

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

## COMUNE DI ORBASSANO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA PER  
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI  
AREE DI P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1.

### PROGETTO

#### Studio Tecnico Bauducco

Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)

P.IVA 07662180012

Tel. 900.26.67 Fax 903.79.80

stbauducco@studioprogettidcf.com



### RICHIEDENTI

#### Ubino Maria Teresa

BNU MTR 36B52 G087X

Via Galileo Ferraris 12 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Maria Teresa".

#### Ubino Giovanni

BNU GNN 54M23 G087O

Strada Piosasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Giovanni".

#### Ubino Franca

BNU FNC 49S48 G087L

Strada Piosasco 21 - 10043 Orbassano

A handwritten signature in blue ink that reads "Ubino Franca".

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Febbraio 2013

## SCHEMA DI CONVENZIONE

RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI CUI AGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE 56\77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DA REALIZZARSI NELLE AREE DI P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1. DEL COMUNE DI ORBASSANO DESTINATA AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

L'anno duemiladodici, addì ..... del mese di ....., in una sala del Palazzo Comunale in Piazza Umberto I, avanti a me .....,

Notaio in ..... iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di .....

sono personalmente comparsi i signori:

- Ubino Maria Teresa (BNU MTR 36B52 G087X), nata a Orbassano il 12.02.1936 e residente in Orbassano – Via Galileo Ferraris 12;
- Ubino Giovanni (BNU GNN 54M23 G087O), nato a Orbassano il 23.08.1954 e residente in Orbassano – Strada Piossasco 21;
- Ubino Franca (BNU FNC 49S48 G087L), nato a Orbassano il 23.08.1954 e residente in Orbassano – Strada Piossasco 21;
- Il Comune di Orbassano, in questo atto rappresentato dal Sig. .... nato a ..... il ..... domiciliato presso il Comune di Orbassano, P. IVA 01384600019, autorizzato dal Consiglio Comunale con Deliberazione in data ..... n. .... Detta Deliberazione in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "....." per formarne parte integrante e sostanziale;

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri suindicati io sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto e

### PREMESSO

- Che i Sig.ri Ubino Maria Teresa, Ubino Giovanni e Ubino Franca sono proprietari dei terreni siti in Orbassano compresi tra Strada Piossasco e Via Galileo Ferraris e distinti in mappa al F. 28 mappali 314-443-137-371 della superficie complessiva di mq. 3.878 compresi nelle aree di P.R.G.C. 3.2.5.-3.2.5.1. ;
- Che il P.R.G.C. vigente del Comune di Orbassano, approvato con Decreto della Giunta Regionale n.14-25592 del 7.10.1998 e pubblicato sul B.U.R. n.42 del 21.10.1998 e dalle successive modifiche e varianti prevede per tali terreni la predisposizione di un piano esecutivo convenzionato con indice di edificabilità pari ad 1mc/mq di Superficie Territoriale ; la destinazione dei fabbricati è residenziale..
- che i proponenti suddetti, secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. n. 56/77, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle suddette aree, ha preventivamente predisposto un progetto di piano esecutivo presentato al Comune di Orbassano in data ..... prot. N° ....., costituito dai seguenti elaborati, oltre alla presente Convenzione :
- Relazione illustrativa;
- Norme di attuazione;
- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari;
- Relazione tecnica OO.UU. Relazione tecnico finanziaria;
- Capitolato tecnico OO.UU.;

- TAVOLA 1: Estratto di PRGC – Estratto di mappa – Stato di fatto – Planimetria di progetto – Dati tecnici;
- TAVOLA 2: Stato di fatto con urbanizzazioni esistenti – Urbanizzazioni in progetto - Sezioni stradali - Profili fognature - Particolari costruttivi.
- Che in data ..... il Dirigente del Settore IV Urbanistica-Sviluppo economico con provvedimento Prot. n. .... disponeva l'accoglimento della proposta di P.E.C.L.I. e gli elaborati venivano pubblicati per estratto all'Albo pretorio del Comune e depositato in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., per quindici giorni consecutivi a decorrere dal .....al.....
- Che nei successivi 15 giorni la pubblicazione non sono/sono pervenute osservazioni o proposte;
- Che il C.C. con delibera n. ....in data .....ha approvato il P.E.C.L.I. 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 e alle modalità di attuazione delle previsioni del P.E.C.L.I. secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

e confermato, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti stipulano e convengono quanto segue, con riserva di eventuale approvazione di legge per quanto concerne il Comune, ma fin d'ora definitivamente impegnative per quanto concerne i proponenti :

#### ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Orbassano, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera A, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei componenti. Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa è costituito dagli elaborati indicati in premessa.

#### ART. 2 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il piano esecutivo ha per oggetto interventi edilizi sulle aree site nel Comune di Orbassano descritte nelle tavole di progetto e individuate al Catasto Terreni Foglio F. 28 Mappali 314-443-137-371 con superficie catastale nominale complessiva di mq. 3.878 di cui soltanto mq. 3.258 con diritti edificatori (alcune porzioni dei suddetti mappali risultano esterni alla perimetrazione del P.E.C.L.I.).

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione edilizia delle aree a destinazione residenziale.

La destinazione anzidetta potrà essere modificata, salvo approvazione del Comune, senza pregiudicare gli indici al momento previsti, nel rispetto delle Norme di Attuazione.

La disposizione planimetrica dell'edificio dovrà rispettare la sagoma di massimo ingombro prevista dal P.E.C.L.I.

Per il conseguimento del Permesso di Costruire verranno prodotti ulteriori elaborati specifici, pertanto quelli allegati alla presente illustrano l'andamento planimetrico di massima, che in sede di permesso di costruire potranno essere modificati sia nella forma che nella perimetrazione, ferma restando la sagoma di massimo ingombro e la volumetria complessiva.

Il fabbricato pre-esistente previsto in demolizione (edificio B indicato nella Tav.1) nonché il muro di cinta che divide la proprietà dall'area dell'ex-vivaio, potranno essere demoliti prima del ritiro del permesso di costruire non appena questo schema di Convenzione verrà approvato in Consiglio\Giunta comunale attraverso semplice Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Tale segnalazione Certificata di Inizio attività potrà contenere anche la realizzazione delle nuove recinzioni delle proprietà fondiari residue nonché le opere di apprestamento cantiere ( posa gru e baracche di cantiere, realizzazione di micropali lungo proprietà limitrofe, opere di scavo..)

L'approvazione ad il relativo permesso di costruire costituiscono atti disgiunti dalla presente convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti.

Non costituisce variante al P.E.C.L.I. la modifica della distribuzione dei servizi privati, verde e parcheggio, all'interno dell'area rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C.L.I. purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti.

Nessuna variante può essere apportata alla dimensione, forma e ubicazione delle aree destinate e dismesse per pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al P.E.C.L.I.

L'area interessata dal presente P.E.C.L.I. è catastalmente così individuata:

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie catastale nominale</b>	<b>Superficie edificabile</b>
28	314	2.485	2.440
28	443	524	94
28	137	205	75
28	371	664	649
	TOT	3.878	3.258

per un totale di 3.878 mq. catastali di proprietà di cui soltanto mq. 3.258 con capacità edificatoria nella quale è individuabile un solo Lotto di progettazione unitaria.

Per le aree in proprietà edificabili appartenenti al P.E.C.L.I. l'indice di edificabilità ammesso è pari 1mc/mq della Superficie Territoriale risultante pari a mq. 3.258 per cui ne deriva una Volumetria massima consentita di mc. 3.258 realizzabile in un solo edificio.

Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune a pubblici servizi, stabiliti nella misura di mq. 900, il S.U.E. ne reperisce mq. 546 all'interno dell'area stessa come parcheggio pubblico ed restanti mq. 354 verranno monetizzati

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

#### TABELLA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA PARAMETRI EDILIZI

Superficie totale in proprietà	3.879 mq.
Superficie Territoriale	3.258 mq.
Indice territoriale	1 mc/mq
Standard urbanistici richiesti	900 mq.
Standard urbanistici in progetto	546 mq.
Standard urbanistici da monetizzare	354 ma.
Altezza massima consentita	3 p.f.t. oltre s.tetto abitabile

#### 3 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in base alle previsioni della Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 21.06.2011 ossia complessivamente Euro 46,51 al mc.

di costruzione ed in particolare

- per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq. 37,44;
- per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq. 9,07;

La volumetria complessiva risulta pari a mc. 3.258 per cui il contributo relativo agli OO.UU. primaria e secondaria è dato dal seguente quadro:

- oneri di urbanizzazione primaria: €/mq 37,44x mq 3.258= € 121.979,52

- oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq 9,07 x mq 3.258 = € 29.550,06

per un totale di oneri di urbanizzazione pari ad € 151.529,58 ai quali va dedotto l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo pari ad euro 97.224,34

Tipo di intervento	Classificaz.	Oneri dovuti 1°	Oneri dovuti 2°	Oneri totali	Quantità	TOTALE
Residenziale	Area D	Euro 37,44	Euro 9,07	Euro 46,51	Mc. 3.258	Euro 151.529,58

Complessivamente gli oneri di urbanizzazione scomputabili ammontano a Euro 121.979,52; sulla base del computo metrico estimativo di massima sulle OO.UU. da realizzare, l'onere. l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta ad Euro 73.016,93 relativo alle opere di urbanizzazione scomputabili.

Sono previste inoltre opere di urbanizzazioni indotte per complessivi Euro 17.369,57 (Euro diciassettemilatrecentosessantannove\57) da realizzarsi in quota parte con il Soggetto attuatore dell'area 3.2.4. e del Comune di Orbassano nelle proporzioni indicate nel Computo metrico allegato.

La quota spettante al Comune pari ad Euro 5.353,71 verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Gli oneri di urbanizzazione a saldo pertanto, che ammontano complessivamente ad Euro 73.158,94, verranno versati dal proponente contestualmente al ritiro del permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire darà al Comune il diritto di revisione dell'importo dovuto, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

#### 4 - MONETIZZAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Considerando che, ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C., è consentita l'equipollenza della monetizzazione, in luogo della cessione di aree per attrezzature e servizi pari a complessivi mq. 1.175., valore derivante dalla verifica delle aree a servizi previste dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- Massima volumetria residenziale edificabile: mc 3.258;
- Capacità insediativa : 90 mc\abitante insediabile;
- Aree per attrezzature e servizi previste dall'art.21 L.U.R. : 25 mq/ab. = 3.258: 90 x 25 = mq 900;
- Parcheggio pubblico : mq. 546

I Proponenti monetizzano pertanto mq 354 di area non dismessa per attrezzature e servizi. L'ammontare della monetizzazione è stato determinato secondo i criteri adottati dal Comune di Orbassano per l'area in oggetto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 21/02/2009 che risulta di €57,89 per metro quadrato, per un totale complessivo di € 20.493,06, tale importo verrà versati dal proponente contestualmente al ritiro del permesso di costruire.

#### 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, per cose che dichiarano e garantiscono esclusivamente proprie, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Orbassano, che in persona di chi sopra accetta, subordinatamente a quanto disposto ai punti successivi, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente :

- Aree individuate nella Tav.1 del P.E.C.L.I. al F.28 particelle 314\c-371\c-443\c-137b quale dismissione per standard e viabilità;

I Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente le aree di cui al presente articolo, con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione.

Viene stabilito che il Comune di Orbassano ne entrerà in pieno possesso a collaudo favorevole delle infrastrutture-

La cessione delle stesse avverrà quindi mediante stipula, con onere a carico dei proponenti, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 giorni dal deposito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria; l'onere stesso resta a carico dei proponenti fino alla data del collaudo favorevole e del relativo rogito notarile, con esclusione delle aree assoggettate ad uso pubblico il cui onere di manutenzione resterà a carico dei proponenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

Il valore delle aree da cedere viene dichiarato simbolicamente in € 100,00 ed i proponenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

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

L'impegno alla cessione delle aree viene fatta con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

Lo schema di frazionamento delle aree da dismettere ad uso pubblico e quelle ad uso privato, predisposto a cura e spese dei proponenti, è allegato alla presente convenzione (Tavola 1); alle superfici risultanti dal frazionamento si farà riferimento per i conteggi delle superfici effettive ed eventuali conguagli di dismissioni in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

I proponenti si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni delle aree e quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione da dismettere, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C.L.I. con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definitivo l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall'U.T.E.

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

I proponenti, sulla base di quanto previsto al precedente Art. 4 ed in relazione al punto 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbligano per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire progressivamente, secondo le prescrizioni della legge

sui lavori pubblici D.Lgs 163\06 e con applicazione delle sanzioni ivi previste in caso di non osservanza delle procedure di legge, le opere di urbanizzazione primaria.

L'importo totale di tali opere è di Euro 73.016,93 come risulta dall'allegato computo metrico estimativo. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai proponenti verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, previa presentazione di successiva polizza fidejussoria di cui al successivo Art. 11.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco prezzi della Regione Piemonte 2011 vigente al momento della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Il progetto delle opere che i proponenti si obbligano ad eseguire direttamente sarà specificato nel progetto esecutivo e dalla relativa validazione progettuale che egli predisporrà e che sarà approvato dal Comune con apposito atto ai sensi dell'art.7 del DPR 380\01 e s.m.i.

Tale approvazione è titolo abilitante alla esecuzione delle opere.

Le opere e l'ammontare dei loro importi risultano come da computo metrico allegato e più precisamente:

Opere stradali	Euro 41.369,34
Aree verdi	Euro 2.988,37
Fognatura bianca	Euro 9.583,00
Fognatura nera	Euro 6.906,11
Illuminazione pubblica	<u>Euro 12.170,11</u>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>	<b>Euro 73.016,93</b>

Vengono qui di seguito riportati schematicamente gli importi relativi alle opere di urbanizzazione indotte. Tali opere e l'ammontare dei loro importi risultano come da computo metrico allegato e più precisamente:

Fognatura bianca	Euro 13.384,28
Fognatura nera	Euro 3.609,59
Illuminazione pubblica	<u>Euro 375,70</u>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>	<b>Euro 17.369,57</b>

La fognatura nera e l'illuminazione pubblica verrà realizzata congiuntamente con il Soggetto attuatore dell'area 3.2.4 in proporzione alle rispettive volumetrie, la fognatura bianca viceversa verrà realizzata anche con il riconoscimento a scomputo della quota a carico del Comune di Orbassano in proporzione alle rispettive superfici impermeabili come indicato nel Computo metrico allegato.

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

Sono a carico dei proponenti tutte le spese inerenti il progetto, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo e gli incentivi alla progettazione ai sensi dell'art. 92 co.5 del D.Lgs 163\06.

Resta inteso che, nel caso il cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione, determinato dalla presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte del proponente al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dai proponenti nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore agli importi determinati dagli oneri di urbanizzazione stessi.

Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti della presente convenzione.

Maggiori o diverse opere che fossero richieste dal Comune, oltre il termine previsto dal programma dei lavori e sue eventuali proroghe, dovranno essere computate con il medesimo prezzario utilizzato per il progetto esecutivo.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria ed i relativi allacciamenti. Le opere devono essere iniziate ed ultimate nel termine stabilito nel successivo articolo.

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese qualificate ai sensi del D.P.R. n. 34/2000.

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

I proponenti si obbligano, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a presentare entro 60 gg. dalla presentazione del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio privato, tutta la documentazione necessaria per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria; in ogni caso il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio privato è subordinata all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste, correlato della relazione tecnica, computi metrici, capitolato tecnico, elenco prezzi, crono programma e di tutti gli elaborati tecnico-progettuali previsti dagli art. 24 e seg. Del DPR 207\10 e s.m.i. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

L'inizio dei lavori di urbanizzazione dovrà avvenire entro un anno dal rilascio del permesso di costruire delle stesse e dovrà essere accertato con verbale di inizio lavori, fine lavori e certificato di collaudo; il tutto nel rispetto del programma dei lavori.

Il rilascio del certificato di agibilità potrà essere richiesto a condizione che l'intervento ultimato sia dotato degli idonei accessi per la viabilità pubblica e sia dotato degli allacciamenti fognari.

L'uso delle unità immobiliari viene concesso a condizione che sia presentata la documentazione prevista dagli artt.24-25 del D.P.R. 380\2001.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione, necessarie al loro corretto funzionamento, dovranno essere predisposte, progettate ed approvate con le stesse modalità previste all'articolo 5.

I proponenti dovranno presentare, unitamente al progetto esecutivo, un dettagliato cronoprogramma dei tempi di attuazione delle opere stesse ed un quadro economico di spesa.

Il ritardo rispetto alla previsioni indicate nel suddetto cronoprogramma dei lavori relativamente all'inizio od all'ultimazione delle opere previste in programma, porterà ad una penale convenzionale, a carico dei proponenti o aventi causa, come previsto dall'art. 145 del DPR 207\10 e s.m.i.

Il Comune, applicando la sanzione, notificherà agli interessati relativa diffida all'ultimazione delle opere, entro un periodo congruo non inferiore a tre mesi e non superiore a sei mesi. Decorso tale termine senza che gli interessati abbiano adempiuto, il Comune agisce in via sostitutiva incamerando la garanzia fideiussoria.

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

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'ufficio Opere Pubbliche. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori e sono diretti ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse, fermo restando che i proponenti si obbligano ad attuare tutti quegli

interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente ai progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'Ufficio Opere Pubbliche.

I proponenti autorizzano il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi dell'Art. 11 qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità al progetto approvato.

La nomina del Direttore dei Lavori è rimessa all'Amministrazione Comunale o per essa al dirigente del settore. Resta inteso che il dirigente dovrà procedere ad affidare la direzione dei lavori ed il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione a professionista esterno, con spese a carico dei proponenti, da versarsi all'approvazione della Delibera di Giunta delle opere medesime.

La nomina del Direttore dei Lavori dovrà avvenire contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

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

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

Per tutti i lavori eseguiti dai proponenti potrà essere nominato, dall'organo competente del Comune, qualora fosse necessario, un Collaudatore diverso dal Progettista e dal Direttore dei lavori. Per i compensi professionali si applica il procedimento previsto per il Direttore dei Lavori.

La nomina del Collaudatore potrà avvenire contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno tre mesi dalla data di ultimazione lavori.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori.

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

#### ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI - TEMPI DI ESECUZIONE - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE

I proponenti dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I. alle condizioni dei precedenti articoli. L'autorizzazione dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei permessi di costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

I lavori di costruzione dei fabbricati relativi ai singoli ambiti previsti nel presente Piano dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori.

Tutte le aree ed i manufatti rimangono vincolati alla destinazione indicata nel progetto autorizzato.

Mutamenti di destinazione d'uso potranno essere apportati se compatibili con le destinazioni dell'area, solo dietro espresso consenso del Comune e previo conseguimento del prescritto permesso di costruire, con le modalità di cui ai precedenti articoli.

Il Comune per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti indipendentemente dall'attuazione dei lotti edificabili prima del rilascio del certificato di agibilità relativo agli interventi attuati.

## ART. 10 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI

Non sono concesse proroghe all'ultimazione dei lavori salvo quelle di legge .

## ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI NASCENTI DALLA CONVENZIONE

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale della aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione, ovvero rimanere essi stessi obbligati verso il Comune.

Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 8, i nuovi titolari subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto dovranno prestare, a favore del Comune, la fideiussione di cui al successivo art. 11.

Il titolo od il contratto che consente il trasferimento del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune entro trenta giorni dall'atto del trasferimento stesso, unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, debitamente trascritta, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al 2° comma del presente articolo.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui sopra, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento al Comune di un importo pari al 2% del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, 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 proponenti ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti previsti dal precedente art. 6 dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

## ART. 12 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI PROPONENTI

A garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, i proponenti si obbligano a costituire a favore del Comune una fideiussione assicurativa (o polizza fideiussoria) rilasciata da ..... per un importo complessivo di Euro 180.773,00 corrispondenti al doppio del valore attribuito nel precedente Art. 3 alle opere di urbanizzazione complessive da realizzare a cura e spese dei proponenti con indicazione, ai fini della progressiva riduzione della garanzia, delle somme garantite per singole opere.

Le garanzie finanziarie predette, per esplicita clausola della fideiussione, potranno essere utilizzate in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei proponenti, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azioni o ad intervenire in giudizio, per la mancata esecuzione delle opere stesse.

La fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione potrà, su richiesta dei proponenti, essere progressivamente ridotta in proporzione alla realizzazione delle stesse, a seguito di accertamento di S.A.L. attestato dalla D.L. e verificato dall'Ufficio tecnico con la predisposizione di apposito atto.

Al fine ed a garanzia di una corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la fideiussione dovrà comunque garantire un minimo del 10% dell'importo della polizza fideiussoria stessa. Tale fideiussione potrà essere svincolata completamente, anche dell'importo del 10%, solamente ad opere ultimate ed alla emissione del certificato di collaudo delle opere stesse.

I proponenti, inoltre, si obbligano a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione di cui al primo comma qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e sanzioni.

La fideiussione per le opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere stipulata in modo da garantire anche eventuali sanzioni e inadempienze che si dovessero verificare e dovrà contenere apposita dicitura di tale garanzia.

#### ART. 13 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di validità di anni dieci dalla data di stipulazione e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di annullamento o decadenza dei permessi di costruire, la presente Convenzione che ha per presupposto l'ottenimento dei permessi predetti, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico ai proponenti. La fideiussione di cui all'Art. 11 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assorbimento degli eventuali obblighi dei proponenti ed il pagamento delle eventuali sanzioni.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali se non quando dai singoli proponenti o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente Convenzione, anche relativamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 6.

#### ART. 14 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dalla L. 47/85 e s.m.i., dalla L. 28.1.77 n. 10 e s.m.i., dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 8, fissate nel piano (art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.):

Penale convenzionale a carico dei proponenti o aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree o s.l.p. delle quali è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

b) In caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti e dalla Norme di Attuazione allegati alla presente convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzati dal Comune:

Penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

Relativamente alle sanzioni non espressamente previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, n. 4, all'art. 69 punto b) della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e dal DPR 380/2001:

d) In caso di inefficienza degli impianti infrastrutturali, il Comune applicherà una penale pari al doppio del costo necessario per il ripristino, come valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La presente Convenzione dovrà essere stipulata entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C.L.I., pena la decadenza del medesimo.

#### ART. 15 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

#### ART. 16 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

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

#### ART. 17 - RICHIAMO DEGLI OBBLIGHI E SPESE

I proponenti dichiarano di ben conoscere tutti i documenti progettuali e tecnici corredanti la presente Convenzione, nonché la bozza di convenzione approvata dal Comune di Orbassano con le deliberazioni di cui agli allegati ....., e con la sottoscrizione del presente atto, voluto e convenuto nella sua interezza, approvano e specificatamente altresì richiamano gli articoli 11 (garanzia degli obblighi assunti dai proponenti), articolo 12 (durata della convenzione), articolo 13 (sanzioni).

Tutte le spese del presente atto, comprese quelle del futuro atto di accettazione da parte del Comune, sono a carico dei proponenti in parti proporzionali alla consistenza delle loro proprietà interne al P.E.C.L.I.

I proponenti richiedono tutte le agevolazioni fiscali previste per le convenzioni urbanistiche e quindi l'applicazione dell'imposta fissa di registro, trascrizione e catastale, senza pregiudizio di ogni altra agevolazione.

Richiesto io, ..... ho ricevuto il presente atto che, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, da me ..... completato a mano su ..... fogli per intere facciate e per quanto contiene la presente ..... è stato da me letto ai comparenti, che lo approvano e con me ..... lo sottoscrivono.