

REGIONE PIEMONTE

Città di Nichelino

Provincia di Torino

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO n°1011

DISTRETTO DR3 - AREA n°579 - ZONA BR2a del P.R.G.C.

VIA MONCENISIO - VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI

Integrazione a seguito lettera del Servizio Infrastrutture del Territorio prot. n°18549 del 31/05/2018 e
lettera Ufficio Urbanistica prot. n°37563 del 06/11/2018

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data:

Scala:

Rif:

I Concessionari:

Elena BAUDUCCO

Luca BAUDUCCO



STUDIORINALDIS
SOLUZIONI PER L'INGEGNERIA
EDILIZIA - URBANISTICA - STRUTTURE

Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)
Tel./Fax 011 406 32 59
E-mail: studiornaldis@libero.it

Il Progettista:

Ing. Carmelo RINALDIS

Elaborazioni grafiche **VARIN 2 srl**
Via XXV Aprile, 20 - Nichelino (TO)

PEC - Via Moncenisio - via San Francesco d'Assisi

PREMESSO

- Che il Signori **BAUDUCCO Luca (C.F. BDC LCU 69L31 L219J)** residente a Pinerolo in via Saluzzo,153, e **BAUDUCCO Elena (C.F. BDC LNE 68P51 L219I)** residente a Pinerolo in via Tabona,9/a in qualità di proprietari per successione dal defunto Signor Bauducco Giovanni, di un'area con entro-stanti immobili sita in Nichelino, tra via Moncenisio e via San Francesco d'Assisi, distinta al Catasto Terreni al **Foglio 7** particella **n° 11**;
- Che la suddetta area ha una superficie catastale di **mq 2555** e ricade urbanisticamente nel Distretto DR3 zona **Br2a** area n° 579 del PRGC ed è individuata come area a progettazione specifica n°24 con un indice volumetrico pari a **2,4 mc/mq**;
- Che in attuazione delle prescrizioni urbanistiche su richiamate sull'area di proprietà sopra descritta viene predisposto un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), ai sensi dell'Art.43 L.R. 56/77.

Sulla base delle su riportate prescrizioni viene redatto uno strumento attuativo (PEC) che risulta costituito dai seguenti elaborati:

- TAV.1– Estratto PRGC, estratto Catastale, Rilievo dello stato di fatto, documentazione fotografica
 - TAV.2– Dismissioni per pubblici servizi e aree assoggettate ad uso pubblico
 - TAV.3– PROGETTO Plano-volumetrico, Parametri urbanistici, Schemi di massima delle tipologie edilizie
 - TAV. 1URB – Opere in via Moncenisio (art. 8 e art. 9 lettera A) della Convenzione): Planimetria di progetto, Sezioni: stato di fatto e progetto, Particolari costruttivi e profilo fognario
 - TAV. 2URB - Opere in via dei Martiri (art. 9 lettera B) della Convenzione): Estratto di mappa catastale, Estratto PRGC, Planimetria generale dello stato di fatto, documentazione fotografica
 - TAV. 3URB - Opere in via dei Martiri (art. 9 lettera B) della Convenzione): Planimetria di progetto (Tratto da via Torino a via Roma), Sezioni: stato di fatto e progetto
 - TAV. 4URB - Opere in via dei Martiri (art. 9 lettera B) della Convenzione): Planimetria di progetto (Tratto da via Roma a via Finanza)
 - TAV. 5 URB –Opere di riqualificazione della cabina ENEL esistente (art. 9 lettera C)
 - Schema di Convenzione
 - Relazione e norme tecniche di attuazione
 - Computo metrico estimativo: via Moncenisio (opere non a scomputo art. 8 della Convenzione)
 - Computo metrico estimativo: via Moncenisio (opere a scomputo di oneri art. 9 lettera A) della Convenzione)
 - Computo metrico estimativo: via dei Martiri (opere a scomputo di oneri art. 9 lettera B) della Convenzione)
 - Elenco prezzi unitari e Analisi nuovi prezzi
 - Quadro generale di spesa
 - Rendering della riqualificazione della piazza pedonale in via dei Martiri;
 - Relazione di non assoggettabilità alla procedura di VAS
 - Progetto di indagine ambientale
 - Valutazione clima-acustico;
- che il Sindaco, ai sensi dell'art. 43, 3° comma della Legge Regionale n° 56/77 e s.m.i., sentiti i competenti Organi Tecnici Comunali, ha deciso l'accoglimento del PEC.
 - che gli elaborati formanti il PEC sono stati, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77, pubblicati all'Albo Pretorio e depositati presso la Segreteria del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi a decorrere dal e fino a tutto il e che nei successivi 15 (quindici) giorni alla pubblicazione non sono pervenute osservazioni (oppure sono pervenute osservazioni a cui è stato controdedotto);
 - che il C.C. con delibera n° in data ha approvato il PEC costituito da tutti i suoi elaborati unitamente al presente schema di convenzione;

- che la deliberazione di cui sopra è divenuta esecutiva a termini di legge a decorrere dal
- che appare necessario disciplinare i rapporti tra il Comune ed il concessionario sopra generalizzato in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni del presente PEC secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

Tutto ciò premesso

quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

l'anno il giorno del mese di il Signor
nella sua qualità di del Comune di Nichelino ed il Signor *Bauducco Luca e Bauducco Elena* in qualità di concessionari

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 DURATA E GENERALITA'

I signori BAUDUCCO Luca e BAUDUCCO Elena come sopra generalizzati, in seguito denominati anche proponenti o concessionari si obbligano, per sé o aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area riguardante l'intervento secondo quanto indicato dagli elaborati costituenti il **P.E.C.** e le prescrizioni contenute nella presente Convenzione, nonché a rispettare le norme del P.R.G.C. vigente e le norme dei Regolamenti comunali.

Il PEC prevede la realizzazione di un nuovo edificio, individuato con la lettera **A**, di altezza massima pari a 3 piani fuori terra oltre pilotis avente destinazione sia residenziale e sia commerciale, quest'ultima localizzata in una parte al piano terra; inoltre prevede l'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato, individuato con la lettera **B**, da destinarsi a parcheggio privato a standards.

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato, rispettando le prescrizioni previste nelle N.T.A. del S.U.E. e degli altri elaborati costituenti il P.E.C..

L'approvazione ed il relativo **permesso di costruire** costituisce atto disgiunto dalla presente Convenzione e soggiace alle procedure e norme vigenti.

La domanda di permesso di costruire dell'edificio di cui alla presente convenzione, con tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovrà essere presentata entro **12 mesi** dalla firma della presente convenzione.

La stipula della convenzione dovrà avvenire entro **6 mesi** dalla data di esecutività della delibera di approvazione del S.U.E. pena, con apposito atto deliberativo, la revoca del P.E.C..

Il Comune potrà concedere al termine suddetto un'ulteriore proroga a fronte di motivata e giustificata richiesta.

I termini per l'inizio e l'ultimazione della costruzione sono quelli di legge.

I proponenti dovranno dare comunicazione di inizio lavori. Il mancato rispetto dei termini provoca, egualmente, gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. dell'art. 49 della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Non costituisce variante al P.E.C. la distribuzione e la quantità dei servizi privati, verde e parcheggio, all'interno dell'area in modo diverso rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C. purché vengano rispettate le norme vigenti.

Sono anche ammesse in sede esecutiva modifiche plano-volumetriche dell'edificio, purché non venga alterata l'impostazione complessiva dello strumento esecutivo e la sua sagoma sia contenuta all'interno del limite della sagoma di massimo ingombro riportata nelle tavole di PEC e nei limiti definiti dalle N.T.A. del PRGC.

ARTICOLO 2 CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL PEC

L'area interessata dal PEC ricade in zona Br2a area a progettazione specifica n° 24 del PRGC vigente e appartiene al Distretto DR3, area individuata dalle norme di attuazione del P.R.G.C vigente con il numero 579 ricadente in **classe 2B** della carta di sintesi.

Per essa il PRGC prevede l'attuazione di interventi edificatori a destinazione residenziale attuabile tramite Strumento Urbanistico Esecutivo, (PEC) con un **indice territoriale pari a 2,4 mc/mq**.

La dotazione per pubblici servizi richiesta dal PRGC è pari a **25mq/100mc**, la dotazione degli standards privati è invece prescritta in **3mq/100 mc** (senza limite minimo) per i servizi a verde (art. 47/b N.d.A.) e **12mq/100mc** (con un minimo di 1 posto auto per unità abitativa) **per ciò che concerne i parcheggi privati**.

Per tale area a progettazione specifica è consentito monetizzare superfici nella misura massima di 16 mq/100mc.

Di seguito si riassumono le caratteristiche dimensionali essenziali del PEC che più in dettaglio si trovano riportati anche nella tavola 3 allegata alla presente convenzione.

PROGETTO DI PEC:

Superficie catastale di proprietà = superficie territoriale 2'555.00 mq

Volumetria consentita 2,40 mc/mq x 2'555.00 mq = 6'132.00 mc

VOLUMETRIA DEL PEC:

Volumetria RESIDENZIALE in progetto 5'300.00 mc

Volumetria COMMERCIALE in progetto (SUL mq 225 x h 3,7 m) 832.00 mc

Totale volumetria in progetto 6'132.00 mc

STANDARDS PER PUBBLICI SERVIZI

Commerciale (80% della SUL) SUL=225 mq 180.00 mq

Residenziale 25mq/100mc = (0,25 x 5'300.00mc) = 1'325.00 mq

Totale dismissioni per pubblici servizi richieste (180 mq+ 1325 mq)	1'505.00 mq	
Aree dismesse per pubblici servizi	306.00 mq	
Massima superficie assoggettabile (pari al 30% di 1.505,00 mq)	451.50 mq	
Aree assoggettate ad uso pubblico	388.00 mq	< 451,50 mq
Totale aree dismesse (306 mq+388 mq)	694.00 mq	
Massima superficie monetizzabile (16mc/100mc 0,16 x 5300 mc)	848.00 mq	
Aree da monetizzare fino al concorrimto degli standards (1.505 mq - 694mq)	811.00 mq	< 848,00 mq
Superficie fondiaria	(2.555 mq- 694 mq)	1'861.00 mq

indice fondiario di cubatura 6'132.00 mc / 1'861.00 mq 3.30 mc/mq < 5,00 mc/mq

STANDARDS PRIVATI

Verde privato richiesto (3 mq/100 mc x 6.132,00 mc) = 183,96 mq

Verde privato in progetto 190,00 mq > 183,96 mq

- Parcheggio privato richiesto (12 mq/100 mc x 6.132,00 mc) = 735,84 mq

Parcheggio privato in progetto > 735,84 mq

- Unità immobiliari previste 25

- Posti auto previsti > 25

ARTICOLO 3
CESSIONE DI AREE PER PUBBLICI SERVIZI
E
AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

I proponenti in relazione ai disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 ed ai disposti dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, si **impegnano** per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo **a cedere** gratuitamente e ad assoggettare all'uso pubblico a favore del Comune di Nichelino, **prima del collaudo** delle opere di urbanizzazione previste all'articolo 8 della presente convenzione, le aree, che concorrono al soddisfacimento degli standard per pubblici servizi richiesti nella misura di 25 mq/100mc per la quota residenziale e dell'80% della SLP per la quota commerciale.

L'area **dismissa per pubblici servizi** ha una superficie di **306,00 mq** ed è distinta al catasto terreni al **foglio 7** particella **11c**;

L'area che verrà **assoggettata ad uso pubblico** ha una superficie di **388,00 mq** (< alla quota del 30% degli standards complessivi richiesti pari a 451,50 mq) ed è distinta al catasto terreni al **foglio 7** particella **11b**;

Le aree suddette hanno avranno una superficie complessiva 694,00 mq (superficie inferiore a quella richiesta di complessivi mq 1505).

Tutte le aree dismesse verranno cedute libere da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Sono da intendersi a carico dei proponenti, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione in Via Moncenisio ed in via San Francesco d'Assisi, le relative pratiche catastali da presentarsi al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati atte a modificare le attuali scade catastali a seguito della demolizione dei fabbricati presenti su tali aree.

Le aree assoggettate saranno regolate come in appresso:

Sull'area privata assoggettata ad uso pubblico sopra individuata verrà realizzato a cura e spese dei concessionari un "Portico" ed un'area denominata "Piazzetta Pedonale" nelle tavole **2 e 3** del PEC che mettono in collegamento il marciapiede di via San Francesco d'Assisi con la piazzetta esistente su Via Torino denominata "Piazzetta Salvo d'Acquisto".

Le caratteristiche progettuali della "Piazzetta Pedonale" e del "Portico" trattandosi di opere realizzate su aree private assoggettate ad uso pubblico saranno esplicitate nella pratica relativa al *Permesso di Costruire* dell'edificio di PEC e l'autorizzazione all'esecuzione sarà contenuta nel *permesso* stesso;

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari con apposito atto da stipularsi prima del rilascio *dell'agibilità* dell'edificio di cui fanno parte.

Dell'assoggettamento e dagli obblighi che ne derivano sarà fatto obbligo ai lottizzanti o aventi causa di inserirli nel regolamento dell'edificio di PEC.

Il regime giuridico patrimoniale dell'area resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con la destinazione prevista dal PEC.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione del presente atto e la conseguente applicazione delle sanzioni previste dal presente convenzione.

Gli interventi sulle eventuali strutture private sottostanti le aree assoggettate ad uso pubblico, ove interessassero la soprastante sistemazione, comportano l'obbligo di totale ripristino dello stesso a cura e spese di chi effettua l'intervento.

I proponenti si impegnano, sulle aree assoggettate all'uso pubblico, di cui al presente articolo, ivi comprese le opere su di esse insistenti, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e la relativa pulizia.

Nel "Portico" di collegamento e nella "Piazzetta Pedonale", le cui opere saranno eseguite dai concessionari senza alcuno scomputo dagli oneri saranno, data la funzione pubblica, collegate al contatore di pubblica illuminazione il sistema illuminante la manutenzione ed i relativi consumi saranno posti a carico del Comune.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai concessionari o aventi causa, Il Comune provvederà a inviare una motivata diffida ad adempiere.

Nel caso i concessionari o aventi causa non provvedano a garantire le condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità pubblica entro il termine assegnato, gli stessi saranno tenuti a rifondere il Comune le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono al Comune il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla utilizzazione pubblica, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

I proponenti entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dal Comune; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Le aree suddette sono individuate nella TAV.2 e nella TAV.3 del PEC e catastalmente saranno rappresentate nel tipo di frazionamento che sarà approvato dall' U.T.E. di Torino prima del collaudo delle opere e dell'agibilità come già specificato nel presente articolo.

ARTICOLO 4 MONETIZZAZIONE DI AREE

Per il soddisfacimento degli standards pubblici afferenti la volumetria di progetto di nuova edificazione prevista in mc 5.300,00 a destinazione residenziale ed in mq 225,00 di SUL a destinazione commerciale si ricorre, secondo quanto previsto nelle tavole di PEC stesso, ad una parziale monetizzazione.

A fronte di un massimo di mq 1.505,00 di aree richieste per pubblici servizi, ne vengono dismessi mq 306,00, assoggettati mq 388,00 e vengono monetizzati i restanti **mq 811,00** (1.505,00 mq – 306 mq – 388 mq), inferiori alla massima superficie monetizzabile di mq 848,00 (16 mq/100 mc = 0,16 x 5300 mc).

Sulla base di quanto previsto dalla deliberazione C.C. n° 126 del 20/12/2001 all'importo unitario al momento vigente per la monetizzazione è pari ad **49,49 €/mq** deriva pertanto un importo da corrispondere al Comune al momento verrà versato in unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione e risulta pari ad **€ 40.136,39** (€/mq 49,49 x mq 811,00).

ARTICOLO 5 CESSIONE DI AREE PER PUBBLICA VIABILITA'

Il PEC non prevede la dismissione di aree per pubblica viabilità.

ARTICOLO 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in base alle previsioni della delibera della Consiglio Comunale numero **58** del **06/11/2018** ossia:

Per il residenziale:

- per oneri di urbanizzazione *primaria* è prevista la corresponsione di **€27,86** (ventisette virgola ottantasei) per ogni metro cubo;

- per oneri di urbanizzazione *secondaria* è prevista la corresponsione di **€43,41** (quarantatre virgola quarantuno) per ogni metro cubo;

Per complessivi **€ 71,27** (settantuno virgola ventisette) per metro cubo residenziale.

Per il commerciale:

Per la superficie destinata ad attività commerciale l'onere al mq di SLP (per superficie compresa tra 200 mq e 2000 mq) è pari a 144,17€/mq incrementato del 10% (coefficiente caratteristico del Comune) e pertanto pari a (144,17€/mq x 1,1) = **158,59 €/mq**.

Pertanto gli oneri di urbanizzazione che scaturiscono dal PEC sono:

- | | | |
|---|---|----------------|
| - | Parte dell'Edificio adibita a destinazione <u>residenziale</u> | |
| | mc 5.300,00 x 71,27 €/mc | = € 377.731,00 |
| - | Oneri relativi ai sottotetti abitabili (mc 700,00 stimati) x 71,27 €/mc | = € 49.899,00 |
| | | |
| - | Parte dell'Edificio adibita a destinazione <u>commerciale</u> | |
| | mq 225 x 158,59 €/mq | = € 35.682,75 |

Totale oneri	€ 463.312,75
---------------------	---------------------

L'effettivo importo degli oneri unitari sarà verificato in sede della richiesta di *permesso di costruire* e la sua eventuale variazione non comporta, pertanto, modifica alla presente convenzione.

Qualora fossero previste dai progetti esecutivi destinazioni d'uso diverse dalla residenza, ma comunque compatibili con le norme urbanistiche vigenti, che importassero un incremento del contributo per oneri di urbanizzazione rispetto a quanto sopra previsto, tale incremento o decremento di contributo sarà determinato di volta in volta e corrisposto all'atto del rilascio della relativa Permesso di Costruire, fatto comunque salvo il rispetto degli standards urbanistici di cui all'art. 21/56 nonché dell'art. 7 NdA del PRGC, da reperirsi ove necessario tramite variante al presente PEC.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso delle singole unità di cui all'art. 48 comma 1 lett. a della L.R. 56/77 e s.m.i. la cui entità non sia superiore a 700 mc calcolata sull'intero edificio.

ARTICOLO 7 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui gli art. 16 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti il permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in base alle disposizioni vigenti all'atto del ritiro del permesso stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale. L'importo derivante dall'intervento di nuova costruzione sarà corrisposto dalla proponente al Comune con le seguenti modalità:

- 20% entro 10 giorni dall'inizio dei lavori del fabbricato;
- 40% entro 12 mesi dall'inizio dei lavori;
- 40% entro 24 mesi dall'inizio dei lavori.

Degli importi di cui sopra saranno prestate apposite fidejussioni assicurative e/o bancarie aumentate del 40%, secondo quanto previsto dalla D.C.C. n. 58 del 06/11/2018.

ARTICOLO 8 REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI

Il P.E.C. prevede, a carico dei concessionari, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione **non a scomputo** di oneri:

- Realizzazione di parcheggi pubblici su via Moncenisio e su via San Francesco d'Assisi, compresi i marciapiedi attinenti all'intervento e l'integrazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche su via Moncenisio e la segnaletica stradale.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione delle opere **non a scomputo** ammonta ad € **28.281,89** e risultano più dettagliatamente specificate e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo riferito al prezzo della Regione Piemonte vigente al momento della presentazione dell'istanza di integrazione del PEC.

Le opere saranno realizzate in parte su aree ora di proprietà dei concessionari e che saranno dismesse prima dell'approvazione del collaudo delle opere ed in parte su aree comunali messe a disposizione gratuitamente ai concessionari per tutta la durata dei lavori.

Sul progetto delle opere l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare in sede di esame le migliorie ritenute necessarie

I concessionari si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere relativo alla progettazione, all'affidamento, alla realizzazione, alla direzione lavori, al responsabile del procedimento ed al collaudo, di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte, con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli.

Il Comune attraverso i suoi organi tecnici può il qualunque momento vigilare sull'esatta applicazione della normativa vigente in ordine alla progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Sino a quando le opere di urbanizzazione non saranno prese in carico dal Comune a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione, che deve avvenire entro tre mesi dalla fine dei lavori, sarà obbligo dei proponenti curare la manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendole nel dovuto decoro anche in caso di consegna anticipata delle stesse.

ARTICOLO 9

REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI

Il PEC prevede la realizzazione diretta da parte dei concessionari, mediante lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti opere di urbanizzazione:

A) Opere correlate con l'edificio di PEC:

- Sistemazione della sede stradale di via Moncenisio consistente nella scarifica da 3 cm e rifacimento del manto stradale, realizzazione del un nuovo tratto di fognatura nera in via Moncenisio e disfacimento dei marciapiedi esistenti e successivo rifacimento degli stessi in autobloccanti in analogia a quelli esistenti sulla Via San Francesco d'Assisi;

Per tali opere è stata computata una spesa al lordo dello sconto convenzionale pari ad €44.721,12.

B) Opere non correlate con l'edificio di PEC:

- Riqualificazione della via dei Martiri tra la via Torino e la via Finanza;

Per tali opere è stata computata una spesa complessiva lorda pari ad €234.514,21.

- Riqualificazione dell'area verde posta in fregio alla Chiesa Regina Mundi con incremento dei parcheggi pubblici e razionalizzazione dei percorsi pedonali;

Per tali opere è stata computata una spesa lorda pari ad €225.944,25.

Le opere di cui alle precedenti lettere A) e B), il cui importo complessivo lordo ammonta ad € 460.458,46, risultano dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo, riferito all'elenco prezzi della Regione Piemonte anno 2018.

All'ammontare di cui sopra va aggiunto un importo pari ad € 41.543,30 per imprevisti, complessivamente le opere computate compresi gli imprevisti ammontano a lorde € 505.179,58.

Sull'importo lordo come sopra determinato va applicato un ribasso convenzionale pari al 18% e pertanto l'importo netto delle opere da realizzare ammonta ad € 448.312,75.

C) Opere esterne al PEC:

- Riqualificazione estetica della cabina ENEL esistente all'angolo tra via Moncenisio e via San Francesco d'Assisi;

Per tali opere viene accantonata una spesa pari ad € 15.000,00 che verrà determinata in funzione alle indicazioni dell'ENEL distribuzione.

Pertanto l'importo complessivo delle opere al netto dello sconto convenzionale inclusa la somma accantonata per il restauro della cabina ENEL, assomma ad € 463.312,75 (€ 448.312,75 + € 15.000,00).

Qualora l'importo previsto per la riqualificazione della cabina ENEL non venisse utilizzato entro il termine di realizzazione dell'edificio per cause non dipendenti dalla volontà dei concessionari, tale importo sarà versato al Comune contestualmente alla fine lavori delle opere a scomputo.

I concessionari si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere relativo alla progettazione, all'affidamento, alla realizzazione, alla direzione lavori, al responsabile del procedimento ed al collaudo, di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte, con le modalità, la tempistica e le garanzie definite

nei successivi articoli scomputando dagli oneri di urbanizzazione dovuti il solo costo necessario per la realizzazione delle opere.

L'importo degli oneri dovuti sulla base degli importi unitari al momento vigente ammonta:

a) metri cubi residenziale previsti	mc 5.300,00
b) SLP commerciale prevista	mq 225,00
c) Oneri residenziale dovuti	€ 377.731,00
d) Oneri relativi ai sottotetti abitabili (mc 700,00 stimati) x 71,27 €/mc =	€ 49.899,00
e) Oneri commerciale dovuti	<u>€ 35.682,75</u>
f) Totale oneri dovuti	€ 463.302,75
g) Opere complessive a scomputo di oneri (art. 9 lettere A, B e C)	€ 463.302,75
h) Differenza (<i>lettera f</i>) – (<i>lettera g</i>)) da versare al Comune	€ 0,00

L'eventuale importo di oneri da versare al Comune, sopra riportato, risultante dalla differenza tra l'importo degli oneri totali dovuti e quello delle opere di urbanizzazione a scomputo, eventualmente aumentato qualora si verificassero le condizioni degli ultimi due commi del precedente art. 6, saranno versati al Comune secondo le modalità prevista all'articolo 52 del RIEC approvato con delibera CC n° 58 del 6711/2018.

Il versamento avverrà in unica soluzione per importi fino ad € 12.000,00 al rilascio del permesso di costruire. Per importi superiori, i versamenti saranno effettuati in tre rate di cui la prima al rilascio del permesso di costruire, la seconda entro 6 mesi la terza entro un anno.

Per gli importi rateali il concessionario presenterà al Comune, al ritiro del permesso di costruire, una o più polizze fideiussorie e/o bancarie pari all'importo della cifra rateizzata maggiorata del 40%.

ARTICOLO 10 PROGETTI DI OPERE AFFERENTI IL PEC

Sui progetti delle opere di cui ai precedenti articoli 8 e 9, lettere A – B e C, il Comune si riserva di apportare, in sede di esame, le migliorie ritenute necessarie, nonché vigilare sull'esatta applicazione della normativa vigente in ordine alla progettazione, affidamento, all'esecuzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non a scomputo e a scomputo di oneri, previste ai precedenti articoli 8 e 9 lettere A) e B) e C), i proponenti si impegnano a presentare, contestualmente alla richiesta di *permesso di costruire dell'edificio di PEC*, i relativi progetti definitivi ed esecutivi, completi in ogni sua parte, per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni, da rendersi mediante apposito atto amministrativo.

Il ritiro del *permesso di costruire* è subordinato all'approvazione dei progetti esecutivi, completi in ogni sua parte, delle opere di urbanizzazione non a scomputo ed a scomputo degli oneri.

La disciplina di esecuzione delle opere previste ai precedenti articoli 8 e 9 segue la normativa di cui all'art. 16 comma 2bis del DPR 6 giugno 2001 n° 380 così come modificato dal D.L. 6 dicembre 2011 n° 201 convertito in legge con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n° 214;

I proponenti saranno tenuti a nominare e comunicare per iscritto, prima dell'avvio delle procedure previste per l'affidamento dei lavori, il responsabile unico del procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Le opere dovranno essere progettate, affidate, eseguite contabilizzate e collaudate a norma delle vigenti leggi in materia di opere pubbliche, nonché di sicurezza sul lavoro nei cantieri.

Le opere di urbanizzazione previste sono realizzate dai concessionari su aree pubbliche e/o sulle aree dismesse e assoggettate ad uso pubblico con la presente convenzione e concesse in uso dal Comune di Nichelino alla proponente, o chi per essa, a titolo non oneroso fino alla fine dei lavori.

Qualora, dalla contabilità finale, l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste al precedente articolo 9 lettera **g**) dovesse risultare superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione pari ad **€ 463.259,61** la differenza rimane a carico dei concessionari.

Qualora viceversa, dalla contabilità finale, l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo art. 9 lettera g), dovesse risultare inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti pari ad € **463.259,61**, la differenza dovrà essere versata al Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo.

Per le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 8 e 9, da realizzarsi a spese e cura dei proponenti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare, tramite il Direttore Lavori, l'esecuzione di eventuali varianti alle suddette opere purché l'importo rimanga invariato.

ARTICOLO 11

TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – COLLAUDO

A) Opere correlate con l'edificio di PEC:

Le opere di urbanizzazione previste ai precedenti articoli 8 e 9 lettera A e C), non a scomputo ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti nonché le opere da eseguire sulle aree assoggettate ad uso pubblico, dovranno iniziare contestualmente con l'inizio dei lavori dell'edificio ed essere realizzate **entro il termine di validità del permesso** di costruire dell'edificio, essendo la loro realizzazione strettamente correlata con lo stesso, la fine dei lavori di tali opere sarà contestuale alla fine lavori dell'edificio residenziale.

Nel caso in cui non venga rispettata la tempistica di cui sopra sarà applicata una penale, per ogni giorno di ritardo, pari a € 50,00 da versare a favore del Comune prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo.

Della data di inizio, ultimazione, sospensione e ripresa delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto, a cura e spese del Direttore Lavori, apposito verbale da depositare entro **cinque giorni** dall'emissione presso il Servizio Lavori Pubblici.

Contestualmente col deposito del verbale di inizio lavori dovranno essere comunicati per iscritto i nominativi dell'impresa affidataria, del direttore tecnico dell'impresa, del responsabile per l'esecuzione dei lavori di cui al Dlgs 81/2008 che sottoscriveranno la predetta comunicazione.

Il collaudo di dette opere deve avvenire entro **sei mesi** dalla data di ultimazione delle opere, fino all'emanazione del collaudo sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Dalla data di ultimazione delle opere, fino all'emanazione del collaudo sono a carico dei concessionari la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

B) Opere non correlate con l'edificio di PEC:

Le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 9 lettera B), a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti dovranno iniziare entro **12 mesi** dalla stipula del PEC o in contestualità col rilascio del permesso di costruire dell'edificio di PEC. Le opere dovranno essere ultimate entro **36 mesi** dal loro inizio e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire dell'edificio di PEC;

Nel caso in cui non venga rispettata la tempistica di cui sopra sarà applicata una penale, per ogni giorno di ritardo, pari a € 50,00 da versare a favore del Comune prima dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo.

Della data di inizio, ultimazione, sospensione e ripresa delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto, a cura e spese del Direttore Lavori, apposito verbale da depositare entro **cinque giorni** dall'emissione presso il Servizio Lavori Pubblici.

Contestualmente col deposito del verbale di inizio lavori dovranno essere comunicati per iscritto i nominativi dell'impresa affidataria, del direttore tecnico dell'impresa, del responsabile per l'esecuzione dei lavori di cui al Dlgs 81/2008 che sottoscriveranno la predetta comunicazione.

Il collaudo di dette opere deve avvenire entro **sei mesi** dalla data di ultimazione delle opere, fino all'emanazione del collaudo sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

Dalla data di ultimazione delle opere, fino all'emanazione del collaudo sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

I collaudatori di ogni singolo gruppo di opere descritte alle lettere A)-B) e C) sono nominati e liquidati dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico dei proponenti, che provvederanno al versamento entro 15 giorni dalla richiesta del Comune.

Con l'approvazione del collaudo sarà svincolata la relativa polizza fidejussoria.

ARTICOLO 12 GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dalla presente convenzione il concessionario rilascerà, all'atto della stipula della presente, a favore del Comune una polizza fidejussoria assicurativa e/o bancaria con validità fino al collaudo definitivo per le opere previste all'**art. 9 lettere A), B), C)** il cui importo lordo complessivo (importo lordo delle opere (A+B) compresi gli imprevisti e la somma di € 15.000 accantonata per il restauro della cabina ENEL) ammonta di **€ 561.722,88** oltre l'IVA al 10% (€ 561.722,88+ IVA € 56.172,29) per complessivi **€ 617.895,17**.

Le polizze potranno essere rilasciate per l'importo lordo maggiorato dell'IVA al 10% relativo a ciascuna opera definita alle lettere A), B) e C) dell'art.9 ed essere svincolate singolarmente al collaudo di ciascuna opera.

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dalla presente convenzione il concessionario rilascerà, all'atto della stipula della presente, a favore del Comune una polizza fidejussoria assicurativa e/o bancaria con validità fino al collaudo definitivo per le opere previste **art. 8** il cui importo complessivo ammonta di **€ 28.281,89** oltre l'IVA al 10% (€ 28.281,89 +€ 2.828,19) per complessivi **€ 31.110,08**.

Le fidejussioni assicurative e/o bancarie dovranno essere prive di clausole e condizioni e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 gg a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

Le predette garanzie finanziarie, per esplicita clausola della fidejussione, potranno essere utilizzate in caso di mancata esecuzione e manutenzione fino al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione da parte dei concessionari, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azioni o ad intervenire in giudizio per la mancata esecuzione e manutenzione delle opere stesse.

Tali garanzie saranno svincolate separatamente subito dopo le approvazioni dei certificati di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere di urbanizzazione indicate agli articoli 8 e 9 lettera A) e articolo 9 lettera B).

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'impresa esecutrice è obbligata a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione Comunale da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori progettuali, insufficienza progettuale, azione di terzi o cause di forza maggiore per un importo pari al valore delle opere di cui ai precedenti art.li 8 e 9; e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio per un importo di € 500.000,00.

Le polizze escluderanno i deterioramenti delle opere dovuti all'uso, alla mancata manutenzione, agli atti di vandalismo, all'uso improprio, alle cause accidentali, agli interventi sull'opera successivi al collaudo.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, la proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivate dall'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 13 TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

Le opere di cui agli articoli 8 e 9 come sopra articolate e le aree concesse in uso, passeranno gratuitamente in proprietà del Comune, dopo l'approvazione dei rispettivi certificati di regolare esecuzione e/o collaudo.

Con avvenuta approvazione dei certificati di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere e la retrocessione delle aree date in uso, viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Fino all'approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo le opere a verde urbano, dovranno essere mantenute in modo agronomicamente corretto e con il dovuto decoro, gli uffici preposti al controllo, invieranno comunicazione scritta ai concessionari o aventi causa che dovranno intervenire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione.

In caso di inerzia dal sesto giorno dalla predetta comunicazione verrà applicata una penale pari a € 50,00 (cinquanta/00), dall'ottavo giorno verrà applicata una penale pari al doppio di cui sopra e dopo il decimo giorno verrà triplicata. Dopo l'undicesimo giorno il Comune provvederà d'ufficio e con propri mezzi all'esecuzione dei lavori rivalendosi successivamente sui concessionari o aventi causa attraverso le polizze di cui comma 1 del precedente art. 12.

ARTICOLO 14 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale dell'area lottizzata, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione; ovvero rimanere essi stessi obbligati verso il Comune, essi dovranno in ogni caso dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'atto del trasferimento.

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

I concessionari e/o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

ARTICOLO 15 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi con le garanzie di cui all'art. 12, quando essi non vi abbiano provveduto secondo quanto previsto nel cronoprogramma delle opere ed il Comune l'abbia messa in mora per un preavviso non inferiore a 1 mese, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento.

ARTICOLO 16 RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE E PRESENTAZIONE SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' .

Resta stabilito che il ritiro del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo (articoli 8 e 9). La segnalazione certificata di agibilità dell'edificio a norma del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. sarà subordinata all'approvazione del certificato di regolare **esecuzione o collaudo** delle opere di urbanizzazione di cui agli art. 8 e 9 ed a quando i proponenti o chi per essi, abbiano adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente Convenzione.

ARTICOLO 17 SANZIONI

In relazione agli obblighi assunti con la presente Convenzione, i proponenti si dichiarano perfettamente edotti delle sanzioni amministrative previste dall'art. 69 L.R. 56/77 e più particolarmente quanto previsto dai subalterni a, b, c, d, e, f, nonché delle sanzioni previste dall'art 36 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

ARTICOLO 18 SANZIONE CONVENZIONALE

Eventuali modificazioni di destinazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 19/99 non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore dell'area di cui e' stato modificato l'uso secondo la stima degli uffici comunali.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui al primo comma dell'art.14 della presente convenzione, il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà scrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

ARTICOLO 19
RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale e dichiara altresì che alla data odierna non sussistono ipoteche.

ARTICOLO 20
RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non convenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi Statali e Regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150, al Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. ed alla legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La presente convenzione si intende modificata alla luce di qualsivoglia norma nazionale, regionale e comunale. In tale evenienza, in attesa della formale modificazione della presente convenzione, si applicano le norme e/o provvedimenti sopravvenuti.

ARTICOLO 21
SPESE

Tutte le spese relative e conseguimenti alla presente convenzione e/o eventuali modificazioni, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno totalmente a carico dei proponenti.

Nichelino,

I proponenti

Il progettista
Ing. Carmelo RINALDIS