

REGIONE PIEMONTE

# Città di Nichelino

Provincia di Torino

**VARIANTE  
AL  
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
UNITARIO**

Stipulato con atto repertorio n° 9585 del 22/09/2009 a rogito notaio De Luca

DISTRETTO DR1 - Area n° 122  
ZONA BR2a del P.R.G.C.  
(Via Marconi)

Oggetto:

**SCHEMA  
DI  
CONVENZIONE**

( Variante Tecnica)

I Proponenti:

*Carmelino*  
*Giuseppe del*  
*Valente Gressi*  
*Finelli Lando*  
*Oreste Prato*

I Progettista

Ing. Carmelo RINALDIS

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
PROVINCIA DI TORINO - 3429 X -  
Dot. Ing. CARMELO RINALDIS  
Via ... Nichelino (TO)

Data:

Rif.:

PEC unitario via Marconi

**VARIANTE TECNICA**  
**alla**  
**Convenzione edilizia degli interventi n° 29 e 32 del PPA 2005 - 2007**  
Stipulata in data 22 settembre 2009 repertorio n° 9585 Notaio De Luca.

**PREMESSO**

- Che in data 22 settembre 2009 con atto repertorio 9585 a rogito Notaio De Luca , iscritto al collegio notarile di dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, è stata stipulata la convenzione edilizia tra il Comune di Nichelino ed i concessionari del PEC di cui agli interventi 29 e 32 del PPA 2005 -2007 relative ad aree in via Marconi.
- Che al fine di attivare l'intervento previsto dal PEC i concessionari hanno la necessità di apportare alla convenzione stipulata una " Variante Tecnica" relativamente alla modifica parziale dell'altezza massima dell'edificio, dell'accorpamento in un unico comparto di intervento, ed alle modalità di utilizzo degli oneri di urbanizzazione che scaturiscono dall'intervento stesso.

Premesso quanto sopra ,

alla convenzione edilizia così come stipulata vengono apportate le modifiche riportate negli articoli e negli allegati di seguito elencati:

- a) Schema di convenzione "variante tecnica";
- b) Norme tecniche di attuazione - contenuti economici - " variante tecnica";
- c) Atto D'obbligo di deroga dell'edificazione dalla distanza dei confini.
- d) Tav. 0 var Estratto catastale - estratto di PRGC;
- e) Tav. 1 Var Rilievo strumentale dello stato di fatto - documentazione fotografica;
- f) Tav. 2 Var Dismissioni per pubblica Viabilità;
- g) Tav. 3 VarTec: Progetto Planovolumetrico- Planimetria Generale - schemi tipologici di massima- parametri urbanistici.
- h) Tav. 1 Urb. Progetto preliminare opere di urbanizzazione a scomputo di oneri Stato di fatto - Documentazione fotografica;
- i) Tav. 2 Urb. Progetto preliminare opere di urbanizzazione a scomputo di oneri Progetto.
- j) Tav. 3 Urb. Progetto preliminare opere di urbanizzazione non a scomputo di oneri Stato di fatto - Documentazione fotografica e progetto;
- k) Relazione tecnico descrittiva - opere a scomputo e non a scomputo di oneri.
- l) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione a scomputo di oneri;
- m) Elenco prezzi unitari opere di urbanizzazione a scomputo di oneri
- n) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione non a scomputo di oneri;
- o) Elenco prezzi unitari opere di urbanizzazione non a scomputo di oneri
- p) Relazione tecnica di non assoggettabilità alla procedura di VAS..

Pertanto alla convenzione come sopra stipulata vengono apportate le modifiche di seguito riportate e conseguentemente :

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

**ARTICOLO 1**  
**DURATA E GENERALITA'**

*L'articolo 1 della convenzione stipulata viene così modificato*

I proponenti si obbligano, per sé o aventi causa a qualunque titolo a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico - edilizia delle aree riguardanti l'intervento edilizio del PEC , nonché a rispettare le norme del P.R.G. vigente e le norme dei Regolamenti comunali.

Il Pec è articolato secondo 2 Comparti, in riferimento alle proprietà anche se, come dimostrano le tavole allegate, la capacità edificatoria di ciascuno viene distribuita in modo non corrispondente alle rispettive proprietà.

Per i due Comparti è previsto **un unico intervento edilizio** che dovrà essere realizzato, rispettando le prescrizioni previste nelle N.T.A. e degli altri elaborati costituenti il P.E.C. .

L'approvazione del permesso di costruire costituisce atto disgiunto della presente Convenzione e soggiace alle procedure e norme vigenti.

La domanda di Permesso di Costruire dell'edificio dovrà essere presentata entro il termine di validità della presente Variante Tecnica al PEC che viene portato al **22 settembre 2022** per effetto di quanto previsto dalla **Legge n° 98 del 09.08.2013 art. 3 bis**, salvo la concessione di una ulteriore proroga che il Comune potrà concedere a fronte di motivata richiesta da parte della concessionaria.

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire **entro 120** (centoventi) giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante tecnica pena, con apposito atto deliberativo, la revoca del P.E.C..

Il Comune potrà concedere ulteriori 120 (centoventi) giorni di tempo ai concessionari a fronte di motivata e giustificata richiesta.

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

La proponente dovrà dare comunicazione di inizio lavori. Il mancato rispetto dei termini provoca, egualmente, gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 4 della legge 10 del 28/01/1977 e dell'art. 49 della Legge Regionale 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

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

Sono inoltre ammesse in sede esecutiva limitate modifiche plano-volumetriche dell'edificio, che non alterino l'impostazione complessiva dello strumento esecutivo, nei limiti definiti dalle N.T.A. del PRGC.

**ARTICOLO 2**  
**CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL PEC**  
*L'articolo 2 della convenzione stipulata rimane immutato*

**ARTICOLO 3**  
**CESSIONE DI AREE PER PUBBLICI SERVIZI**  
*L'articolo 3 della convenzione stipulata rimane immutato*

**ARTICOLO 4**  
**MONETIZZAZIONE DI AREE**  
*L'articolo 4 della convenzione stipulata rimane immutato*

**ARTICOLO 5**  
**CESSIONE DI AREE PER PUBBLICA VIABILITA'**  
*L'articolo 5 della convenzione stipulata rimane immutato*

**ARTICOLO 6**  
**ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**  
*L'articolo 6 della convenzione stipulata viene così modificato*

Il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in base alle previsioni della delibera della Giunta Comunale numero **237 del 19 dicembre 2006** ossia:

- per oneri di **urbanizzazione primaria** è prevista la corresponsione di **€ 24,48** (ventiquattro virgola quarantotto) per ogni metro cubo,

- per oneri di **urbanizzazione secondaria** è prevista la corresponsione di **€ 38,15** (trentotto virgola quindici) per ogni metro cubo,

e così per complessivi **€ 62,63** (sessantadue virgola sessantatré) per metro cubo residenziale,

Pertanto il contributo dovuto per ciascun comparto è determinato come segue:

**Fabbricato** residenziale per una volumetria di **mc 2.450.00;**

- |    |  |                      |
|----|--|----------------------|
| a) | Oneri di urbanizzazione dovuti <b>mc 2.450,00 x €/mc 62,63 =</b>   | <b>€ 153.443,50;</b> |
| b) | Oneri di urbanizzazione scaturenti dai sottotetti abitabili è determinato sulla base degli oneri complessivi di € 62,63 ridotti al 50% ai sensi della Legge Regionale 21/ 1998 e ad € 31,32 per mc che per i 470,00 mc previsti assommano ad | <b>€ 14.720,40</b>   |
|    | Per complessivi  | <b>€ 168.163,90</b>  |

L'effettivo importo degli oneri unitari sarà verificato in sede della richiesta di permesso di costruire in funzione della volumetria effettivamente richiesta e la sua eventuale variazione rispetto a quanto sopra determinato non comporta, pertanto, modifica alla presente convenzione.

Gli oneri, da determinarsi in sede di rilascio del permesso di costruire, saranno ridotti oppure non saranno ridotti in relazione al raggiungimento dei requisiti di cui all'allegato energetico comunale dell'edificio in progetto.

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 concessione, 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.

Quanto sopra si applica anche ai mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, di cui all'art. 48 comma 1 lett. a della L.R. 56/77 e s.m.i..

## **ARTICOLO 7**

### **CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

*L'articolo 7 della convenzione stipulata rimane immutato*

## **ARTICOLO 8**

### **REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI**

*L'art.8 della Convenzione Edilizia stipulata è così modificato*

La Variante al P.E.C. prevede la realizzazione diretta da parte dei Concessionari o aventi causa , **senza lo scomputo** dagli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti opere di urbanizzazione:

1. Riqualificazione del giardino di via Galvani.

Tali opere il cui importo complessivo ammonta ad Euro **16.884,05** saranno realizzate con oneri a carico dei concessionari o aventi causa e risultano dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione.

I concessionari si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere relativo alla progettazione; 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.

I concessionari pertanto in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 si obbliga per sé e per gli aventi diritto di assumersi ogni onere di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte.

A garanzia dell'esecuzione di tali opere è stata rilasciata apposita polizza fidejussoria a copertura dell'importo dovuto come definito al successivo articolo 12.

Il Comune attraverso i suoi organi tecnici può in qualunque momento vigilare sull'esatta applicazione della normativa vigente.

Sino a quando le opere di urbanizzazione non saranno prese in carico dal Comune , sarà obbligo dei proponenti curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse.

## **ARTICOLO 9**

### **REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI DOVUTI**

*L'art.9 della Convenzione Edilizia stipulata è così modificato*

La Variante al P.E.C. prevede la realizzazione diretta da parte dei Concessionari o aventi causa , mediante lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, delle seguenti opere di urbanizzazione:

2. Realizzazione di un tratto di fognatura nera in via Marconi fino all'immissione in via XXV Aprile , con razionalizzazione del sistema di allontanamento delle acque bianche esistenti, il convogliamento nel collettore di rete nera degli allacciamenti delle acque reflue .

Dette opere il cui importo complessivo ammonta ad Euro 162.769,65 al netto dello sconto convenzionale del 18% saranno a carico della proponente e risultano dettagliatamente descritte e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione.

I concessionari si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo di assumersi ogni onere relativo alla progettazione; 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 l'importo delle sole opere dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

L'importo degli oneri dovuti determinati in sede di stipula della convenzione Rogito Notaio De Luca 22 settembre 2009 repertorio n° 9585 Notaio De Luca che ammonta:

**Fabbricato residenziale per una volumetria di mc 2.450.00;**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| a) Oneri di urbanizzazione dovuti <b>mc 2.450,00 x €/mc 62,63 =</b>  | <b>€ 153.443,50;</b> |
| b) Oneri di urbanizzazione scaturenti dai sottotetti abitabili<br>è determinato sulla base degli oneri complessivi di € 62,63<br>ridotti al 50% ai sensi della Legge Regionale 21/ 1998 e ad<br>€ 31,32 per mc che per i 470,00 mc previsti assommano ad | <b>€ 14.720,40</b>   |
| Per complessivi  | <b>€ 168.163,90</b>  |
| c) opere a scomputo al netto del 18% (comprensiva di imprevisti)   | <b>€ 166.731,04</b>  |
| d) da versare al Comune alla fine dei lavori qualora confermata<br>in sede di contabilità finale delle opere.  | <b>€ 1.432,86</b>    |

I concessionari pertanto in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 si obbliga per sé e per gli aventi diritto di assumersi ogni onere di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione sopra descritte.

A garanzia dell'esecuzione di tali opere è stata rilasciata apposita polizza fidejussoria a copertura dell'importo dovuto come definito al successivo articolo 12.

#### ARTICOLO 10 PROGETTI DI OPERE AFFERENTI IL PEC

*L'art.9 della Convenzione Edilizia stipulata è così modificato*

Per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione non a scomputo e a scomputo di oneri, previste al precedente articolo 8 e 9, i concessionari si impegnano a presentare, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, il relativo progetto definitivo, completo 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 del progetto esecutivo, completo in ogni sua parte, delle opere di urbanizzazione non a scomputo e a scomputo di oneri.

La disciplina di esecuzione delle opere previste al precedente articolo 9 segue la normativa di cui all'articolo 16 comma 2bis del DPR 6 giugno 2001 n° 380 così come modificato dal Decreto Legge 6 dicembre 2011, n° 201; convertito in legge con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n° 214;

Le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 9 sono realizzate dalla concessionaria su aree pubbliche e/o sulle aree dismesse 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.

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

Qualora dalla contabilità finale risultassero costi superiori l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste al precedente articolo 9 nella misura ( € 166.731,04 + € 1.432,86, = € 168.163,90) la differenza rimane a carico della proponente.

Qualora viceversa dalla contabilità finale, relativamente alle opere a scomputo previste al precedente articolo 9 nella misura ( € 166.731,04 + € 1.432,86, = € 168.163,90) , risultassero costi inferiori la differenza dovrà essere versata al Comune prima dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 9, da realizzarsi a spese e cura della proponente, 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.

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

*L'art.11 della Convenzione Edilizia stipulata è così modificato*

Le opere di urbanizzazione previste al precedente articolo 8 e articolo 9 da realizzarsi non a scomputo ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione, saranno realizzate entro **365 (trecentosessantacinque)** giorni consecutivi ( salvo proroghe) dalla data di inizio delle stesse che dovrà avvenire contestualmente all'inizio dei lavori del fabbricato residenziale ed essere in ogni caso ultimate entro la fine dei lavori dell'edificio residenziale.

Contestualmente con il deposito del verbale di inizio lavori dovranno essere comunicati per iscritto i nominativi dell'impresa affidataria delle opere con relativo contratto di appalto del Direttore Tecnico dell'impresa, del Responsabile per l'Esecuzione dei Lavori di cui al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, che sottoscriveranno la predetta comunicazione.

Nel caso in cui non venga rispettata la tempistica di cui sopra sarà applicata una penale, per ogni giorno di ritardo, pari ad Euro 155,00 (centocinquantacinque/00).

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

Contestualmente con il deposito del verbale di inizio lavori dovranno essere comunicati per iscritto i nominativi dell'impresa affidataria delle opere con relativo contratto di appalto del Direttore Tecnico dell'impresa, del Responsabile per l'Esecuzione dei Lavori di cui al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni, che sottoscriveranno la predetta comunicazione.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione previste agli articoli 8 e 9, è nominato dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del Proponente, che provvederà al versamento entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune.

Il collaudo delle opere deve avvenire entro 60 giorni dalla data di consegna al Comune dei documenti contabili.

#### ARTICOLO 12 GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

*L'art.12 della Convenzione Edilizia stipulata è così modificato*

A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti all'art.9 dalla presente convenzione di modifica alla convenzione stipulata i concessionari rilasciano, all'atto della stipula della presente, a favore del Comune polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria n. ....emessa da ..... in data ..... con validità fino al collaudo e con un importo complessivo, **non decurtato** del ribasso d'asta del 18% (diciotto per cento), di € **203.330,54** corrispondente all'importo lordo oltre IVA al 10%.

delle opere di urbanizzazione previste all'art. 9.

Inoltre a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti all'art.8 dalla presente convenzione di modifica alla convenzione stipulata i concessionari rilasciano, all'atto della stipula della presente, a favore del Comune polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria n. ....emessa da ..... in data ..... con validità fino al collaudo e con un importo complessivo, di € **16.884,05**

corrispondente all'importo delle opere di urbanizzazione previste all'art. 8.

Le fideiussioni 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 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

Le garanzie finanziarie predette, 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 della concessionaria, 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 delle opere di urbanizzazione indicate all' articolo 9

La polizza escluderà i deterioramenti delle opere dovuti all'uso, agli atti di vandalismo, all'uso

improprio, alle cause accidentali, agli interventi sull'opera successivi al collaudo.

#### ARTICOLO 13

##### TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

*L'articolo 13 della convenzione stipulata viene così modificato*

Le opere e le aree concesse in uso e tutti i servizi di cui agli articoli 8 e 9 del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune , dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo.

Con l'avvenuta approvazione del certificato di regolare esecuzione e/o collaudo viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ARTICOLO 14

##### TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

L'articolo 14 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 15

##### ESECUZIONE SOSTITUTIVA

L'articolo 15 della convenzione stipulata viene così modificato

#### ARTICOLO 16

##### RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA' E/O ABITABILITA'

L'articolo 16 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 17

##### SANZIONI

L'articolo 17 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 18

##### SANZIONE CONVENZIONALE

L'articolo 18 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 19

##### RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

L'articolo 19 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 20

##### RINVIO A NORME DI LEGGE

L'articolo 20 della convenzione stipulata rimane immutato

#### ARTICOLO 21

##### SPESE

L'articolo 21 della convenzione stipulata rimane immutato

Nichelino,

Il progettista