

N. _____ DI REPERTORIO

N. _____ DI RACCOLTA

BOZZA
CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI REVELLO
E
L'ENTE IPAB – OSPEDALE CIVILE SAN CHIAFFREDO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila _____ il giorno _____ del mese di _____ in _____
_____ davanti a me dottor
_____ Notaio alla sede di _____ ed iscritto presso il Collegio
Notarile _____ ;

senza assistenza di testimoni cui i comparenti infra nominati, aventi i requisiti di legge, hanno espressamente e di comune rinunziato con il mio consenso;

sono presenti i signori:

- _____ , nato a _____ il giorno _____ , residente a _____ in via _____

ivi domiciliato per l'incarico alla Piazza Denina n° 2, il quale interviene non in proprio, ma in qualità di Responsabile _____ del Comune di Revello, con sede in P.za Denina n. 2 – 12036 Revello, C.F. 00395930043, delegato alla stipula del presente atto con deliberazione di _____ comunale n. _____ in data _____, allegata alla presente in copia conforme sotto la lettera ____, al fine di dare esecuzione a quanto deliberato da _____ Comunale di Revello nella seduta del _____ il cui processo verbale, distinto con il numero _____, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Revello per quindici giorni consecutivi dal giorno _____ fino al giorno _____ senza raccogliere opposizione, è divenuto esecutivo il giorno _____, in prosieguo denominato "Amministrazione";

- SANINO SILVANA, nata a BARGE (CN) il giorno 08/03/1949 e residente a REVELLO (CN) in via Staffarda numero 37, Libero Professionista, il quale interviene al presente, come mi dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza della IPAB OSPEDALE CIVILE SAN CHIAFFREDO- con sede in REVELLO (CN), Piazza Prof. Dott. Carlo Re numero 2, codice fiscale 00601580046-, in prosieguo denominato "soggetto attuatore"; comparenti tutti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che l'Ente Ospedale Civile San Chiaffredo (IPAB) è unico ed esclusivo proprietario degli appezzamenti di terreno siti nel comune di Revello, indicati alla Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, della superficie complessiva di are 112 e centiare 81 (are 112,81) censiti in Catasto Terreni del Comune di Revello come segue:

Foglio 35 particelle numeri:

<input type="checkbox"/> 9	frutteto	cl. U	Ha 0.25.37	R.D. € 52,41	R.A. € 24,24
<input type="checkbox"/> 296	frutteto	cl. U	Ha 0.57.07	R.D. € 117,90	R.A. € 54,53
<input type="checkbox"/> 304	prato irrig.	cl. 2	Ha 0.01.17	R.D. € 0,69	R.A. € 0,79
per totali			Ha 0.83.61	R.D. € 171,00	R.A. € 79,56

che forma un unico corpo confinante a notte con le proprietà mappali n. 305, 328, 327, 326, 325, 500,292, a levante con le proprietà "bealera Broglio" e mappale n 98, a giorno con le proprietà mappale n 198 ed a ponente con le proprietà mappali n 248, 14, 629.

Foglio 35 particella numero:

<input type="checkbox"/> 237	sem.irr.arb.	cl. 2	Ha 0.29.20	R.D. € 27,14	R.A. € 17,34
------------------------------	--------------	-------	------------	--------------	--------------

che forma un unico corpo confinante a notte con la proprietà mappali n. 245 e via Volo, a levante con Via Volo, a giorno con Via Donatori di sangue ed a ponente con Via Volo.

La proprietà al soggetto attuatore deriva in forza di lascito rogito Notaio _____ in data _____ a repertorio con il numero _____ registrato a _____ il giorno _____ al numero _____ e trascritto a _____ il giorno _____. al numero _____;

- che le suddette aree nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Revello risultano classificate in zona **1/R6.6** di cui agli articoli 14 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale medesimo approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. del 24/11/2010 n° 15-1045 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n° 48 del 02 dicembre 2010 ;:

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, il progetto di piano esecutivo convenzionato è stato predisposto, per incarico dell'Ente Ospedale Civile San Chiaffredo (IPAB), dall'architetto Enrico Cornaglia secondo i disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale numero 56 del 1977 ed è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA NUMERO 1 (UNO):

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

TAVOLA NUMERO 2 (DUE):

RILIEVO PLANIALTIMETRICO

TAVOLA NUMERO 3 (TRE):

SEZIONI RILIEVO PLANIALTIMETRICO

TAVOLA NUMERO 4A (QUATTRO A):

PLANIMETRIA P.E.C. - Area 1/R6.6

TAVOLA NUMERO 4B (QUATTRO B):

PLANIMETRIA P.E.C. - Area 1/c1/02/pr - Area 1/d/01/pr

TAVOLA NUMERO 5 (CINQUE):

SEZIONI IN PROGETTO

TAVOLA NUMERO 6 (SEI):	OO.UU. VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE
TAVOLA NUMERO 7 (SETTE):	OO.UU. FOGNATURA, ACQUEDOTTO, ACQUE METEORICHE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ENERGIA ELETTRICA, GAS, TEL.
TAVOLA NUMERO 8 (OTTO):	SEZIONE STRADALE TIPO
TAVOLA NUMERO 9 (NOVE):	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAVOLA NUMERO 10 (DIECI):	SCHEMA TIPOLOGIE EDILIZIE
DOCUMENTO NUMERO D1 (D UNO):	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DOCUMENTO NUMERO D2 (D DUE):	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO NUMERO D3 (D TRE):	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
DOCUMENTO NUMERO D4 (D QUATTRO):	DOCUMENTO TECNICO PER LA VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.
DOCUMENTO NUMERO D5 (D CINQUE):	VISURE CATASTALI

- che sul progetto di P.E.C. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del giorno _____ ;

- che il Responsabile del Servizio Urbanistica, decideva con determina n. ____ del _____ l'accoglimento del progetto di P.E.C. e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per durata di quindici (15) giorni consecutivi;

- che nei quindici (15) giorni successivi alla scadenza del deposito non sono / sono pervenute osservazioni e proposte :

_____;

- che il competente organo comunale Comunale (Giunta / Consiglio) con deliberazione n. _____ in data _____, allegata alla presente quale allegato _____, ha approvato gli elaborati tecnici costituenti il piano esecutivo convenzionato e la bozza della presente e che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____;

- che la Signora SANINO SILVANA nella sua veste di Presidente pro tempore dell'Ente proponente ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione compreso quello di stazione appaltante ed esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione riservandosi il diritto di trasferire questi impegni ad eventuali futuri acquirenti;

Quanto sopra premesso e considerato, da ritenersi parte sostanziale ed integrante del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

DISPOSIZIONI GENERALI

La premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I soggetti attuatori si impegnano a rispettare ed a ottemperare, nelle successive fasi di progettazione esecutiva ed esecuzione, le prescrizioni dei pareri sopra riportati.

1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione del progetto di P.E.C. predisposto secondo quanto previsto nelle tabelle di zona su questa area 1/R6.6 sita nel Comune di Revello, descritta negli elaborati di progetto e distinta in catasto terreni del Comune di Revello al foglio 35 con i numeri particellari 9, 237, 296, 304, approvato con deliberazione del competente organo comunale Comunale numero ____ del _____, avverrà in conformità delle norme di cui agli articoli 14-19-44 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del P.E.C. che si trovano depositati presso il Comune di Revello ed espressamente richiamati nella Deliberazione del _____ di cui sopra, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il progetto di P.E.C. prevede la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- aree di pertinenza di edifici destinati ad uso residenziale e ad attività con essa compatibili: metri quadrati 6166 (seimilacentosessantasei);
- aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: metri quadrati 5.139 (cinquemilacentotrentanove) ;
- aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria: metri quadrati 0 (zero) ;

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate, per tutta la durata della convenzione, e comunque anche dopo tale termine, solo previo consenso dell'Amministrazione e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche .

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite ed in contrasto con le previsioni di PRGC porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui sia stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali .

Il soggetto attuatore si impegna, anche per i propri aventi causa, al mantenimento delle aree di pertinenza degli edifici ad attività con essa compatibili, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui sopra è prevista la realizzazione di edifici destinati alla residenza e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri cubi 5.640,50 (cinquemilaseicentoquarantavirgolacinquanta), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nelle Tav. 4A – Planimetria di P.E.C. degli elaborati di progetto di Piano Esecutivo Convenzionato.

La disposizione planimetrica degli edifici, la suddivisione dei lotti, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole numero Tav. 4A – Planimetria di P.E.C. , Tav. 5 - Sezioni in progetto e Tav.10 - Schema tipologie edilizie, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle relative domande di permesso di costruire.

Ciò premesso la concreta attuazione delle previsioni di Piano dovrà avvenire mediante il rilascio di appositi Permessi di Costruire. All'interno dei predetti lotti, non è quindi data la possibilità di intervenire mediante presentazione di Denuncia Inizio Attività in quanto le disposizioni tipologiche, formali e costruttive del prodotto edilizio che si intende conseguire dovranno essere ulteriormente dettagliate e valutate all'atto della richiesta dei suddetti permessi di costruire.

Il soggetto attuatore si impegna con la presente convenzione a presentare i progetti definitivi di tali edifici seguendo la impostazione definita dal presente P.E.C., presentando i progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, entro i termini di validità della presente convenzione (dieci anni) .

Le modalità di utilizzazione delle aree di urbanizzazione sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, come evidenziati nelle tavole 4A – PLANIMETRIA P.E.C. (Area 1/R6.6), 4B – PLANIMETRIA P.E.C. (Area 1/c1/02/pr - Area 1/d/01/pr), 5 – SEZIONI IN PROGETTO, 6 – OO.UU. VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE, 7 – OO.UU. FOGNATURA, ACQUEDOTTO, ACQUE METEORICHE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA, ENERGIA ELETTRICA, GAS, TEL., 8 – SEZIONE STRADALE TIPO, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive

che saranno dettate dagli Uffici Comunali e saranno da sottoporre all'approvazione dei competenti Organi dell'Amministrazione, del Gestore del Servizio Idrico e dei vari Gestori dei Servizi (ENEL, TELECOM.....).

2) Tipologia degli edifici.

Al fine di ottenere un intervento omogeneo ed armonico di tutto il piano esecutivo, l'edificazione di ogni singolo edificio rispetterà le caratteristiche descritte nella Tavola 10 (dieci) – Schema tipologie costruttive - degli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

Gli edifici, a due piani fuori terra, potranno essere del tipo uni, bi o quadrifamiliare ottenibile con edifici realizzati su di un singolo lotto o su due lotti accorpati.

Le autorimesse potranno essere realizzate accostate all'edificio residenziale.

3) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, Legge Regionale 56/77.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, trasferisce in piena proprietà al Comune di Revello, che in persona di chi sopra accetta, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati di progetto di P.E.C. ed indicate nella tavola n. 6 (sei) – OO.UU. VIABILITA', PARCHEGGI E VERDE - per una superficie complessiva di metri quadrati 5.114 (cinquemilcentoquattordici) secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto di P.E.C..

Precisamente il soggetto attuatore trasferisce al Comune di Revello, che in persona del qui intervenuto rappresentante accetta, il diritto di piena proprietà sulle aree in Revello così censite a Catasto Terreni del Comune di Revello :

Foglio 35 particelle numeri:

<input type="checkbox"/> 237	sem. irr. Arb.	cl. 2	Ha 0.29.20	R.D.€ 27,14	R.A.€ 17,34
per totali Ha 0.29.20 R.D. € 27,14 R.A. € 17,34					

Detta cessione avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura di _____ approvato dall'UTE il _____ (che si allega alla presente sotto la lettera _____).

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

4) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 51, numero 2, Legge Regionale 56/77. (solo quando previsto)

La proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, trasferiscono in piena proprietà al Comune di REVELLO, che in persona di chi sopra accetta, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria degli elaborati di progetto di (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____ indicate nella tavola n. ____ (____) _____ per una superficie complessiva di metri quadrati ____ (____) secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto di (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____.

Precisamente il soggetto attuatore trasferisce al Comune di Revello, che in persona del qui intervenuto rappresentante accetta, il diritto di piena proprietà sulle aree in Revello così censite al catasto Terreni del comune medesimo:

Foglio ____ particelle numeri:

____ (ex __/____) ____ cl. _ Ha ____ R.D.€ ____ R.A.€ ____

____ (ex __/____) ____ cl. _ Ha ____ R.D.€ ____ R.A.€ ____

per totali Ha ____ R.D. € ____ R.A. € ____

Detta cessione avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura di _____ approvato dall'UTE il _____ (che si allega alla presente sotto la lettera ____).

Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.

4bis) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria – Determinazioni.

Il possesso utile e il materiale godimento delle aree cedute al Comune di Revello decorrerà dopo l'atto formale di consegna ad opere di urbanizzazione eseguite e previo collaudo definitivo approvato dall'Amministrazione.

Fino all'avvenuta consegna delle aree e delle opere ed alla contestuale presa di possesso da parte dell'Amministrazione, resta a carico del soggetto attuatore ogni onere per la manutenzione, la gestione ed ogni responsabilità circa l'utilizzo delle aree e delle opere .

Si precisa che fino alla consegna le aree di cui al precedenti articoli 3) e 4) non saranno pubbliche e così per tutta la durata dei lavori .

Il soggetto attuatore presta per se ed aventi causa, nei confronti dell'Amministrazione, tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree trasferite in questo atto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, sono franche da iscrizioni ipotecarie, da liti in corso, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da pesi e vincoli, da servitù passive, nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi detentori o confinanti ed infine che le aree stesse sono libere da affittanze in corso.

Il soggetto attuatore espressamente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che le possa competere, esonerando il competente signor Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Staccata di Saluzzo, da ogni responsabilità al riguardo.

Ai fini e per gli effetti dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, la proprietaria trasferente Ospedale Civile San Chiaffredo nella persona della Presidente pro-tempore dott.sa SANINO SILVANA dichiara e garantisce :

- che i suoli qui trasferiti all'Amministrazione innanzi descritti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Revello il _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "___", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, presenti i testi e con il mio consenso, e che non sono intervenute fino ad ora modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali suoli ;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza comunale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano di avere domicilio fiscale nel Comune di rispettiva sede.

Agli effetti delle volturazioni catastali le parti dichiarano che i dati da me riportati di identificazione censuaria di quanto è oggetto dei trasferimenti recati dal presente atto sono stati desunti dai partitari catastali conservati presso l'Ufficio del Territorio competente .

5) Monetizzazione di aree di urbanizzazione mancanti *(solo quando previsto)*

~~Di comune accordo fra il soggetto attuatore e l'Amministrazione si conviene che la differenza di superficie mancante nella dismissione di aree per opere di urbanizzazione verrà monetizzata.~~

~~L'importo della monetizzazione da versare dal proponente al Comune di Revello è determinato da metri quadrati _____ (____) per euro _____ (euro _____) al metro quadrato, uguale ad euro _____ (euro _____)~~

~~La quota relativa alla monetizzazione verrà corrisposta in unica soluzione entro tre mesi dalla data della presente convenzione edilizia e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire.~~

~~**6) Aree private assoggettate ad uso pubblico.** (in alternativa / integrazione alla cessione di cui agli artt. 3 e 4)~~

~~Per la realizzazione dei servizi di standard si opta, di comune accordo, per l'assoggettamento ad uso pubblico di aree private individuate nella Tavola n. ____ (____) _____ degli elaborati di progetto di (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____ così censite al catasto Terreni del comune medesimo:~~

~~Foglio ____ particelle numeri:~~

~~_____ (ex __/____) _____ cl. _ Ha _____ R.D.€ _____ R.A.€ _____~~

~~_____ (ex __/____) _____ cl. _ Ha _____ R.D.€ _____ R.A.€ _____~~

~~per totali Ha _____ R.D.€ _____ R.A.€ _____~~

~~I soggetti attuatori si impegnano per se ed aventi causa ed in particolare per i futuri acquirenti delle aree o delle singole unità immobiliari derivanti dall'attuazione del PEC alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate ad uso pubblico e delle opere su esse insistenti.~~

~~Le aree assoggettate a pubblico uso dovranno essere libere da servitù sia nei confronti di terzi che nei confronti dei concessionari.~~

~~Le aree assoggettate a pubblico uso potranno essere acquisite gratuitamente in ogni momento al patrimonio comunale per esigenze di pubblica utilità ed a tal fine utilizzate anche per scopi diversi, trasferendo a carico del Comune anche gli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria.~~

7) Opere di urbanizzazione primaria.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del comma 1 p.to 2 dell'articolo 45, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di

tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, e previste negli elaborati di progetto di P.E.C..

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di P.E.C. che è stata effettuata con computo metrico estimativo, allegato al progetto preliminare/definitivo delle opere di urbanizzazione, sulla base dell'ultimo elenco prezzi della Regione Piemonte ed accettata dalle parti, determina un importo complessivo di euro 310.759,11 (euro trecentodiecimilasettecentocinquantanove e undici centesimi) che rapportato alla superficie fondiaria complessiva dei vari lotti (mq. : 6.167) comporta uno scomputo di _____ €/mq degli oneri di urbanizzazione primaria che sarà effettuato al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire . Detto importo è da intendersi indicativo in quanto dovrà essere opportunamente rideterminato sulla base dell'importo complessivo a cui saranno affidati i lavori che dovrà essere comunicato al Comune dai soggetti attuatori entro 3 gg dalla data di affidamento . Il nuovo importo a scomputo per ogni mq di superficie fondiaria sarà determinato dal Responsabile del Servizio Urbanistica e trasmesso ai soggetti attuatori e ai progettisti .

Eventuale quota residua verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.

Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune ai soggetti attuatori, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria forfetariamente calcolato .

8) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di P.E.C. approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione e dei gestori dei Servizi e /o Enti competenti.

9) ~~Opere di urbanizzazione secondaria. (solo quando previsto)~~

~~Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del comma 1 p.to 2 dell'articolo 45, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 51, numero 2, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, e previste negli elaborati di progetto di (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____.~~

~~La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal progetto di (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____ è stata effettuata con computo metrico estimativo, allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, sulla base dell'ultimo elenco prezzi della Regione Piemonte ed accettata dalle parti, determina un importo di euro _____ (_____), che rapportato alla superficie fondiaria complessiva dei vari lotti (mq. _____) comporta uno scemuto di _____ €/mq degli oneri di urbanizzazione primaria che sarà effettuato al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire. . Detto importo è da intendersi indicativo in quanto dovrà essere opportunamente rideterminato sulla base dell'importo complessivo a cui saranno affidati i lavori che dovrà essere comunicato dai soggetti attuatori entro 3 gg dalla data di affidamento. Il nuovo importo a scemuto per ogni mq di superficie fondiaria sarà determinato dal Responsabile del Servizio Urbanistica e trasmesso ai soggetti attuatori e ai progettisti.~~

~~Eventuale quota residua verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con l'importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.~~

~~Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune ai soggetti attuatori, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione secondaria forfetariamente calcolato.~~

10) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria. (solo quando previsto)

~~Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto del (piano esecutivo convenzionato/permesso di costruire convenzionato/piano di recupero) _____ approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione e dei gestori dei Servizi e /o Enti competenti.~~

11) Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui al comma 1 p.to 3 dell'articolo 45, della Legge Regionale numero 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli.

Il rilascio di permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti edificatori è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli impianti tecnici a servizio dei lotti stessi.

In particolare le opere dovranno essere eseguite con le rispettive scadenze :

- a) per il rilascio del primo certificato di agibilità, dovranno essere ultimati tutti i servizi interrati (fognatura bianca e nera, acquedotto, linee elettriche, linee telefoniche, illuminazione pubblica) ed i rilevati stradali, i muretti delle recinzioni fronteggianti la strada e le aree a parcheggio, dovranno essere bitumate le nuove strade con l'esclusione del tappeto d'usura. Dovrà altresì essere realizzato il tratto stradale di collegamento extra P.E.C., richiesto dal Comune a conguaglio dell'area a parcheggio.
- b) al raggiungimento dei certificati di agibilità per un volume realizzato pari almeno al 70% (settanta per cento) del volume complessivamente previsto, dovranno essere ultimate tutte le opere, i tappeti di usura e la segnaletica orizzontale e verticale.

12) Contributo relativo al costo di costruzione.

Relativamente al contributo commisurato al Costo di Costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 .

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso di Costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Revello adotterà per l'intero territorio comunale.

13) Garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli oneri assunti il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Revello, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia attraverso il rilascio di fideiussione della Società _____ emessa in data _____ per un importo garantito di € _____ pari al valore risultante dal quadro economico allegato al progetto preliminare/definitivo delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) .

Lo svincolo di detta polizza avverrà unicamente dietro apposita autorizzazione da parte del Comune previo collaudo delle opere in argomento . L'importo garantito non potrà subire riduzioni o svincoli parziali per tutta la durata di Piano Esecutivo .

La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Revello a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Revello dovrà fare .

Almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori, i soggetti sottoscrittori si impegnano a produrre al Comune di Revello ulteriore polizza assicurativa - conforme allo schema tipo approvato con D.M. 12/03/2004 n°123 e s.m.i. a garanzia dei rischi di esecuzione dei lavori, da qualsiasi causa determinati, ivi compresa la responsabilità civile verso terzi.

14) Direttore tecnico e dei lavori del Piano Esecutivo.

Il soggetto attuatore conferisce a _____ l'incarico di Direttore Tecnico e dei Lavori di P.E.C. con incarico di coordinare l'attuazione del piano stesso, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fornire su richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ogni chiarimento tecnico costruttivo e temporale relativo all'attuazione degli interventi comprese eventuali sospensioni per motivi di pubblica utilità .

L'incarico potrà essere revocato in qualunque momento dal soggetto attuatore, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla sua sostituzione con altro tecnico abilitato e a darne comunicazione, entro cinque giorni dalla revoca, all'Amministrazione.

15) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria dovranno essere presentati, prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli insediamenti, i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi dell'Amministrazione, ai cui dettami la ditta proponente dovrà sottoporsi .

I progetti degli impianti tecnici dovranno essere redatti secondo le indicazioni tecniche esecutive e di installazione indicate dai competenti Enti Gestori (Enel, Telecom, Aigo,)

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi dovrà essere approvato dall'Amministrazione.

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al termine dei lavori relativi alle infrastrutture a rete il rilievo del "come eseguito" con individuazione dei tracciati e dei percorsi riferiti a strutture inamovibili.

16) Affidamento dei lavori

Le parti convengono che la realizzazione delle predette opere dovrà avvenire nel rispetto della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e più precisamente del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., nonché secondo disposizioni, modalità ed indicazioni operative che saranno all'uopo impartite dal competente Ufficio Tecnico comunale.

Il soggetto attuatore trasmetterà all'Amministrazione la documentazione relativa alla gara svolta.

Per la realizzazione di impianti tecnici relativi alla distribuzione dell'energia, delle telecomunicazioni, del gas e dell'acqua potabile il soggetto attuatore potrà affidare direttamente senza gara l'esecuzione dei lavori o parti di essi agli Enti gestori dei servizi medesimi (Enel, Telecom, ACDA ...)

Dette opere dovranno essere iniziate, previo rilascio del relativo Permesso di Costruire, entro un anno dalla stipula della presente convenzione, con formale comunicazione all'Ufficio Comunale competente e dovranno essere ultimati:

1. Entro 5 anni, dalla data di inizio, per i lavori di cui al precedente art. 11 comma 3 lett. "a" ;
2. Entro il termine di validità della presente convenzione per i lavori di cui al precedente art. 11 comma 3 lett. "b" ;

I lavori dovranno essere eseguiti in modo tale da assicurare la continuità e la sicurezza del traffico sulle strade interessate dal progetto, con l'apposizione ed il mantenimento di tutta la segnaletica di cantiere prevista dal vigente Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione. I soggetti sottoscrittori, per sé e per i loro aventi causa a qualunque titolo, si impegnano a garantire gli interventi manutentivi e di gestione della viabilità provvisoria, assumendosene le responsabilità inerenti.

17) Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse.

Gli elaborati grafici progettuali delle opere di urbanizzazione sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione di dette opere nei termini previsti, senza possibilità per il soggetto attuatore di introdurre varianti o modifiche che non siano richieste e autorizzate.

I lavori dovranno avere inizio entro 3 mesi dalla data di approvazione del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Amministrazione e comunque entro un anno dalla firma della presente convenzione, pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 19 .

Il soggetto attuatore e il Direttore Tecnico e dei lavori sono tenuti a comunicare, prima dell'inizio dei lavori; il nominativo del Coordinatore per la sicurezza (progettazione ed esecuzione) e il nominativo delle imprese esecutrici.

I lavori saranno soggetti a collaudo tecnico-amministrativo svolto da collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale . L'onorario di tale prestazione è a totale carico del soggetto attuatore .

I verbali di inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori come i verbali delle visite di collaudo in corso d'opera, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, dovranno redatti in contraddittorio tra il Direttore Tecnico e dei Lavori ed il collaudatore nominato dall' Amministrazione Comunale .

Il collaudatore dovrà trasmettere al Comune copia di ogni verbale entro 5 giorni dalla redazione .

I lavori dovranno essere ultimati entro i termini di cui al precedente art. 16 pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 19 .

La direzione Lavori e il coordinamento della sicurezza sono posti a carico del soggetto attuatore.

Tutte le spese, comunque connesse con l'esecuzione dei lavori e del collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

Il certificato di collaudo tecnico-amministrativo, da emettersi entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà attestare la rispondenza al progetto di tutte le opere eseguite .

Ogni opera realizzata dal soggetto attuatore relativa ad impianti tecnici dovrà essere accompagnata da una dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7, comma 1, del Decreto Ministeriale numero 37 del 22 gennaio 2008 nonché dell'articolo 113 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e s.m.i. .

Il trasferimento delle opere al Comune di Revello verrà eseguito, previa accettazione da parte dell'Amministrazione entro tre mesi dal ricevimento del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del soggetto attuatore, o degli aventi diritto, ogni genere di manutenzione e gestione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

E' facoltà dell'Amministrazione prendere in consegna stralci funzionali delle opere eseguite a scomputo, anche prima del collaudo quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, previa acquisizione di apposita dichiarazione della Direzione Lavori e del verbale di collaudo parziale rilasciato dal collaudatore.

Con il passaggio verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione e gestione, con esonero da ogni sorta di responsabilità per l'uso da parte del soggetto attuatore .

Eventuali modificazioni al progetto che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori, dovranno essere preventivamente concordate tra le parti, predisposte a cura e spese dei soggetti sottoscrittori e loro aventi causa a qualunque titolo ed approvate dall'Ufficio Comunale competente.

Al termine dell'esecuzione dei lavori il Direttore lavori redigerà il Certificato di regolare esecuzione, accompagnandolo con la certificazione degli impianti e le verifiche di cantiere.

18) Soggetti esecutori delle opere

Il soggetto attuatore dovrà utilizzare, per l'esecuzione dei lavori, oggetto della presente convenzione, Imprese che abbiano i requisiti economici finanziari e tecnico organizzativi come disposto dalla vigente normativa sugli appalti pubblici.

Le imprese cui verranno affidati i lavori non dovranno trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o cessazione dell'attività, né avere presentato domanda di concordato, dovranno essere in regola con tutti i contributi previdenziali ed assistenziali e dovranno applicare i contratti collettivi di lavoro nei confronti dei dipendenti

I requisiti di cui ai commi precedenti dovranno essere posseduti anche da eventuali imprese subappaltatrici.

L'accertamento della sussistenza dei requisiti di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore, resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Qualora le prescrizioni del presente articolo risultassero violate, la presente convenzione si intenderà risolta ex art. 1456 del codice civile con conseguente facoltà dell'Amministrazione di escutere la garanzia fideiussoria di cui al punto 13 per il completamento delle opere .

19) Penali per il ritardo nell'inizio o ultimazione lavori.

In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione dei lavori si applicheranno al soggetto attuatore le seguenti penali per ogni giorno di ritardo, rapportate all'importo forfetario dei lavori:

- per ogni giorno di ritardo nell'inizio lavori di cui all'art. 17 comma 2 lo 0,5 per mille dell'importo lordo dei lavori
- per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori di cui al p.to 1 comma 4 dell'art. 16 lo 0,5 per mille dell'importo lordo dei lavori
- per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori di cui al p.to 2 comma 4 dell'art. 16 lo 0,5 per mille dell'importo lordo dei lavori

Le penalità saranno applicate con provvedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale che a tal fine vigila sull'andamento dei lavori e dovranno essere corrisposte dal soggetto attuatore entro 30 giorni dalla notificazione della Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di inadempienza si provvederà ad escutere le somme corrispondenti dalla garanzia fideiussoria di cui al punto 13 .

20) Proroghe e sospensioni.

A richiesta del soggetto attuatore, su proposta del Direttore dei Lavori, l'Amministrazione potrà concedere proroghe sui tempi di ultimazione dei lavori in dipendenza di eventuali difficoltà sopraggiunte.

Le eventuali sospensioni dei lavori, disposte dalla Direzione Lavori, dovranno essere comunicate, indicandone i motivi, all'Ufficio Tecnico Comunale ed al collaudatore .

21) Vigilanza dei lavori

L'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture .

I dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione rientrano nelle comunicazioni obbligatorie che il soggetto attuatore dovrà effettuare all'Osservatorio dei Contratti Pubblici.

22) Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora di 30 giorni potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire .

23) Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, previa escussione della garanzia fideiussoria di cui all' art 13, nei seguenti casi:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati
- esecuzione delle opere di urbanizzazione con materiali e magisteri difformi dai progetti approvati
- reiterate violazioni delle norme e clausole contenute nella presente convenzione

La dichiarazione di decadenza determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere, manufatti ed impianti senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di qualsiasi natura sia nei confronti del soggetto attuatore che nei confronti delle Imprese esecutrici dei lavori, salvo in ogni caso il risarcimento di qualunque danno subito .

24) Trasferimento degli obblighi.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate, potrà trasmettere all'agli acquirente/i dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune di Revello in tal caso il soggetto attuatore ha l'obbligo di dare notizia all'Amministrazione di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari a un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune di Revello potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri di cui sopra il soggetto attuatore resta responsabile verso il Comune di Revello di tutti gli obblighi ed oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli aventi causa del soggetto attuatore, nell'esecuzione di opere ed impianti di loro competenza, dovranno attenersi a quanto convenuto con la presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate dovrà inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Revello in data _____, trascritta in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”

25) Modifiche allo Strumento Urbanistico Esecutivo

L’Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell’ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio e insindacabile giudizio, modifiche allo Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Le modifiche al PEC, sempre in conformità al PRGC, che alterino la quantità di edificazione e/o le destinazioni d’uso comporteranno la revisione dello SUE in funzione delle quantità dei servizi e degli oneri da corrispondere.

Modeste modifiche alle tipologie edilizie ed alle sagome di ingombro, se conformi al P.R.G.C. vigente, non costituiscono variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

Non sono varianti al PEC gli accorpamenti e i frazionamenti dei lotti anche con modifiche di sagome, se gli accorpamenti non riguardano più di ~~tre~~ due lotti contigui.

Ogni altra variazione sarà oggetto di una variante allo strumento urbanistico esecutivo.

26) Rinuncia ad ipoteca legale

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

27) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione le parti fanno espresso riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla Legge 28 gennaio 1977 numero 10, alla Legge 28 febbraio 1985 numero 47, al D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380 , alla Legge Regionale numero 56/1977, al Decreto Legislativo n. 163/2006 e D.P.R. n. 554/1999 e loro successive modifiche ed integrazioni.

28) Omessa lettura allegati

Si omette la lettura, per espressa dispensa avutane dai comparenti, e con il mio consenso, di quanto allegato come sopra specificato, al presente atto sotto le lettere _____ .

29) Spese

Tutte le spese, comprese quelle conseguenti all'assunzione del ruolo di stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, della presente convenzione alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del soggetto attuatore, salvo il disposto di norme inderogabili.

Ad effetti puramente fiscali, le parti danno atto che il valore delle aree trasferite gratuitamente dal soggetto attuatore al Comune di Revello di cui sopra è pari complessivamente ad euro _____ (_____) in ragione di euro _____ (_____) al metro quadrato.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, da me letto ai comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Occupi _____ pagine di _____ fogli.