Comune con le modalità previste dal D.P.R. n. 380/01. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico del soggetto attuatore.

Il rilascio del Certificato di agibilità degli edifici è subordinato all'approvazione del Certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Il ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste porterà ad una penale convenzionale, a carico dei proponenti o aventi causa, pari al 10% del valore delle opere non eseguite.

Il Comune tramite l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici, applicando la sanzione, notificherà agli interessati relativa diffida all'ultimazione delle opere, entro 30 giorni. Decorso tale termine senza che gli interessati abbiano adempiuto, il Comune agisce in via sostitutiva incamerando la garanzia fideiussoria.

Le parti private saranno tenute al pagamento della differenza tra l'eventuale maggior costo e l'importo garantito da fideiussione, fermo restando che la sanzione di cui al precedente comma per ritardata esecuzione, si aggiunge agli oneri di esecuzione sostitutiva, con facoltà di risolvere la presente convenzione.

In ogni caso rispetto a quanto stabilito e concordato nel presente articolo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel rispetto della normativa vigente sui lavori pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice contratti) e le successive modifiche, integrazioni e circolari esplicative.

#### **ART. 7. - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria è allegato al presente PPE ed è stato redatto a sua cura e spesa del Comune di Avigliana.

Il proponente o soggetto attuatore si impegna a presentare rispettivamente entro 30 giorni dalla stipula della convenzione edilizia del presente progetto di Comparto il Progetto definitivo e il Progetto esecutivo conformi a quanto disciplinato dall' art. 35 D.P.R. n. 554/99.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con le seguenti modalità e tempistiche:

(esempio)

- 1) entro ..... mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: sottoservizi, sottofondo stradale e sottofondi vari;
- 2) entro ..... mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: marciapiedi, tout-venant, binder, illuminazione pubblica;
- 3) entro ..... mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione e comunque prima della fine dei lavori dell'edificio ultimato.

Le sopra citate tempistiche potranno essere eventualmente prorogate in caso di ritardo nell'ottenimento dei nulla-osta degli Enti sovracomunali o per esigenze del soggetto attuatore debitamente motivate e avallate dalla Giunta Comunale.

In ogni caso l'inizio lavori del primo fabbricato di cui alla presente Convenzione dovrà essere contestuale o successivo all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di apportare opportune varianti al PPE.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione, necessarie al loro corretto funzionamento, dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 132 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici o eventuali delegati. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e sono diretti ad accertare l'osservanza delle prescrizioni del progetto esecutivo delle opere stesse, fermo restando che il soggetto attuatore si obbliga ad attuare tutti quegli interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente ai progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'U.T.C. Settore Lavori Pubblici.

L'incarico del Direttore dei Lavori e dell'eventuale supporto al Responsabile Unico del Procedimento è rimessa all'Amministrazione Comunale, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici. Le spese relative ai suddetti incarichi saranno poste a carico del soggetto attuatore.

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

In ogni caso rispetto a quanto stabilito e concordato nel presente articolo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel rispetto della normativa vigente sui lavori pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice contratti) e le successive modifiche, integrazioni e circolari esplicative.

#### **ART. 8. - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il soggetto attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune che potrà incaricare un Collaudatore, diverso dal Progettista e dal Direttore lavori e a spese del soggetto attuatore che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 141 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

Le operazioni di collaudo si estendono tra l'altro all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione progettuale e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali o delle certificazioni di idoneità degli impianti. In difetto il Comune, previa diffida al soggetto attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto

mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del soggetto attuatore; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di un lotto di opere autonomamente funzionale, a richiesta motivata del proponente o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1 e 2, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito, in conformità al precedente comma due.

Le opere di urbanizzazione possono essere soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 2.

In ogni caso il soggetto attuatore manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

#### **ART. 9 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico del soggetto attuatore fino all'approvazione del collaudo finale.

(adattare in caso di parziale o totale manutenzione delle aree a carico del soggetto attuatore)

Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 9, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal soggetto attuatore o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal soggetto attuatore; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 11.

Fino all'approvazione del collaudo finale il soggetto attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale resta in capo al soggetto attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

#### **ART. 10. - GARANZIE FIDEJUSSORIE.**

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione il soggetto attuatore in ogni caso è tenuto all'atto della firma della presente convenzione a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge, pari all'importo complessivo dei lavori di cui all'art. 6, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo, incrementato dell'importo pari al 40% dell'importo complessivo dei lavori, a garanzia di eventuali imprevisti e/o sanzioni di cui alla presente convenzione. (Polizza ..... n. ... del ..... per complessivi € .....).

La cauzione dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento. La cauzione potrà essere svincolata solo dietro espresso N.O. scritto del Comune di Avigliana.

La polizza suddetta sarà svincolata per il 95% all'approvazione del collaudo definitivo, come disciplinato dall'art. 28 del D.Lgs. 163/06 e sarà totalmente svincolata dopo anni 2 dall'approvazione del collaudo delle opere.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

#### **ART.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE.**

Trattandosi di intervento in aree urbanizzate che non necessitano del rifacimento di opere di urbanizzazione o del loro potenziamento, ad eccezione di ....., l'onere di urbanizzazione secondaria verrà calcolato in base alla (volumetria) (superficie) dell'intervento.

Si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dalle tabelle allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21.01.2008 proporzionalmente (al volume) (alla superficie) degli edifici.

L'onere forfettariamente determinato risulta:

Destinazione d'uso .....

€/mq (mc) ..... x mq (mc) ..... = € .....

La quota a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta a partire dal rilascio di ogni singolo permesso di costruire in quattro rate semestrali anticipate, con l'importo delle rate aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.

Come previsto dal precedente art. 5, se le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono di importo maggiore rispetto alla determinazione forfettaria degli oneri il soggetto attuatore si impegna comunque a realizzare in toto tali opere, tuttavia, considerata la presenza di opere di urbanizzazione secondaria e la necessità di elevare il livello di qualità delle opere è ammesso il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in modo sintetico.

#### **ART. 12 - GARANZIE FINANZIARIE - RIEPILOGO**

Il proponente, in relazione al disposto del n. 2 dell'art.45 della L.R. 56/1977, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costitutiva dalla/e seguente/i fideiussione/i (Banca o Assicurazione):

1.) per le opere di urbanizzazione da realizzare

polizza n. .... rilasciata da..... per l'importo di € ..... intestata a tutti i proponenti ( € ..... + € ..... Pari al 40% per imprevisti e/o sanzioni di cui alla presente convenzione)

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Avigliana 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 ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

La cauzione contiene la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento. La cauzione potrà essere svincolata solo dietro espresso N.O. scritto del Comune di Avigliana

2.) per gli oneri di urbanizzazione da monetizzare

La garanzia degli oneri di urbanizzazione da monetizzare sarà depositata, qualora si intendesse rateizzare gli oneri, all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire esecutivi dei lotti del PPE con l'importo maggiorato delle sanzioni di cui al DPR 380/01 per tardivo pagamento.

### **ART. 13. - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio dei Titoli abilitativi.

### **ART. 14. - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.**

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

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

Le opere di cui al presente articolo devono essere realizzate prima della posa dell'asfaltatura delle strade o aree pubbliche e/o la posa del materiale di finitura al fine di non compromettere la corretta esecuzione e gestione delle opere di urbanizzazione realizzate.

## **ART. 15. - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.**

La cessione delle aree di cui al precedente articolo 4 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

## **ART. 16. – OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO, AI SENSI DEL D.P.R. 380/01 e s.m.i.**

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Titolo abilitativo per le opere, anche di urbanizzazione, da realizzare nell'ambito del PPE. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel PPE e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

Il rilascio del Titolo abilitativo è subordinato:

- In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore, all'approvazione del Progetto definitivo da parte della Giunta Comunale.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione sarà rilasciato secondo le modalità previste al precedente art. 6.

## **ART. 17 - RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'.**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24-25 del DPR 380/01 se non quando dal proponente o chi per esso si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla concessione delle aree, alla realizzazione con collaudo finale delle opere relative alla urbanizzazione primaria, al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/01.

## **ART. 18 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL PPE.**

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del PPE dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

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

Sino al deposito delle nuove polizze fidejussorie o alla voltura di quelle già agli atti a capo dei nuovi acquirenti, rimangono valide per il Comune le polizze fidejussorie già agli atti e il Comune potrà disporre di queste per tutti gli adempimenti derivanti dalla presente convenzione.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari € 1.500,00. Il Comune in caso di mancato pagamento potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

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

#### **ART. 19 - TRACCIAMENTI.**

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione plano-altimetrica con idoneo punto 0,00 fisso dovrà essere riportata su idonea planimetria di insieme del PPE con gli opportuni riferimenti, da trasmettere all'U.T.C. prima del rilascio del primo titolo abilitativo.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre eventuali sopralluoghi al fine di verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. con la tavola "P05: Progetto: planimetria generale e regole urbanistiche - scale varie" inerente gli allineamenti.

#### **ART. 20. - PICCOLE MODIFICHE.**

Sono consentite, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente ed in sede di permesso di costruire dei singoli lotti, su parere dell'U.T.C., della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Locale per il Paesaggio, modeste modifiche al PPE che riguardino esclusivamente gli scostamenti necessari dalla traslazione del progetto del PPE in scala 1:1000 e degli schemi tipologici in scala 1:200 alla scala del progetto definitivo/esecutivo in scala 1:50 e che, comunque, non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

Non costituiscono varianti al PPE lievi modifiche alla sistemazione e l'arredo delle aree private esterne alle recinzioni a condizione che non venga modificato il disegno delle recinzioni stesse, dei cancelletti e delle loro coperture verso le vie d'accesso al fine di non snaturare l'impostazione del piano stesso e che, sui percorsi pedonali privati, sia sempre garantita la transitabilità dei veicoli autorizzati all'esercizio di servizi eccezionali.

In caso di piccole modifiche al PPE, di cui ai commi precedenti, dovrà essere depositata, prima del rilascio del permesso di costruire dell'edificio insistente sul lotto oggetto di modifica, comunicazione e planimetria del PPE modificata sottoscritta dal tecnico progettista competente e dai soggetti attuatori del PPE.

Gli elaborati di cui sopra sono stati forniti al Comune sia su supporto cartaceo che magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e liberamente scambiabile e convertibile.

#### **ART. 21. - SANZIONI.**

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., 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. 69 lett. b L.R. n. 56/77):
- penale convenzionale a carico dei soggetti attuatori 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 e costruttive 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 e s.m.i.;

Quanto sopra, fermo restando le disposizioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., e dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

La presente convenzione deve essere stipulata entro ..... mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PPE., pena l'annullamento del medesimo.

#### **ART. 22. - 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.

#### **ART. 23. - SPESE D'UFFICIO.**

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

#### **ART. 24. - ALTRE NORME.**

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. 380/01 e s.m.i. (T.U. Edilizia) e alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

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