

COMUNE DI NICHELINO

PROVINCIA di TORINO

IMMOBILE
sito in VIA XXV APRILE 166
INTERVENTO CONVENZIONATO - PEC
Variante al PEC n. 118 del 07/08/2012

PROPRIETA': Soc. BOCCA E MALANDRONE - SUNEBO p .A.

Via XXV Aprile, 166 – Nichelino (TO)

OGGETTO: Bozza di Convenzione

PROGETTISTA: ing. FRANCESCO TRIA

VIA PASSALACQUA 6 TORINO

TEL. 011.56.28.663 – email: tria.ingfranco@gmail.com

C.F. TRI FNC 51S12A225Z

DATA: MAGGIO 2015

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE P.E.C.	1
PREMESSO.....	1
ARTICOLO 1 - DURATA E GENERALITÀ.....	2
ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL P.E.C.	2
ARTICOLO 3 - IMPEGNO ALLA CESSIONE DI AREE PER PRCEGGI PUBBLICI.....	3
ARTICOLO 4 - MONETIZZAZIONE DI AREE	3
ARTICOLO 5 – IMPEGNO ALLA CESSIONE DI AREE PER PUBBLICA VIABILITÀ	3
ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	4
ARTICOLO 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE 2.....	4
ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI.....	5
ARTICOLO 9 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI..	5
ARTICOLO 10 - PROGETTI ED OPERE AFFERENTI IL P.E.C.	6
ARTICOLO 10 BIS – BARRIERA ANTIRUMORE	6
ARTICOLO 11 – TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COLLAUDO	7
ARTICOLO 12 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI	7
ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE	8
ARTICOLO 14 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.....	8
ARTICOLO 15 -ESECUZIONE SOSTITUTIVA	8
ARTICOLO 16 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	8
ARTICOLO 17 - SANZIONI	9
ARTICOLO 18 - SANZIONE CONVENZIONALE	9
ARTICOLO 19 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE	9
ARTICOLO 20 - RINVIO A NORME DI LEGGE	9
ARTICOLO 21 - SPESE	9
ARTICOLO 22 – MANTENIMENTO ATTIVITA'	9

SCHEMA DI CONVENZIONE PER ATTUAZIONE P.E.C.

PREMESSO

- che il signor BOGGIO SELLA EDOARDO (C.F.) BGG DRD 35H17 L219Q, in qualità di legale rappresentante della “Bocca & Malandrone – Sunebo” S.p.A., (P. IVA) 0655899130, con sede in Nichelino (TO), via XXV Aprile 166, proprietaria dell'area sita in Via XXV Aprile 166, distinta in Catasto Terreni al Fg 4 particelle n 8 di mq 3561,78, n.160 di mq 315,00 e n. 168 di mq 390,00 per complessivi mq 4.266,78 catastali;
- che detta area risulta urbanisticamente così destinata: zona BP1 (1,1 mq/mq), area di preminente destinazione produttiva di carattere industriale, artigianale, commerciale, consolidati come ambiti consolidati in base al P.R.G.C. vigente, approvato con deliberazione della G.R. n. 111-27050 del 30.7.1993 e successive varianti, e come meglio evidenziato nell' allegato estratto di mappa;
- che in attuazione delle prescrizioni urbanistiche su richiamate venne predisposto un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ai sensi dell' art. 43 L.R. 56/77, che risulta costituito, oltre che dal presente schema di Convenzione, da:
 1. Relazione illustrativa e finanziaria;
 2. Norme specifiche d'attuazione;
 3. Documentazione fotografica;

Tavole:

1. STATO DI FATTO: piante, prospetto e sezioni, estratto di P.R.G.C., Mappa ed addensamenti commerciali;
 2. PROGETTO: Planimetria generale, pianta piano interrato, terra e primo, verifica parametri e standard urbanistici;
 3. PROGETTO: Planovolumetrico e vedute d'insieme;
 4. SAGOMA INGOMBRI e LIMITI PERIMETRALI: piante e sezioni;
 5. TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI: planimetria viabilità interna e parcheggi, sezioni e particolari costruttivi;
 6. TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI: planimetria raccolta acque piovane, profilo longitudinale e particolari costruttivi;
 7. TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI: illuminazione stradale e particolari costruttivi;
 8. Relazione tecnica urbanizzazioni;
 9. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazioni primarie.
 10. Documentazione Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
- che il Sindaco ai sensi dell'art. 43, terzo comma della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., sentiti i competenti organismi tecnici comunali, ha deciso l'accoglimento del P.E.C.;
 - che gli elaborati formanti il P.E.C. 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.....;
 - che nei 15 (quindici) giorni successivi alla pubblicazione non sono pervenute osservazioni o proposte(oppure sono pervenute osservazioni a cui è stato contro dedotto);
 - che il C.C. con delibera nin data, divenuta esecutiva a decorrere dal, ha approvato il P.E.C. costituito da tutti i suoi elaborati unitamente al presente schema di Convenzione;
 - che appare necessario disciplinare i rapporti tra il Comune e la proprietà sopra generalizzata in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni del P.E.C. secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

TUTTO CIO' PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 - DURATA E GENERALITÀ

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

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando le prescrizioni previste negli altri elaborati costituenti il P.E.C. .

L'approvazione dei relativi permessi di costruire costituisce atto disgiunto della presente Convenzione e soggiace alle procedure e norme vigenti.

La prima domanda di permesso di costruire degli edifici di cui alla presente convenzione, con tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovrà essere presentata entro 180 (centottanta) giorni dalla firma della presente.

La stipula della convenzione dovrà avvenire entro 180 (centottanta) giorni dall'approvazione del P.E.C. ..

Il Comune potrà concedere ulteriori 180 (centottanta) giorni di tempo al concessionario a fronte di motivata e giustificata richiesta.

I termini per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni 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. e dell'art. 49 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56.

Non costituisce variante al P.E.C. la diversa distribuzione ed impostazione architettonica e volumetrica, nonché 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 ed i relativi parametri.

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

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL P.E.C.

L'area interessata dal presente P.E.C. è catastalmente così individuata: Fg n. 4 particelle n 8 di mq 3561,78, n.160 di mq 315,00 e n. 168 di mq 390,00 per complessivi mq 4.266,78 urbanisticamente inserita nella zona BP1 e variante in progetto del P.R.G.C. vigente.

Per tale area, come previsto dal P.R.G.C., è previsto l'allargamento della Via XXV Aprile per una larghezza di m 3,00 ed una lunghezza di m 97,25, superficie di m² 291,75.

La superficie fondiaria pertanto risulta pari a 4.266,78-291,75= m² 3.975,03

Per tali aree l'indice fondiario è pari a 1,1 mq/mq di S.U.L. (s.l.p.) e ne deriva una superficie massima consentita di mq 4.372,53.

Il P.E.C. prevede una S.U.L. di mq 1.859,89 e risulta contenuta entro i limiti del dato volumetrico prescritto.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune per parcheggi pubblici, stabiliti nella misura di 80% di S.U.L. da realizzare e che comportano una superficie complessiva di mq 1.487,91, nel

rispetto delle norme del P.R.G.C. vigente, di cui 1.041,54 mq a piano terra e 446,37 mq al piano primo, rispettivamente il 70 e 30% della S.L.P complessiva.

Il P.E.C. reperisce mq 1.051,56 al piano terra e mq 605,30 al piano primo.

Le norme di P.R.G.C. prevedono una superficie da destinare a verde privato del 15% della S.F. (mq 3.975,03) pari a mq 596,25 ed il P.E.C. reperisce mq 596,32.

Gli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione riassumono le dotazione di standard pubblici e privati previsti dal P.E.C.

ARTICOLO 3 - IMPEGNO ALLA CESSIONE E VINCOLI DI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

I proponenti per le rispettive competenze 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 impegna a cedere con relativo atto pubblico, per loro e aventi causa a qualsiasi titolo, gratuitamente al Comune di Nichelino, entro il collaudo dei lavori di cui agli artt. 8 e 9 le aree necessarie al soddisfacimento degli standard per parcheggi pubblici per l'attuazione del P.E.C. nella misura di 1.051,56 mq al piano terra (superiore a mq 1.041,54 richiesti) a seguito delle opportune pratiche catastali da completare entro la fine lavori.

L'area di m² 1.051,56 insiste per m² 119,70 sulla part. 160 Fg. 4 e m² 931,86 part. 8 Fg.4.

Le aree suddette su richiesta saranno frazionate a fine lavori.

L'area verrà ceduta libera da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, come si evince dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, 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.

La società dichiara di assoggettare ad uso pubblico, all'atto della stipula della presente Convenzione, l'area a parcheggio del piano primo della superficie di mq 605,30 individuata nella tavola di progetto.

Le aree su descritte si trovano rappresentate nelle tavole tecniche costituenti il P.E.C..

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area assoggettata, sarà a carico dei proponenti.

Sono da intendersi a carico dei proponenti, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, le relative pratiche catastali da presentarsi al Catasto Fabbricati atte a modificare le attuali schede catastali a seguito della demolizione dei fabbricati presenti sull'area ceduta.

ARTICOLO 4 - MONETIZZAZIONE DI AREE

Il P.E.C. non prevede monetizzazione di aree.

ARTICOLO 5 - IMPEGNO ALLA CESSIONE DI AREA PER PUBBLICA VIABILITÀ

I proponenti contestualmente all'impegno alla cessione di aree per pubblici servizi di cui all'articolo n. 3, si impegnano a cedere, per loro ed aventi causa a qualsiasi titolo, gratuitamente al Comune di Nichelino, negli stessi termini di cui all'articolo 3, le aree richieste dall'amministrazione per pubblica viabilità, e comunque concordata con i proponenti.

I proponenti si riservano l'uso del sottosuolo del marciapiede per una larghezza di m 1,35 su Via XXV Aprile, per tutto il fronte edificio, per la realizzazione di intercapedine grigliata per aerazione locale interrato.

Nello specifico le aree da individuare risultano iscritte al Fg. 4 particella n.8 di mq 291,75.

L'area suddetta sarà frazionata a fine lavori e ceduta entro il collaudo delle opere.

I terreni vengono ceduti liberi da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, come si evincerà dalla visura alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, 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,

Trattandosi di aree dismesse per viabilità pubblica e non per pubblici servizi costituenti standard, le superfici suddette potranno subire non sostanziali variazioni in sede di stesura del tipo di frazionamento senza costituire per questo necessità di modifica della presente convenzione.

Sono da intendersi a carico dei proponenti, a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione, le relative pratiche catastali da presentarsi al Catasto Fabbricati atte a modificare le attuali schede catastali a seguito della demolizione dei fabbricati presenti sull'area ceduta.

ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in base alle previsioni della delibera n. 11 della Giunta Comunale in data 17-03-2015 ossia:

- per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a destinazione commerciale e direzionale con s.l.p. compresa tra 200 e 2000 m² è prevista, per ognuna, la corresponsione di € 144,17 + 10% per ogni mq di s.l.p..

Qualora negli edifici di cui sopra fossero previste dai progetti esecutivi destinazioni di uso diverse dalla commerciale e direzionale, ma comunque compatibili con le norme urbanistiche vigenti, che importassero un incremento del contributo per oneri di urbanizzazioni rispetto a quanto sopra previsto, tale incremento di contributo sarà determinato di volta in volta e corrisposto all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire, fatto comunque salvo il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nonché dell'art. 7 N.TA del P.R.G.C., da reperirsi ove necessario tramite variante al presente P.E.C.

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

ARTICOLO 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all' art. 19 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 dai proponenti al Comune con le seguenti modalità:

- 20% entro 10 giorni dall'inizio dei lavori del fabbricato;
- 40% entro un anno dall'inizio dei lavori;
- 40% entro due anni dall'inizio dei lavori e comunque non oltre l'ultimazione dei lavori dell'edificio.

Degli importi di cui sopra saranno prestate apposite fideiussioni assicurative e/o bancarie aumentate del 20%.

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

Il P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo costituite dalla realizzazione del parcheggio al piano primo, di cui i proponenti si assumono tutti i costi, che ammontano ad € 8.328,58.

I concessionari si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere di progettazione, affidamento, realizzazione, direzione lavori, responsabile del procedimento e 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 in qualunque momento vigilare sull'esatta applicazione della normativa vigente in ordine alla progettazione, affidamento, 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 regolare esecuzione e/o collaudo, sarà obbligo dei proponenti di 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 P.E.C. prevede la realizzazione diretta, mediante lo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, delle infrastrutture pubbliche tutte a carico del proponente dell'intervento, relativamente alla realizzazione di parcheggi al piano terra pari a mq 1.051,56, di cui mq 119,70 a verde o parcheggi, con relativa raccolta acque piovane, segnaletica orizzontale e verticale ed illuminazione e di viabilità su Via XXV Aprile, con parcheggi, marciapiede, segnaletica e spostamento pali luce esistenti per m² 291,75.

Dette opere, il cui importo complessivo ammonta a € 131.046,86, risultano più dettagliatamente specificate e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico-estimativo, riferito all'elenco prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della presentazione dell'istanza, allegati alla presente Convenzione.

I concessionari si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere relativo alla progettazione, affidamento, realizzazione, direzione lavori, responsabile del procedimento e 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, pari a € 107.458,00, già decurtato del 18%.

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

a) Destinazione commerciale		
b) SLP da realizzare	mq	1.859,89
c) Importo oneri arrotondato	€	294.955,00
d) Opere a scomputo (131.046,86 – 18%) arrotondato	€	107.458,00
e) Da versare al Comune	€	187.497,00

L'importo degli oneri scaturenti dalla su riportata tabella, quale differenza dell'importo degli oneri totali dovuti e quello delle opere a scomputo, eventualmente aumentato qualora si verificassero le condizioni degli ultimi due commi del precedente art. 6, saranno versati al Comune.

Il versamento avverrà come da Delibera G.C. n. 131 del 06-11-2012, e di seguito specificato:

- massimo di 3 semestralità di entità non inferiore a 1/3 dell'importo globale dovuto;
- versamento I rata all'atto di rilascio del Permesso di Costruire;
- versamento II rata entro 6 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire
- versamento III rata entro 12 mesi dalla data di rilascio del Permesso di Costruire
- La Garanzia fidejussoria, bancaria, o assicurativa da produrre prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere pari alla cifra rateizzata maggiorata del 20%.

ARTICOLO 10 - PROGETTI ED OPERE AFFERENTI IL P.E.C.

Sui progetti delle opere, di cui ai precedenti artt. 8 e 9, 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, all'affidamento, all'esecuzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo e non, previste ai precedenti artt. 8 e 9, i proponenti si impegnano a presentare, contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire, i relativi progetti definitivi, completi in ogni sua parte, per l'ottenimento delle prescritte autorizzazioni, da rendersi mediante apposito atto amministrativo.

Il ritiro del primo permesso di costruire è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo, completo in ogni sua parte, delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e non di cui agli artt. 8 e 9.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere, inoltre, in modo esaustivo, un cronoprogramma dei lavori anche relativamente alle opere pertinenziali di ogni singolo edificio, quando l'intervento preveda più permessi di costruire.

I proponenti, dopo la validazione e l'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di cui ai precedenti artt. 8 e 9, dovranno aggiudicare le opere di urbanizzazione, ai sensi della vigente normativa sui LL.PP. e trasmettere all'Ente gli atti, i requisiti di ordine generale, economico-finanziari e tecnico organizzativi (per opere di importo inferiore a 150.000 €) ed antimafia, nonché il contratto d'appalto.

Sono ammesse le varianti in corso d'opera, anche utilizzando il ribasso d'asta, nei limiti previsti dalla vigente normativa sui LL.PP. ..

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 mobili.

Qualora dalla contabilità finale risultassero costi superiori a quelli determinati a seguito di eventuali varianti, essi resteranno completamente a carico del proponente.

Qualora, viceversa, dalla contabilità finale, relativamente alle opere a scomputo (art. 9), risultassero costi inferiori a quelli rideterminati a seguito di eventuali varianti, il relativo importo dovrà essere versato al Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Per le opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 9, da realizzarsi a spese e cura del proponente, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare, tramite il proprio tecnico comunale designato, l'esecuzione di eventuali varianti alle suddette opere, purché l'importo rimanga invariato.

L'eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio. Il costo di realizzazione della eventuale cabina di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 11 – TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE COLLAUDO

Le opere di urbanizzazione, previste ai precedenti artt. 8 e 9, da realizzarsi a scomputo e non, degli oneri di urbanizzazione dovuti, saranno realizzate entro la fine dei lavori del primo edificio e prima dell'utilizzo degli immobili e, comunque, secondo il capitolato allegato al progetto esecutivo.

Nel caso in cui non venga rispettata la tempistica, di cui sopra, sarà applicata una penale, per ogni giorno di ritardo, pari a € 155,00 da versarsi a favore del Comune prima, dell'approvazione del certificato di regolare esecuzione o collaudo.

Della data d'inizio, ultimazione, sospensione e ripresa delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto, a cura e spese del Direttore Lavori, appositi verbali da depositarsi al Servizio Lavori Pubblici e/o tecnico comunale designato per seguire i lavori.

Contestualmente al deposito del verbale d'inizio lavori dovranno essere comunicati per iscritto i nominativi dell'Impresa, del proprio Direttore Tecnico e del relativo contratto di appalto e del Responsabile per l'Esecuzione dei Lavori, di cui al D.Lgs. 494/96 e s.m.i., che sottoscriveranno la predetta comunicazione.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione previste agli articoli 8 e 9, è nominato e compensato dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 92 del D.Lgs. 163/06 e successive modifiche ed integrazioni con oneri a carico del Proponente, che provvederà al versamento entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune.

Fino all'emanazione del collaudo provvisorio sono a carico del concessionario la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

ARTICOLO 12 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti dalla presente convenzione, i concessionari rilasceranno, all'atto della stipula della presente, a favore del Comune una o più fideiussioni assicurative e/o bancarie con validità fino al collaudo e con un importo complessivo di € 139.375,44 più IVA 10% pari ad € 13.937,54 per un totale di € 153.312,98 corrispondente alle opere di urbanizzazione a scomputo e non, previste ai precedenti artt. 8 e 9.

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

Le garanzie finanziarie predette, per esplicita clausola della fideiussione, potranno essere utilizzate in caso di mancata esecuzione e manutenzione fino al collaudo 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 potranno essere svincolate solo dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione indicate all'art.9.

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 al precedente art. 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.

L'impresa esecutrice, qualora l'importo delle opere a scomputo superi l'ammontare stabilito dal Ministero dei LL.PP. a mente di quanto previsto dall'art. 129 comma 2 del D.Lgs.163/2006 e s.m.i è inoltre obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, una polizza indennitaria decennale, nonché una polizza per responsabilità civile verso terzi a copertura di rischi di rovina totale o parziale ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

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, il proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivate dall'esecuzione delle opere.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

Le opere di cui agli artt. 8 e 9 passeranno gratuitamente in proprietà del Comune, dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo, avvenuto a seguito del passaggio di proprietà delle aree di cui degli artt. 3 e 5.

Con avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere e la cessione delle aree, 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 al Concessionario o suoi aventi causa che dovrà intervenire entro 5 (cinque) giorni dalla comunicazione.

In caso di inerzia dal sesto giorno dalla predetta comunicazione verrà applicata una penale pari a € 100 (cento), 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 sul concessionario o suoi 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 delle aree lottizzate, 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 scritta 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 loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I concessionari ed i loro successori, od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

ARTICOLO 15 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti e a spese dei medesimi, rivalendosi con le garanzie di cui all'art. 12 comma 1, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora per un preavviso non inferiore a 1 (uno) mese, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento.

ARTICOLO 16 - RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Resta stabilito che il ritiro del primo permesso di costruire è subordinato all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo e non a scomputo (artt. 8 e 9). Il certificato di agibilità dei locali a norma del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. verrà rilasciato quando, i singoli proponenti o chi per essi, abbiano adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente Convenzione anche relativamente all'approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9.

Nel caso in cui l'intervento preveda più permessi di costruire le condizioni per il rilascio dell'agibilità dei locali sono subordinate al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione pertinenti che verranno individuate dal progetto sta nel progetto allegato alla 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 subaltemi 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 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.

Eventuali ritardi dei termini fissati agli artt. 3 e 5, per la cessione gratuita e per gli opportuni atti catastali, da eseguirsi sulle aree a servizio e viabilità, porteranno ad una sanzione convenzionale pari a € 900,00 per ogni giorno di ritardo.

ARTICOLO 19 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

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

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 a totale carico dei proponenti.

ARTICOLO 22 – MANTENIMENTO ATTIVITA’

La Società proponente il P.E.C. si impegna a spostare l'attività industriale ed a collocarla in altro immobile sito nel territorio comunale e compatibilmente con il mercato ad aumentare il numero delle maestranze.