

proponente **GALLO & vari** (per mancata partecipazione Parrocchia Madonna del Rosario)
 località **PEC in zona 4.9 COMPARTI A e B**
 aggiornamento 26.02/10.03.2024
 oggetto **SCHEMA DI CONVENZIONE** urbanistica ed edilizia nell'ambito di PEC

L'anno il giorno del mese di, in Chivasso, via, n°, innanzi a me, notaio in, iscritto al collegio notarile del distretto di, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattami dai comparetti, in accordo fra di loro e con il mio consenso sono personalmente comparsi:

- il signor MASCARA ing Fabio nato 27.06.1982, domiciliato presso il Comune di Chivasso, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Governo del Territorio del Comune di Chivasso, avente codice fiscale 82500150014, autorizzato a quanto infra in forza di nomina con Decreto del Sindaco pro-tempore n. del ed in esecuzione della **deliberazione** della Giunta Comunale numero del giorno, esecutiva ai sensi di Legge;

- i signori:

avente causa	luogo e data di nascita	C.F.	F.	mappali di proprietà
GALLO FERDINANDO	Pomarico il 08/02/1964	GLL FDN 64B08 G806D	60	655-92-93-94
GLIONNA MARIA	Pomarico il 14/02/1944	GLN MRA 44B54 G806D		
GERMANO LILIANA	Scandeluzza il 19/08/1946	GRM LLN 46M59 I495U	466	
MANZONI NICOLA	Altamura il 11/02/1949	MNZ NCL 49B11 A225S		
MOGAVERO ANTONINO	Torino il 08/07/1960	MGV NNN 60L08 L219A		
DEL MASTRO LUIGINA	Monteu da Po il 20/08/1950	DLM LGN 50M60 F651I	844	
UTILI MANUELA	Torino il 25/04/1975	TLU MNL 75D65 L219O		
UTILI ANNALISA	Torino il 25/06/1980	TLU NLS 80H65 L219N		
UTILI MARCO	Torino il 24/03/1972	TLU MRC 72C24 L219G		
UTILI MARIA LUIGIA	Chivasso il 18/10/1941	TLU MLG 41R58 C665L		
MOTTINO ELISA	Torino il 91/10/1966	MTT LSE 66L41 L219T		
MOTTINO EVELIN	Torino il 09/10/1974	MTT VLN 74R49 L219Z		
AIRON srl		10148310013	87	
DIAMANTE srl		8324250011	89-211	
BOCCA ADRIANA	Chivasso il 20/01/1948	BCC DRN 48A60 C665O	90-91-210	
SCALVENZO LORENA	Chivasso il 21/08/1972	SCL LRN 72M61 C665Z	90-91	
MPT IMMOBILIARE srl		9480100016	96	
PIRETTO CRISTINA	Mazzè 10/06/1937	PRT LGN 47D52 F067F	97-305	
PIRETTO LUIGINA	Mazzé 12.04.1946	PRT LGN 47D52 F067F		

d'ora in poi definiti "**Proponente**".

PREMESSO che

- la presente Convenzione è finalizzata all'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato sito in Chivasso (TO), redatto secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., relativo alle aree denominate **4.9 del PRGC vigente e TU 26a e TU26b del di PRGC adottato con DCC 76 del 07.10.25**;
- il Comune di Chivasso (TO) è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. n. 19-12326 del 19 aprile 2004;
- complessivamente dalla data di approvazione del PRGC vigente sono state introdotte nel tempo le seguenti varianti e/o modifiche:

- i) Delibera di Consiglio Comunale N. 20 del 12 aprile 2005 - Approvazione variante del PRGC ai sensi dell'art.17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m. e i. (Area DAC 2 e correzione errori materiali);
- ii) Delibera di Consiglio Comunale N. 71 del 24 ottobre 2005 - Approvazione della variante di PRGC ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 56/77 e s. m. e i. (Variazione di destinazione d'uso area pubblica in Via Nino Costa);
- iii) Delibera di Consiglio Comunale N. 12 del 13 marzo 2006 - Approvazione variante P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 - comma 8 della L.R. 56/77 e s.m. e i. (Area Contratto di Quartiere 2);
- iv) Delibera di Consiglio Comunale N. 64 del 30 novembre 2006 - Approvazione variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m. e i. (Modifica viabilità Via Borsellino);
- v) Delibera di Consiglio Comunale N. 14 del 12 marzo 2007 - Approvazione variante parziale di PRGC ai sensi art. 17, c. 7 L.R. 67/77 e s.m. e i. adeguamento viabilità SR 11 – rotatoria al Km. 25+700 e rotatorie al Km. 20+200e 20+400;
- vi) Delibera di Consiglio Comunale N. 23 del 21 maggio 2007 - Approvazione della variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, c. 8 lett. B) L.R. 56/77 per la trasformazione in area servizi per parcheggio verde pubblico dell'area da rilevarsi al F. 39 mapp. 141, 134, 140 e 139 (Boschetto);
- vii) Delibera di Consiglio Comunale N. 40 del 2 luglio 2007 - Variante al P.R.G.C. Vigente ai sensi art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m.e i. per adeguamento viabilità comunale e correzione di errori materiali;
- viii) Delibera di Consiglio Comunale N. 69 del 3 dicembre 2007 - Variante al PRGC vigente ai sensi dell'art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m. e i. per adeguamento di limitata entità dell'area urbanistica 4.11 soggetti a strumento urbanistico esecutivo;
- viii) Delibera di Consiglio Comunale N. 8 del 10 marzo 2008 - Approvazione della variante urbanistica di PRGC ai sensi art. 17 comma 8 L.R. 56/77 e s.m. e i. inerente la trasformazione di area a servizi per la costruzione della sede del CISS;
- ix) Delibera di Consiglio Comunale N. 9 del 10 marzo 2008 - Approvazione della variante urbanistica di PRGC ai sensi art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m. e i. inerente all'adeguamento della viabilità sulla ex S.S. 590 alla progressiva Km. 21+ 300;
- x) Delibera di Consiglio Comunale N. 10 del 10 marzo 2008 – Approvazione della Variante urbanistica ai sensi art. 17 comma 7 LR 56/77 e smi inerente la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale di Castelrosso;
- xi) Delibera di Consiglio Comunale N. 25 del 12 maggio 2008 - Variante al PRGC ai sensi l.r. 56/77 e s.m. e i. art. 17 comma 8 – trasformazione delle aree a servizi 2.2 AC7 e AC8 in, aree a parcheggio pubblico (parcheggio via Orti) ed adeguamento del parametro dell'area urbanistica 5.21;
- xii) Delibera di Consiglio Comunale N. 51 del 22 luglio 2008 - Approvazione della variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m.e i. inerente la riduzione parziale della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo;
- xiii) Delibera di Consiglio Comunale N. 59 del 29 settembre 2008 - Approvazione della variante al PRGC ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.e i. – Trasformazione aree a servizi comunali in via Mazzè (aree 8.13 – 2.6 – 2.7) e rettifica della viabilità di PRGC per la formazione di aree a servizi sovracomunali per la costruzione della succursale dell'istituto Isaac Newton;
- xiv) Delibera di Consiglio Comunale N. 2 del 9 marzo 2009 - Approvazione della variante parziale al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 7 L.R. 56/77 e s.m e i. - Trasferimento di capacità edificatoria per interventi di edilizia residenziale pubblica dalle aree 2.5 e 4.6 all'area 8.7;
- xv) Delibera di Consiglio Comunale N. 41 - 29 settembre 2009 - Approvazione controdeduzioni alle osservazioni pervenute e approvazione della variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 – 7° comma della L.R. 56/77 e s.m.e i. relativa ad una nuova area a servizi in frazione Betlemme;
- xvi) Delibera n. 61 del 21 dicembre 2009 - Adozione del progetto definitivo del PPE con contestuale variante del vigente PRGC ai sensi dell'art. 40 c. 6 della L.R. 56/77 e s.m.e i. relativo alle aree 4.11 e 5.25 (area Mauriziano);
- xvii) Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 15 febbraio 2010 - Approvazione della variante al PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m. e i. quale presa d'atto dei provvedimenti autorizzativi della Provincia inerenti la discarica di Chivasso (Chivasso 3 e Chivasso 0);
- xviii) Delibera di Consiglio Comunale N. 23 del 10 maggio 2010 - Approvazione variante al vigente P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per rettifica ed adeguamento degli interventi infrastrutturali realizzati nell'ambito della linea ferroviaria alta capacità Torino Novara;
- xix) Delibera di Consiglio Comunale N. 26 del 18 giugno 2010 - Approvazione della variante del Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) dell'area 5.10 del vigente PRGC (area PIS) ai sensi dell'art. 40 commi 1, 2, 3 della L.R. 56/77 e s.m.i;
- xx) Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 27 settembre 2010 - Approvazione variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per adeguamento interventi realizzati nell'ambito del progetto di soppressione passaggi a livello – linee Torino-Milano, Chivasso-Aosta, Chivasso-Casale a seguito della conferenza dei servizi con cui sono stati approvati i progetti definitivi presentati da R.F.I;

- xxi) Delibera di Consiglio Comunale N. 68 del 29 novembre 2010 - Approvazione della variante di PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per la realizzazione di nuova viabilità comunale di raccordo della via Pertini con via Favorita;
- xxii) Delibera di Consiglio Comunale N. 72 del 20 dicembre 2010 - Approvazione della variante al PRG ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.e i. per la realizzazione sull'area 2.2 AC2 (Telecom) di via Cosola di accesso alla limitrofa area 2.2 S6 da destinare a parcheggio ad uso pubblico;
- xxiii) Delibera di Consiglio Comunale N. 76 del 20 dicembre 2010 - Approvazione della variante parziale al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per recepimento urbanistico della localizzazione commerciale "L2" nell'ambito dell'area 5.1 del vigente PRGC e modalità attuative degli interventi;
- xxiv) Del. N. 80 del 21 dicembre 2010 - P.P.E. con contestuale variante del vigente PRGC ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L.R. 56/77 e s.m. e i. relativo alle aree 4.11 e 5.26 (area Mauriziano): Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Regione Piemonte con nota del 30 luglio 2010 prot. 31789 a seguito della C.T.U DEL 22 luglio 2010. Esec. 07 gennaio 2011;
- xxv) Delibera di Consiglio Comunale n°9 del 14 febbraio 2011 - Approvazione del progetto definitivo presentato da AIPO in data 17 dicembre 2010 prot. 46256 per lavori di regimazione idraulica e manutenzione Torrente Orco nei Comuni di Foglizzo, Montanaro e Chivasso e contestuale variante del vigente PRGC ai sensi dell'art. 19 commi 2 e contestuale variante del vigente PRGC ai sensi dell'art. 19 c.2 e seguenti del DPR 8.6.2001 n. 327;
- xxvi) Delibera di Consiglio Comunale N. 22 del 21 marzo 2011 - Approvazione della variante di P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17, comma 7 della L.R. 56/77 e s.m. e i. per recepimento cartografico della deliberazione CC n. 60 del giorno 8 ottobre 2002 di rilocalizzazione di fabbricati interferiti dalle infrastrutture della linea ferroviaria di Alta Capacità TO-MI;
- xxvii) Delibera di Consiglio Comunale N. 31 del 29 marzo 2011 - Approvazione della variante di PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.e i. per l'individuazione della nuova area a servizi 13.11 AC1.
- xxviii) Delibera di Consiglio Comunale N. 33 del 29 marzo 2011 - Approvazione della variante al vigente PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 8 lett. b) e c) della L.R. 56/77 e s.m. e i. relativa alle aree urbanistiche 8.3 e 8.3b;
- xxix) Delibera di Consiglio Comunale N. 7 del 20 marzo 2012 - Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute ed approvazione della variante di PRGC ai sensi dell'art. 17 c.7 della L.R. 57/77 e s.m. e i. relativa alla riduzione parziale della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo;
- xxx) Delibera di Consiglio Comunale N. 27 del 29 aprile 2016 - S.S. 26 "della Valle d'Aosta" - Adeguamento alla classe C1 e messa in sicurezza del tratto stradale tra Chivasso e Caluso con variante all'abitato di Are. Recepimento variante al P.R.G.C. vigente derivante dall'approvazione del progetto definitivo a seguito conseguimento intesa Stato-Regione ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/1977 e s.m.i. e del D.P.R. 383/1994;
- xxxi) Delibera di Consiglio Comunale N. 38 del 16 giugno 2016 - L.R. 56/77 e s.m.i., art. 17, c. 12, lett. e) Modifica al P.R.G.C. vigente non costituente variante per assoggettamento a P.E.C. di area a destinazione produttiva in frazione Borghetto;
- xxxii) Delibera di Consiglio Comunale N. 47 del giorno 1° agosto 2016 - P.R.G.C. vigente – Approvazione Variante semplificata ex art. 17 bis, c.6, l.r. 56/77 e s.m.i. e art. 10 D.P.R. 327/01 e s.m.i. ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio - Intervento R.F.I. S.p.a. di soppressione passaggio a livello linea TO-MI - Variante tracciato intervento 5.3;
- xxxiii) Delibera di Consiglio Comunale N. 48 del giorno 1° agosto 2016 - P.R.G.C. vigente – Approvazione modifica ex art. 17, c. 12, lett. g L.R. 56/77 e s.m.i. per localizzazione ampliamento sud cimitero e connessa area a parcheggio su aree che il PRGC vigente destina ad altra categoria di opera e/o servizio pubblico e reiterazione vincolo preordinato all'esproprio;
- xxxiv) Delibera di Consiglio Comunale N. 54 del 27 ottobre 2016 - P.R.G.C. vigente– Modifica ex art. 17, c. 12, lett. a), L.R. 56/77 e s.m.i. per rettifica errore materiale della cartografia di piano approvata con la deliberazione del Commissario straordinario n. 7 del 22 marzo 2012, relativamente al limite della fascia di rispetto del cimitero del capoluogo;
- xxxv) Delibera di Consiglio Comunale N. 25 del 27 marzo 2017 - P.R.G.C. vigente- Approvazione modifica non costituente variante ai sensi dell'art.17 comma 12 lettera g) della L.R. 56/77 s.m.i. per la realizzazione di parcheggio pubblico sull'area 16.3b7 attualmente destinata ad attrezzature d'interesse generale;
- xxxvi) Delibera di Consiglio Comunale N. 7 del 6 aprile 2020 - Variante che non costituisce variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett. a) e g) l.r. 56/77 e s.m.i. per realizzazione di nuovo parcheggio ad uso pubblico sito in via Orti;
- xxxvii) Delibera di Consiglio Comunale N. 22 del 29 giugno 2020 - variante che non costituisce variante al P.R.G.C. vigente ai sensi dell'art. 17 comma 12 lett. a) e h) e comma 13 l.r. 56/77 e s.m.i;
- xxxviii) Delibera di Consiglio Comunale N. 3 del 22 febbraio 2021 Approvazione ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 15 comma 14 e dell'art. 17 comma 4 della l.r. 56/77 e s.m.i. del progetto definitivo della variante strutturale inherente all'adeguamento del vigente PRGC in esito alla normativa in materia di industrie a rischio incidente rilevante;

- 4) con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21 marzo 2011 è stato approvato il Progetto Guida esteso all'intera area urbanistica 5.1 del vigente P.R.G.C. composto dai seguenti elaborati
- in dataprot.....è pervenuta istanza con la richiesta di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) in zona normativa, rubricato quale pratica edilizia
- 9) sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia come da parere espresso nella seduta
- 10) il Sindaco a seguito dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento decideva l'accoglimento del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano pubblicati all'Albo Pretorio della Città di Chivasso per quindici giorni consecutivi dal al
- 11) nei quindici giorni successivi alla pubblicazione, dal al è pervenuta n.NON è pervenuta alcuna osservazione in data protocollata con il numero
- 12) con Delibera di Giunta Comunale n. del è stato approvato il PEC in zona normativa
- 13) i proponenti dichiarano di aver redatto a loro cura e responsabilità il presente atto e relativi allegati, sulla base dello schema di convenzione su indicazione degli uffici competenti;
- 14) per le motivazioni di cui al punto che precede, i proponenti manlevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni; che i progettisti e i soggetti proponenti con l'invio della documentazione si sono assunti implicitamente-explicitamente la responsabilità della reciproca conformità degli elaborati cartacei e informatici (in formato pdf);
- 15) il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dichiara di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti del Servizio Urbanistica e riportate nelle NTA del PEC;
- 16) il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

PREMESSO INOLTRE CHE

- 19) appare necessario, da parte del Comune di Chivasso (TO), disciplinare con la presente convenzione i rapporti con il Proprietario, per sé e per i successivi aventi causa, in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo;
- 20) il proponente è proprietario dei seguenti appezzamenti di terreno in Comune di Chivasso distinti in catasto terreni al F.60 n° 96 97 305 655 844 466 87 89 211 90 91 92 93 94 210, con le seguenti coerenze:

- nord area agricola , **Cena Marco n° 852**
 - est viabilità verso sovrappasso RFI
 - sud c.so G.Ferraris
 - ovest Edificazione ex borgo Fanfani, **Bianco Battista e altri n°852, Calvi Antonia n° 621, 622**
 - Interno al PEC Proprietà della Parrocchia Madonna del Rosario n° 178 370, **Lana Walter e Brosio Giuseppina n° 85**
- che detti terreni nel vigente piano regolatore generale comunale risultano classificati: terziarie confermate e residenziali, con sigla 4.9 di cui agli articoli 38 delle norme tecniche di attuazione sono indicati nella tavola n° 1, infra allegata, degli elaborati tecnici di progetto per complessivi 58.861mq (da tabella 4 NTA del PRGC) effettivi **42.627mq** (**tavella 1** NTA del PEC) per una superficie fondiaria di **27.749mq**, compresi nel Piano Regolatore Generale del Comune di Chivasso di cui :
- nel **comparto A** territoriale **5.279mq** e fondiaria **3.927mq**
 - nel **comparto B** territoriale **37.348mq** e fondiaria **23.822mq**

- che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del PRGC in variante, approvato con DGRP n° 19-12326 del 10.04.2004;
- **che la provenienza di tali mappali verrà documentata al Notaio in sede di stesura e controllo prima della redazione della bozza di atto notarile prodromo alla stipula**
- che per la utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto, secondo le prescrizioni di cui agli artt. 43 e 45 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni , a firma dell'ing. arch. Nicola Manzoni, iscritto all'albo professionale di Torino ed è costituito dagli elaborati riportati nel successivo art. 2:

TUTTO CIO' PREMESSO

da ritenere quale parte integrante e sostanziale del presente atto tra il Comune di Chivasso, in persona di cui sopra, ed il proponente.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente.

Art. 1 DISPOSIZIONE PRELIMI E OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

Art. 2 ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1. L'attuazione del progetto di piano esecutivo sul terreno sito in Comune di Chivasso, descritto negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° del , esecutiva ai sensi di legge, deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del vigente PRGC art. 37 e delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del piano esecutivo stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati rappresentano semplice precisazione alle prescrizioni del predetto PRGC.

- **fascicolo 1 - relazione illustrativa;**

- 2 - norme di attuazione;

- 3 - schema di convenzione;

- **VAS** Fase di verifica assoggettabilità

- **RELAZIONE GEOLOGICA**, dr.geol. Roberto Gamba

- **RELAZIONE PREVISIONALE di IMPATTO ACUSTICO** ing. Daniele Succo

- **RELAZIONE di CLIMA ACUSTICO**, ing. Daniele Succo

- **DIMENSIONAMENTO DEI COLLETTORI PRINCIPALI**, ing. Bartolomeo Visconti Studio EDES

- 1 Relazione
- 2 Tav Fognatura Bianca
- 3 Tav Fognatura Nera

- **RELAZIONE AREA BOSCATA** dr agron. Stefano Fioravanzo

- **URBANISTICA** 18 tavole grafiche, e specificatamente:

- **GENERALI**

- TAV F1 inquadramento territoriale
- TAV F2 planimetria catastale
- TAV F3 delimitazione lotti
- TAV F4.1 planimetria generale
- TAV F4.2 planimetria lotti fondiari in progetto
- TAV F4.3 determinazione superfici servizi in progetto
- TAV F5 quote piano-altimetriche
- TAV F6 documentazione fotografica
- TAV F7 inserimento PEC nel PRGC

- **PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA**

- Relazione
- Computo Metrico Estimativo OOUU primarie
- Computo Metrico Estimativo OOUU secondarie
- QTE
- TAV E1 urbanizzazioni
- TAV E2 segnaletica stradale
- TAV E3 urbanizzazioni secondarie
- PIANO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA
- Cronoprogramma
- Disciplinare
- RELAZIONI Relazione sulle barriere architettoniche
- CARTEGGIO con ENI fasce di rispetto e prescrizioni oleodotti
- **PROGETTI TIPO EDILIZI dei LOTTI**

 - TAV P1 lotto 1-2
 - TAV P2 lotto 3-10-11
 - TAV P3 lotto 4-5
 - TAV P4 lotto 7
 - TAV P5 lotto 8
 - TAV P6 lotto 9.1
 - TAV P7 lotto 9.2

2. In caso di contrasto tra i documenti descrittivi e quelli planimetrici, questi ultimi avranno la prevalenza

Art. 3 VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

1. L'attuazione del PEC dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione del PEC

Art. 4 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

4.1 Superfici del PEC e loro potenzialità edificatoria

4.1.1. Il piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Chivasso descritto alla **tav. F1**

distinto al n°C.T. F. 60 n° 96 97 305 655 844 466 87 89 211 90 91 92 93 94 210 di superficie catastale **42.627mq**

su cui il proponente ha diritto reale, secondo le modalità previste dal PRGC.

Vennero cedute gratuitamente, con riserva di conservazione della capacità edificatorie, le aree finalizzate alla realizzazione della rotonda da parte del PEC DAC 2 ed alla costruzione del la viabilità finalizzata al sovrappasso RFI: esse consistono nelle particelle 467, 471, 469, 845, 846 (Utili) e 467 (Germano).

4.1.2. Il PEC come previsto nella Tabella Zone 4 di NTA di PRGC è di 58.861mq, da sommatoria delle particelle catastali risulta 57.720mq,

Da essi sono stati scorporati i non intervenienti Lana Walter (**1.941 mq**), Parrocchia Madonna del Rosario (**9.647mq**), Cena Marco (3.505mq), per un totale di **15.093mq**

Il piano esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, secondo le seguenti destinazioni, come individuate nella tavola di progetto:

a) aree destinate alla realizzazione di edifici residenziali	27.749mq
b) aree destinate alla realizzazione di strade e marciapiedi	3.956mq
c) aree destinate alla realizzazione di parcheggi	1.462mq
d) aree destinate alla realizzazione di verde	6.035mq
f) aree destinate alla realizzazione di futura viabilità a nord	850mq
d) aree già dismesse rotonda e calcapasso	3.624mq

Nella edificabilità del PEC sono annoverate **in detrazione** le superfici a servizi preesistenti della Parrocchia Madonna del Rosario, relativi al quartiere, Marco Cena, Lana Walter, che non intervengono nel PEC.

4.3. **Utilizzazione edilizia del PEC** Le destinazioni di cui al punto 2, non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. Eventuali modificazioni possono essere ammesse, previo consenso del Comune, ove le stesse consentano la migliore attuazione dello strumento urbanistico esecutivo.

5. **Le modificazioni di destinazione non consentite comportano l'applicazione di una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.**

6. Il proponente si impegna, anche per gli aventi causa, a garantire la manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, in modo che le aree medesime siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
7. Nelle aree di cui al punto 2, lett. a.), (vedi tavo. 9 e 10) è prevista la realizzazione di n° **43 edifici** per SUL complessiva **11.339mq**

e in particolare: **sup. fondiaria**

SUL

COMPARTO A

• Lotto 1	mq 2.288	mq 819
• Lotto 2	mq 1.639	mq 585

COMPARTO B

• Lotto 3	mq 2.169	mq 682
• Lotto 4	mq 1.130	mq 1.691
• Lotto 5	mq 808	mq 550
• Lotto 7	mq 2.488	mq 872
• Lotto 8	mq 2.436	mq 949
• Lotto 9.1	mq 6.591	mq 2.383
• Lotto 9.2	mq 1.598	mq 747
• Lotto 10	mq 2.777	mq 1.006
• Lotto 11	mq 3.825	mq 1.054

8. La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavo. **F4.1 e F4.2.**

In sede di presentazione del progetto esecutivo per l'ottenimento della permesso di costruire, nell'ambito di una sagoma di ingombro prestabilita è consentito operare spostamenti planimetrici, nonché posizionare gli accessi definitivi delle singole unità immobiliari. Tali interventi non sono da considerarsi inficianti per l'assetto urbanistico del PEC e quindi da considerarsi oggetto di variante di PdC e non VARIANTE DI PEC

10. Ulteriori indicazioni operative

1. Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, salvo che su proposta dei contraenti e con il consenso del Comune e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.
2. Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree, di cui alle lettere A, B e C dell'art. 4.2, sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.
3. Le aree individuate alla lettera B e C del precedente art. 4.2, di proprietà del Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, sono cedute previo frazionamento, depositato e allegato alla presente, contestualmente alla stipula della presente Convenzione come meglio precisato al successivo art. 5.2 a titolo gratuito, con le modalità definite nella presente Convenzione da successivi articoli, libere da persone o da cose, da litigiosi e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci con le più ampie garanzie di evitazione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.
6. Gli edifici sono progettati in modo tale da consentire la abilitazione tramite Permesso di Costruire. I progetti degli edifici sono ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permesso di costruire che i proponenti presenteranno nei termini di cui alla presente Convenzione, subordinatamente al rilascio del permesso per costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 12.
7. I progetti delle opere di urbanizzazione, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto, sono contenuti nelle tavole di: come da premesse, e descritti ai successivi articoli 7 e 12 e seguenti, devono essere precisati nei successivi progetti esecutivi redatti ai sensi e per gli effetti del Dlgs 36/2023 e s.m.i. , sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali.

Art. 5 CESSONE GRATUITA DI AREE NECESSARIE PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente, in relazione alle disposizioni di cui all'art. 45, comma 1, punto 1, della L.R. n° 56/77 successive modifiche ed integrazioni , si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tav. E1, in forza della Variante normativa di cui a DCC1/2000, ed alla Variante di P.R.G.C. approvata il 19.04.04, del PEC **4.9 del PRGC vigente e**

TU 26a e TU26b del PRELIMINARE di PRGC adottato con DCC 76 del 07.10.25,	pari a 25 mq/ab, per un totale pari a	10.990mq;
a) aree destinate alla realizzazione di strade		2.834mq
	marciapiedi	1.122mq
b) aree destinate alla realizzazione di parcheggi		1.462mq
• aree destinate alla realizzazione di verde		6.035mq
	tuttavia la zonizzazione prevede la cessione di area in esubero per una superficie a servizi pari a	
		11.453mq

che complessivamente superano i requisiti di cui alle opere ex L.R. 56/77 art. 51, c.1, p.1 art. 51, comma 1, punto 1

- che le porzioni di terreno oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica n. rilasciati dal Comune di Chivasso rispettivamente in che, in copia cartacea certificata conforme all'originale digitale da me Notaio, allego al presente atto in unico plico sotto la lettera ".....", senza lettura per dispensa avutane dai comparenti;
 - che, successivamente alla data del rilascio dei CDU e fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali porzioni di terreno;
 - che non è stata, successivamente alla data del rilascio dei CDU e fino ad oggi, trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
 - che, a' sensi dell'articolo 10 capo II della legge 21 novembre 2000 n. 353, il soprassuolo delle porzioni di terreno di cui al presente atto non è stato percorso dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.
 - La cessione è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto qui ceduto attualmente si trova, come "visto e piaciuto", con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come venne finora goduto e posseduto dalla parte cedente e alla quale pervenne in forza del citato atto di acquisto a mio rogito in data odierna.
 - La parte cedente, mentre presta ogni più ampia garanzia per evizione e molestie nel possesso, dichiara e garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità di quanto in oggetto che dichiara libero da debiti, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantendo altresì di non aver ricevuto fino ad oggi notifica di cartelle esattoriali inevase e di essere in regola con tutti i tributi e contributi inerenti a quanto in oggetto.

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale.

- Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio, le parti mi dichiarano che quanto ceduto ha un valore di Euro 10.950 pari a 1,00€/mq.

Per quanto occorrer possa, le parti dichiarano che per addivenire alla stipula della presente cessione a titolo gratuito non si sono avvalse di mediatore.

- Il Comune, da parte sua, accetta di mettere contestualmente tali aree a disposizione del Proponente per l'esecuzione diretta di tali opere di urbanizzazione, per il tempo a ciò necessario e fino al completamento positivo delle relative operazioni di collaudo.

 2. La cessione delle aree di cui al punto 1 avviene con la firma della presente convenzione. Resta inteso che, il proponente o aventi causa, in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, è tenuto a garantire, fino alla loro completa realizzazione e collaudo, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.
 3. Le aree di cui al punto 1, sono contraddistinte a catasto terreni al foglio 60, con i seguenti mappali (definiti alla tav. 3 in attesa di frazionamento) 91C 93C 92C 90C 89C 210C 211C 87C 655B 466 844C 96B 97B 305B;

5.1 Biepilogo generale delle aree da cedere

Come già specificato all'art. 4.2 (lettera B) il PEC –in coerenza a quanto indicato dalla tabella allegata alla "relazione illustrativa"– prevede la cessione delle aree a servizi, per un totale di **15.754** mq (rispetto ad una necessità minima di **9.625** mq).

Il predetto valore è calcolato in tab 1 (allegata alle tavv E4.2 e E4.3).

- che le porzioni di terreno oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dai certificati di destinazione urbanistica n. rilasciati dal Comune di Chiavasso.

rispettivamente in che, in copia cartacea certificata conforme all'originale digitale da me Notaio, allego al presente atto in unico plico sotto la lettera ".....", senza lettura per dispensa avutane dai comparenti;

- che, successivamente alla data del rilascio dei CDU e fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali porzioni di terreno;
- che non è stata, successivamente alla data del rilascio dei CDU e fino ad oggi, trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- che, a' sensi dell'articolo 10 capo II della legge n° 353 del 21.11.2000, il soprassuolo delle porzioni di terreno di cui al presente atto non è stato percorso dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.
- La cessione è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto attualmente si trova, come "visto e piaciuto", con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti e come venne finora goduto e posseduto dalla parte cedente e alla quale pervenne in forza del citato atto di acquisto a mio rogito in data odierna.
- La parte cedente, mentre presta ogni più ampia garanzia per evizione e molestie nel possesso, dichiara e garantisce di avere la piena titolarità e la libera disponibilità di quanto in oggetto che dichiara libero da debiti, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantendo altresì di non aver ricevuto fino ad oggi notifica di cartelle esattoriali inevase e di essere in regola con tutti i tributi e contributi inerenti a quanto in oggetto.

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale.

- Ai soli fini dell'iscrizione a repertorio, le parti mi dichiarano che quanto ceduto ha un valore di € 10.950,00 pari ad €1,00/mq.

Per quanto occorrer possa, le parti dichiarano che per addivenire alla stipula della presente cessione a titolo gratuito non si sono avvalse di mediatore.

Il Comune, da parte sua, accetta di mettere contestualmente tali aree a disposizione del Proponente per l'esecuzione diretta di tali opere di urbanizzazione, per il tempo a ciò necessario e fino al completamento positivo delle relative operazioni di collaudo.

5.2 Ulteriori indicazioni operative

1. Le aree sono cedute a corpo, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso.
2. Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

Art 6: MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato che le opere di urbanizzazione primaria verranno realizzate direttamente a scomputo da parte del Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, secondo le modalità ed i termini previsti all'art. 12 e seguenti della presente Convenzione, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche di cui all'art. 5, , avverrà a cura e spese del Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, come sotto specificato.

Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

La presa in carico delle aree di cui al punto 5.2 da parte del Comune dovrà avvenire non oltre 30 (trenta) giorni dopo il loro collaudo tecnico amministrativo.

È inteso che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree da cedere, rimarrà in carico al Proponente, per sé e per i successivi aventi causa fino al collaudo favorevole delle stesse.

A decorrere da tale data l'onere stesso verrà trasferito a carico del Comune.

Art. 7 AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non si applica al PEC in esame.

Art. 8 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ai fini della determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, si applicano le disposizioni di cui alla L n°10/1977 artt. 3 e 6.
2. Il contributo relativo al costo di costruzione è posto a carico del richiedente la permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio.

Art. 9.1.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente, in relazione al disposto dell'articolo 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i., si obbliga per sé ed aventi diritto a versare al Comune di Chivasso le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria, nei modi e nei termini definiti con DCC n°24 del 27.03.2017 smi, salvi futuri aggiornamenti; tali oneri sono provvisoriamente determinati come segue: **€ 529.644,69**

Art. 9.1.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il proponente, in relazione al disposto dell'articolo 16 del Dpr 380/2001 e s.m.i., si obbliga per sé ed aventi diritto a versare al Comune di Chivasso le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria, nei modi e nei termini definiti con DCC n°24 del 27.03.2017 smi, salvi futuri aggiornamenti; tali oneri sono provvisoriamente determinati come segue.
2. L'importo complessivo dovuto a tale titolo, in rapporto alla SUL di mq 10.859 ed in applicazione della DCC n° 239 del 14.07.77 e sei, ammonta a **€ 607.203,45**

Art. 9.2 ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONSEGUENTE SCOMPUTO

1. Dall'importo degli oneri di urbanizzazione saranno detratti i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'intervento e scomputabili ai sensi e termini di legge, come meglio specificato al successivo articolo 13.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è convenzionalmente fissato ai sensi e nei termini dell'art. 52 § 2 lett.b della L.R. 56/77; l'importo delle medesime come risultanti al termine del collaudo non potrà risultare inferiore a quanto stabilito in questa sede.

La determinazione provvisoria degli importi scomputabili da effettuarsi nelle modalità di cui al presente articolo, è di massima determinata nella presente convenzione.

La determinazione definitiva degli importi scomputabili avverrà in relazione alle maggiori economie conseguite nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, da documentarsi adeguatamente, come risultante dal ribasso offerto dalle ditte esecutrici e dal collaudo tecnico amministrativo.

Le opere di urbanizzazione inserite in Convenzione, costituiscono le opere necessarie e funzionali per la piena fruibilità tecnica ed ambientale del PEC inclusa la loro agibilità.

Dette opere, oggetto di impegno alla realizzazione tramite la stipula della presente Convenzione, sono descritte dagli elaborati di cui all'elenco riportato nelle Premesse alla presente.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, in relazione al disposto dell'Art. 45 n.2 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di cui all'Art. 51 n.1 della L.R. 56/77, meglio specificate negli elaborati del PEC . che consistono in **viabilità, sottoservizi, parcheggi, verde**.

La valutazione del costo di tali opere è stata effettuata tramite computo metrico estimativo e conseguente quadro economico del Progetto di Fattibilità tecnico economica (si vedano elaborati Relazione, CME, QTE, Tavv. E1 ed E2). Eventuali variazioni (positive o negative) dell'importo totale del quadro economico del futuro progetto esecutivo, rispetto alla cifra predetta, non comporteranno varianti alla presente Convenzione, purché tale importo sia comunque maggiore dell'onere tabellare dovuto (si veda punto 10.1).

In relazione numerica si ha:

-Opere di urbanizzazione primaria

€ 740.951,74€

Sulla base del confronto tra gli oneri tabellari, di cui all'art. 10.1, e il quadro economico delle opere da eseguirsi a carico dei Proponenti, di cui all'art. presente, il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 9.1, **risulta interamente assorbito** dalle opere da eseguire e conseguentemente nessun importo dovrà essere versato al Comune di Chivasso per oneri di urbanizzazione primaria (come confermato da consolidata giurisprudenza tra cui Corte dei Conti, Sez. di controllo della Lombardia, Delibera n. 154 del 14 maggio 2018; Consiglio di Stato sez. IV, 28/11/2012, n° 6033; Consiglio di Stato sez. IV, 31/12/2019, n. 8919).

-Opere di urbanizzazione secondaria

€ 9723,13€

Tali opere sono relative ad interventi di interesse comunale, prodromici a futura viabilità a nord del PEC

Sulla base del confronto tra gli oneri tabellari, di cui all'art. 10.1, e il quadro economico delle opere da eseguirsi a carico dei Proponenti, di cui all'art. presente, il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, di cui al precedente punto 9.1, **risulta parzialmente assorbito** dalle opere da eseguire e conseguentemente dovrà essere versato al Comune di Chivasso l'importo differenziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria può avvenire anche in modo graduale, purché vengano, in ogni caso, assicurati i servizi necessari e indispensabili ai fabbricati costruiti e alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve, tuttavia, essere previamente autorizzata dal Comune su istanza del proponente corredata dal programma indicante i tempi di attuazione.
3. In assenza del permesso di costruire di cui al punto 2, il ritardo nell'esecuzione delle opere comporta l'applicazione di una penale convenzionale a carico del proponente pari a un decimo del valore delle opere da realizzare, ove il ritardo non sia superiore a mesi due. Per ogni successivo mese di ritardo la penale convenzionale è aumentata di un ulteriore decimo.

Art.9.3 DETERMINAZIONE ONERI E CONTRIBUTI

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo di cui all'art. 19 del DPR 380/01 e smi saranno comunque rideterminati in base alle previsioni della deliberazione della Giunta Comunale assunta ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01; essi saranno pertanto calcolati al momento del rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione, sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici, anche in relazione alla facoltà di variante.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di Giunta Comunale n. 24/2017, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo Permesso di Costruire e nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio del titolo abilitativo.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà, al Comune, il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

10.4 Eventuale restituzione dei contributi versati

Qualora non vengano realizzati gli interventi per i quali sia stato versato il contributo, il Comune è tenuto al rimborso delle relative somme, così come previsto dall'art. 31 del Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione approvato con DCC n. 24 del 27/03/2017 e successive modificazioni.

In caso di realizzazione parziale degli interventi è dovuta la restituzione del contributo relativo alla parte non realizzata. (c. 2 art. 31 del regolamento comunale).

Non deve essere restituito il contributo corrispondente ai costi delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente, in caso di mancata realizzazione dell'intervento edificatorio approvato (c.3 art. 31 del regolamento comunale)

Art 10: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

10.1 Opere da realizzare: quadro generale

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/77, degli articoli 12 e 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001, degli artt. 13 e 50 del D.Lgs. 36/2023 e precisamente:

- Opere di urbanizzazione a scomputo: viabilità, sottoservizi, parcheggi, verde come da art.

10.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI OPERATIVE

1. Fermo quanto previsto al successivo art. 17, le opere di urbanizzazione sono eseguite dal Proponente o soggetto avente causa, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo (redatto ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 36/2023 e smi) per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire che è stato presentato, anche in considerazione della disponibilità delle aree.

3. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo deve essere effettuata nel rispetto della normativa vigente al momento dell'affidamento dei lavori. A tal fine il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, è tenuto ad individuare il verificatore, il Direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e il collaudatore tecnico amministrativo e darne tempestiva comunicazione dei nominativi al Comune secondo le procedure previste dagli articoli seguenti. I predetti soggetti dovranno essere nominati e incaricati secondo quanto prevede il D.lgs. 36/2023 e smi e decreti/regolamenti attuativi. Il valore dei predetti incarichi (stabilito secondo quanto previsto dal D.M. 17/06/2016 è garantito da adeguata polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Chivasso, come meglio specificato al successivo art. 20. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il Collaudatore

4. Dovranno altresì essere richieste le occorrenti autorizzazioni per eventuali variazioni in corso d'opera e gli atti ed i relativi documenti dovranno essere trasmessi preventivamente al Comune di Chivasso per la loro approvazione secondo le procedure previste dalla normativa vigente.

5. Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, assume

il ruolo di stazione appaltante. Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, individua il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenuto conto che trattasi di valore minore alla soglia comunitaria, facendo ricorso alla procedura vigente in materia, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione. L'oggetto dell'appalto (opere di urbanizzazione) sarà definito nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (progettazione esecutiva). Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, in sede di comunicazione di inizio lavori di urbanizzazione, dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver indetto, espletato e concluso l'affidamento dei lavori secondo le modalità sopra richiamate. Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, pur rimanendo unico soggetto responsabile della legittimità della procedura di affidamento, riconosce all'Amministrazione comunale la facoltà di verificare, con qualsivoglia modalità, la regolarità del relativo procedimento. In caso di irregolarità o inadempienze riscontrate l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione della Convenzione, previa diffida ad adempire.

6. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamenti vigenti.

7. Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, si obbliga a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finiti interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

Art 11: ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

11.1 Opere da eseguirsi a scomputo

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, sulla base di quanto previsto al precedente art. 9.1.1 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L. R. n. 56/77 e s.m.i., assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria, elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dal D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i., a scomputo degli oneri di urbanizzazione che saranno dovuti per l'attuazione della destinazione d'uso prevista per le aree di sua proprietà ricadenti nel presente PEC, ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del Dpr 380/01 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo sono riassunte nell'art. 10.2 e meglio specificate negli elaborati.

11.2 Ulteriori prescrizioni operative

1. Le opere che il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, si obbliga ad eseguire direttamente saranno realizzate ai sensi della normativa vigente in materia di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori dovuti.
2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza della Proponente saranno presentati i relativi progetti esecutivi, nel rispetto della vigente disciplina, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali ai cui dettami la Proponente dovrà sottostare.
- In particolare, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 bis del Dpr 380/2001 e s.m.i.
3. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risultano definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto deve essere conforme al PEC approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati.
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ogni genere, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione.
5. Opportune varianti e/o integrazioni al progetto esecutivo elaborato dal Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, a seguito di sopravvenute e documentate esigenze, non devono modificare l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione approvate, quale risulta dalla presente Convenzione.
6. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate, ultimate e collaudate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire e comunque prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (SCA) relativa al primo fabbricato interno al primo Lotto edificato.
7. La realizzazione delle opere dovrà svolgersi secondo il pro12gramma temporale di cui alla tavola 2 e comunque entro la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 1° fabbricato.
8. Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi

- delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.
9. Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, si avvarrà comunque di impresa in possesso dei necessari requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di esecuzione di lavori pubblici individuata dagli stessi. Lo stesso è, altresì, tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete.
 12. In ogni caso l'agibilità dei realizzandi fabbricati nell'area sarà subordinata all'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione.

13. Requisiti di ordine morale ex art. 80 Dlgs n. 50/2016 (Normativa antimafia)

Nel merito delle opere di urbanizzazione a scomputo, previste dalla presente Convenzione urbanistica, si devono applicare le regole previste per i contratti di cui al D.Lgs 36/2023 e s.m.i..

Vanno pertanto considerate tutte quelle disposizioni che impongono precisi obblighi di controllo sui connotati soggettivi del privato con cui l'Amministrazione conclude un accordo di natura patrimoniale.

Tra queste, in particolare, va menzionata la delibera dell'Autorità nazionale anticorruzione n. 1151 del 11 dicembre 2019, che ha formalizzato un principio generale valevole per tutte le attività. Secondo l'Autorità, è infatti indubbio, come stigmatizzato dallo stesso Consiglio di Stato già in sede di parere sullo Schema di nuovo codice dei contratti (n.855/2016), che "... la circostanza che l'opera sia realizzata a cura e spese del privato non toglie infatti che si tratta di opera pubblica e che sussista il cogente interesse della pubblica amministrazione alla sua corretta realizzazione da parte di un soggetto qualificato professionalmente e dotato di requisiti morali".

Appare pertanto utile segnalare che sia per quanto riguarda il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, sia per il terzo esecutore (ditta esecutrice) dovranno applicarsi le regole antiriciclaggio e quelle relative alla lotta alle mafie, in quanto principi di ordine generale.

Tali soggetti dovranno rendere le dichiarazioni di cui all'art. del Dlgs n. 36/2023 e smi e agli articoli 46 e 47 del Dpr 445/2000, posto che tale disposizione esprime infatti un principio generale di ordine pubblico economico, volto a tutelare l'esigenza che il contraente dell'Amministrazione sia un soggetto affidabile, in possesso dei requisiti tipizzati dalla norma.

Art 12: CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi sottoposti all'approvazione del Comune di Chivasso redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi.

Per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione i proponenti si assumono l'obbligo di garantire specifiche tecniche conformi all'articolo 70 del Dlgs. 36/2023 e s.m.i. Ogni riferimento a marche o modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione a scomputo, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente" qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati.

Art 13 CONDIZIONI PER IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere e gli immobili, da realizzare nell'ambito del P.E.C..

I permessi di costruire dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C., e quanto contenuto nel Dpr. 380/01 e smi.

I permessi di costruire relativi all'edificazione eventualmente già non presentati, dovranno essere presentati entro il termine di scadenza del P.E.C..

Considerato che il P.E.C. prevede la realizzazione di una pluralità di edifici, la presentazione delle richieste può avvenire anche separatamente per ogni singolo fabbricato, la cui agibilità è subordinata all'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo e al versamento dei contributi dovuti.

Il ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

- a) Alla stipula della presente convenzione;
- b) Alla consegna della polizza di cui al successivo art. 20;
- c) All'avvenuta verifica tesa ad accertare che non sussistono contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- d) All'avvenuta presentazione del frazionamento, già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere di urbanizzazione nonché per l'edificazione dei fabbricati da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato in area.....e di iniziare e ultimare i lavori entro i termini di legge.

Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente ed applicabile alla realizzazione degli interventi, delle opere del futuro insediamento.

Il rilascio del primo permesso di costruire per l'edificazione sulle aree è subordinato al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Il Comune potrà, su richiesta del proponente e con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

Art 14: TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AL COMUNE.

Le opere di cui all'articolo 10) della presente convenzione rientrano nel possesso e detenzione del Comune, quando sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte a seguito del collaudo definitivo, fermo restando che la proprietà delle stesse si intende ottenuta gratuitamente durante la loro stessa realizzazione, essendo il Comune proprietario con la sottoscrizione della presente, delle aree su cui le stesse saranno eseguite.

La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime.

Art 15: DIREZIONE LAVORI, VIGILANZA E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il soggetto attuatore predispone i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da approvare con D.G.C. con contenuto coerente a quanto stabilito nel D. Lgs. 36/2023 e smi e corredati da rapporto conclusivo di verifica progettuale ex art. 42 del medesimo decreto.

Le opere di urbanizzazione sono eseguite dal Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente o soggetto avente causa, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo (redatto ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 36/2023 e smi) per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire che è stato presentato, anche in considerazione della disponibilità delle aree.

La realizzazione delle opere deve essere effettuata nel rispetto della normativa vigente al momento dell'affidamento dei lavori. A tal fine il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, è tenuto ad individuare il verificatore, il Direttore dei lavori, il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e il collaudatore tecnico amministrativo e darne tempestiva comunicazione dei nominativi al Comune secondo le procedure previste dal presente articolo. I predetti soggetti dovranno essere nominati e incaricati secondo quanto prevede il D.lgs. 36/2023 e smi e decreti/regolamenti attuativi. Il valore dei predetti incarichi (stabilito secondo quanto previsto dal D.M. 17/06/2016 è garantito da adeguata polizza fidejussoria rilasciata a favore del Comune di Chivasso, come meglio specificato al successivo art. 20. Il Comune si riserva la facoltà di nominare il Collaudatore

1. Il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, propone all'Amministrazione comunale il nominativo delle seguenti figure professionali che dovranno essere individuate, con esperienza curriculare adeguata all'effettuazione delle prestazioni di cui trattasi, ai fini del successivo affidamento:

- Responsabile dei Lavori

- Progettisti relativi alla fase esecutiva.

2. I predetti soggetti saranno nominati e incaricati dal Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, secondo quanto prevede il D.lgs. 36/2023 e s.m.i. e decreti/regolamenti attuativi. Il valore dei predetti incarichi (stabilito secondo quanto previsto dal D.M. 17/06/2016 è garantito da adeguata polizza n., rilasciata a favore del Comune di Chivasso, che in copia, previa constatazione dei comparetti, loro e mia sottoscrizione, allego sotto la lettera ".....", omessa la lettura per dispensa avuta dai comparetti.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, dovrà comunicare con conveniente anticipo rispetto all'inizio dei lavori al Servizio del Settore Governo del Territorio del Comune di Chivasso, i nominativi dei professionisti sopra indicati per la nomina, fornendo la documentazione ed il supporto tecnico ed economico occorrente.

7. Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città di Chivasso, il Servizio dell'Area Governo del Territorio, potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore; nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate al Proponente per i necessari provvedimenti.

8. Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dalla esecuzione delle opere.

9. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale e le eventuali spese saranno a carico

del Proponente.

10. Le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri concessori saranno assoggettate a Collaudo tecnico amministrativo, che sarà svolto in corso d'opera e/o entro 60 (sessanta) giorni dalla data di consegna di fine lavori delle opere di urbanizzazione.
11. L'Amministrazione approverà il certificato di collaudo finale provvisorio, redatto dal professionista di fiducia dell'Amministrazione entro i successivi 30 (trenta) giorni.
12. Ai sensi del D.Lgs 36/2023 art. 116, il collaudatore sarà individuato dalla Pubblica amministrazione prioritariamente tra i dipendenti tecnici dei Comuni o di società di servizio di proprietà comunale, secondo la normativa vigente o tra professionisti aventi adeguata esperienza in materia.
13. L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta ai nulla-osta e pareri degli Enti competenti; tali nulla-osta relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.
Le eventuali spese per l'ottenimento di pareri da parte di enti erogatori di pubblici servizi restano a carico del Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa.
Saranno altresì poste a carico del Proprietario, e/o il Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, le spese per allaccio e/o eventuale spostamento delle reti relative all'erogazione dei pubblici servizi.
14. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta approvazione dell'atto previa cessione delle aree di sedime delle opere contestualmente alla sottoscrizione della presente, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.
15. Le aree sono cedute al Comune di Chivasso contestualmente alla stipula della presente Convenzione, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie; i relativi sedimi vengono dati in disponibilità (dal Comune al Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente, per sé e per i successivi aventi causa) dopo la sottoscrizione della convenzione solo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
16. Il Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, si impegna ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.
17. Le opere saranno consegnate al Comune di Chivasso con l'emissione del suddetto collaudo favorevole e acquisiti dal patrimonio Comunale solo successivamente all'accettazione del suddetto collaudo.
18. Il provvedimento di svincolo delle garanzie fidejussorie, in relazione allo stato di completamento delle opere e conformità delle medesime al progetto, sarà emesso entro 30 (trenta) giorni dalla data in cui è pervenuto all'Amministrazione il documento attestante la funzionalità delle opere di urbanizzazione, redatto da un professionista incaricato.

Art 16: VARIANTI AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza del Proponente modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione dell'organo competente Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

Le varianti al Piano devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del Proponente, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

Rispetto alle indicazioni grafiche degli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato, all'atto della presentazione delle istanze edilizie potranno essere introdotte delle modificazioni alle sagome, alla localizzazione degli edifici e delle aree di pertinenza, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi dello

strumento urbanistico vigente e del regolamento edilizio, delle tipologie indicate nella presente convenzione e della superficie utile linda complessiva prevista, senza che ciò comporti la procedura di variante al presente P.E.C.

Non potrà essere variata la superficie totale dell'area fondiaria, mentre i singoli lotti potranno subire variazioni di sagoma e gli stessi potranno essere accorpati o suddivisi secondo quanto disciplinato dalle N.T.A. del P.E.C.

Art 17: TERMINI DI ESECUZIONE.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbliga per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nei termini previsti nei precedenti articoli e comunque entro il termine di validità del primo permesso di costruire e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del primo fabbricato del primo Lotto.

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di approvazione del P.E.C.

Tra il Comune e il Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, si conviene che gli interventi edilizi oggetto del presente P.E.C. debbano essere oggetto di permesso di Costruire, la cui istanza dovrà essere presentata entro il termine di scadenza del P.E.C. che viene fissato in anni Dieci anni dalla data di approvazione del P.E.C.

L'inizio dei lavori e la loro ultimazione dovranno rispettare i termini fissati dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 e smi.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, è obbligato, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione.

Art 18: GARANZIE FINANZIARIE

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, in relazione al disposto n. 2 dell'art. n. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., ha costituito polizza (o più polizze) fidejussoria assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti Pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzate, a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (comprendente dei servizi di professionali attinenti) e precisamente dell'importo del valore lordo di **930.297,95,16€**, tenuto altresì conto di quanto disciplinato dall'art. 7.13 del vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

L'importo di cui sopra discende dalla presente Convenzione ed in particolare esso è dato dalla somma seguente:

1. Importo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, quale risultante dal costo di tali opere e relativi oneri manutentivi, maggiorato del 40% (quaranta per cento) ai sensi dell'art. 7 comma 13 dell'apposito Regolamento del Comune di Chivasso approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 27 marzo 2017 e s.m.i. e precisamente **930.297,95€** x 1,40 = 1.302.417,13€ arrotondato a **1.302.500€**), come sopra allegato al presente atto sotto la lettera ".....".

TOTALE: €.

Art 19 ESECUZIONE SOSTITUTIVA.

Il Comune, prima di procedere alla risoluzione per inadempimento, deve intimare per iscritto al Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30 (trenta). Solo in caso di perdurante inerzia di essi, Comune potrà chiedere la risoluzione del contratto.

Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 (trenta) giorni.

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora: in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal progetto esecutivo;
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate.

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili su aree ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

Art 20: RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, di restituzione e rimborso a qualunque titolo, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano, totalmente o parzialmente, utilizzate dai Proponenti, successori od aventi causa.

Art 21: RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Art 22: TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

Fino alla data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, successori aventi causa (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) al Servizio Urbanistica del Settore Governo del Territorio di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Qualora il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, proceda ad alienazione delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei sopra detti, il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il trasferimento delle aree e degli edifici anche solo parziale, oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato comporta l'accettazione incondizionata del subentrante agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Art 23: AGIBILITÀ

Ai fini della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa ai singoli interventi edilizi privati, l'opera si intende ultimata quando sia stato precedentemente approvato il Collaudo tecnico-amministrativo definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e al versamento di tutti i contributi economici dovuti.

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Piano Esecutivo Convenzionato, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare ai permessi di costruire regolarmente rilasciati.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al Dpr n° 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, potrà certificare l'agibilità degli immobili interni ad ogni singolo lotto solo a seguito dell'ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazione, previo parere favorevole del professionista incaricato del collaudo, espresso sulla base delle risultanze del sopralluogo, della documentazione prodotta dal direttore dei lavori e dal progettista, comprovante la regolare esecuzione, la conformità al titolo abilitativo e la funzionalità delle opere ed a condizione che il professionista incaricato del collaudo delle opere di urbanizzazione abbia prodotto un documento attestante la funzionalità delle medesime.

Art 24: SANZIONI CONVENZIONALI.

Il Proponente dichiara di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2011 e successive modifiche e integrazioni.

Per le violazioni e l'inadempimento anche solo parziale degli obblighi convenzionali assunti dal proponente, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dal Regolamento Comunale, le seguenti ulteriori sanzioni.

Eventuali variazioni di destinazioni d'uso non consentite dal secondo comma dell'articolo 18) comporteranno una penale a carico del Proponente, successori od aventi diritto pari al doppio del valore venale delle aree di cui è stato modificato l'uso computato secondo i valori e disposti della Delibera del Consiglio Comunale n.e s.m.i., oltre al pagamento di una penale pari al doppio della differenza degli oneri di urbanizzazione fra le due destinazioni.

L'inosservanza del termine di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 19, determina la decadenza del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di proroga, se richiesta preventivamente entro la scadenza del termine ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. L'inosservanza dei caratteri e parametri di cui alla presente Convenzione ed alle Tavole ivi indicate qualora non autorizzati, comporta una penale pari al 40% del contributo di cui al precedente articolo 9).

La mancata o ritardata esecuzione dell'obbligo di cui al precedente articolo 23) primo comma, comporta il pagamento di una penale (a carico del subentrante) pari all'1% (uno %) del valore dell'immobile trasferito, come risultante dall'atto di cessione medesimo

L'Amministrazione Comunale contesta le violazioni di cui al presente articolo, mediante atto indicante la

quantificazione delle penali, notificato ai proponenti successori a venti causa, il medesimo atto fissa i termini perentori, non inferiori a 30 giorni, entro il quale devono essere corrisposte le somme o presentate osservazioni, fermo restando l'obbligo di preventiva diffida di cui al precedente art. 21, con termine di rimedio non inferiore a 30 giorni. I termini di cui sopra qualora non fissati dalle leggi applicabili al tipo di violazione contestato, sono fissati convenzionalmente in 30 (trenta) giorni.

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo si applicano le disposizioni regionali e nazionali di settore con particolare riferimento alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., al Dpr 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Nel caso di ingiustificata ritardata ultimazione dei lavori di urbanizzazione, le penali da applicare sono stabilite in misura giornaliera pari all'1 (uno) per mille dell'ammontare netto contrattuale e, comunque, complessivamente non superiore al 10 per cento.

Detta penale dovrà essere versata al Comune dal Proponente, successori e aventi causa, all'atto dell'emissione del certificato di regolare esecuzione.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):

penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano state preventivamente autorizzate dal Comune:

penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 e del Dpr 380/2001;

in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano state preventivamente approvate dal Comune:

penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

Il Comune può iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento della penale convenzionale con un massimale di tre anni di ritardo. Il Comune può, inoltre, rivalersi sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 10, ferma restando la facoltà di far eseguire le opere non realizzate con diritto di rivalsa nei confronti del proponente. E' fatto sempre salvo: il diritto al risarcimento del danno causato dal proponente; il diritto all'applicazione della penale convenzionale, nonché la facoltà di risolvere la presente convenzione.

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, comma 1 punto 4 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e del Dpr 380/2001.

Art 25: SPESE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà o manufatti in essa previsti, spese tecniche, collaudi in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico del Proponente, e/o Proprietario e/o Soggetto Attuatore, per sé e per i successivi aventi causa.

In merito viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge n° 666 del 28.06.1943, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

Il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, a propria cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Chivasso (TO) n°1 (una) copia completa dello stesso.

Art 26: DECADENZA

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha validità massima di 10 (dieci) anni con decorrenza dalla data di approvazione del PEC.

Tutti i titoli edilizi dovranno essere richiesti/ottenuti nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta della Proponente e qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà della Proponente o qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle sole opere di urbanizzazione di cui trattasi.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione avverrà entro il termine massimo di anni tre dalla data del rilascio del permesso di costruire concernente le opere stesse e con riferimento al crono-programma allegato al progetto esecutivo e comunque entro la presentazione della prima Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del primo fabbricato del primo lotto.

Art 27: CONTROVERSIE

•CONTENZIOSO RELATIVO A QUESTIONI TECNICHE E/O CONTABILI. È ammesso l'arbitrato irrituale, dove l'Amministrazione Comunale ed il proponente, o successivi aventi causa, nomineranno ciascuno un perito di parte; i due periti sceglieranno di comune accordo, nell'elenco dei Periti del Giudice presso il

Tribunale di Ivrea, il Presidente, o in caso di mancato accordo richiederanno al Giudice la nomina di un Presidente

•**CONTENZIOSO RELATIVO A QUESTIONI AMMINISTRATIVE E DI LEGITTIMITÀ.** È esclusa la clausola arbitrale. Per la definizione delle controversie tra il Comune e il Proponente, per sé e per i successivi aventi causa, derivanti dall'esecuzione del presente atto, è competente il TAR Piemonte.

Art 28: MODIFICHE

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente,, per sé e per i successivi aventi causa, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

Art 29: REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE

Il presente atto e gli eventuali conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (volture delle aree cedute, ecc...).sarà registrato al competente Ufficio del Registro. Il Proprietario, e/o Soggetto Attuatore e/o Proponente, si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla trascrizione del presente atto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che le potesse competere in ordine alla suddetta trascrizione e con esonero per il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità.

Art 30: PRIVACY

I componenti, resi edotti da me Notaio che, in relazione alla normativa sulla protezione dei dati personali (Dlgs. 10.8.2018 n. 101 e degli artt. 13-14 del Regolamento UE n. 2016/679), i dati contenuti nel presente atto verranno trattati per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, esprimono il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali.

Dichiarano inoltre di essere stati da me Notaio informati circa gli obblighi e divieti previsti dalla Normativa Anti-riciclaggio in merito all'operazione qui effettuata.

Art 31: RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al Dpr 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., al Dlgs. 36/2023 e s.m.i., alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., alla L n° 1150 del 17.08.1942 e alla L10/1977 ed ogni altra norma vigente ed applicabile in materia.

RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

PREMESSO che

BOCCA Adriana e SCALVENZO Lorena

sono proprietarie dei terreni in C.T. al F. 60 n°90 91 210.

AIRON srl nella persona del legale rappresentante sig. Sidoti Daniela
è proprietaria del terreno in C.T. al F. 60 n° 87,

DIAMANTE srl nella persona del legale rappresentante sig. Puma Francesco
è proprietaria del terreno in C.T. al F. 60 n° 89 211,

Sono in allegato le visure catastali delle particelle attuali frazionande, che verranno riportate con i valori effettivi, a frazionamento avvenuto.

- nell'ambito della lottizzazione su descritta, i comparenti hanno subito un sacrificio patrimoniale di diversa entità derivante dalla cessione di parte dei loro terreni e dalla incidenza della viabilità;
- è obbligo dei contraenti allineare le rispettive posizioni, al fine di addivenire ad una ricomposizione fondiaria dei vari lotti, corrispondente a quella prevista dalla Variante di PRGC risultante dalla citata Convenzione Edilizia, mediante cessioni di porzioni di terreno;
- tale redistribuzione è dunque finalizzata ad assicurare la giusta proporzione espressa delle aree originariamente possedute e la volumetria spettante ai singoli lotti urbanistici;
- la presente ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione succitata;
- i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono insindibilmente connessi con la convenzione citata, della quale costituiscono attuazione al fine di favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali e pertanto vengono poste in essere senza la previsione di corrispettivo alcuno;
- i trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, in modo unitario ed insindibile con la convenzione citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto; quanto sopra premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto **AREA 4.9 del PRGC e NU DEL PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC 76 DEL 07.10.25**

TUTTO CIÒ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

• **Intervenenti alla Convenzione 4.9 interessati alla ricomposizione fondiaria**

- Bocca Adriana, Scalvenzo Lorena
- Puma Francesco, legale rappresentante DIAMANTE srl
- Mogavero Antonino, Germano Liliana, Manzoni Nicola
- Mottino/Utili eredi

• **Cessioni al Comune, da parte degli intervenenti, contestuali alla firma della Convenzione**

- Bocca Adriana e Scalvenzo Lorena hanno ceduto a titolo gratuito al Comune le particelle:
•F. 60 90B 90C 91B 91C 210B 210C-> **Servizi** per un totale di **1.089mq, Strada** per un totale di **1.707mq**

- DIAMANTE ha ceduto a titolo gratuito al Comune:

•F. 60 89B 89C 211B 211C -> **Servizi** per un totale di **575mq, Strada** per un totale di **548mq**

- Mottino/Utili eredi hanno ceduto antecedentemente a titolo gratuito al Comune di Chivasso
F.60 469, 471, 845, 846 -> **Strada e Rotonda su corso Ferraris** per un totale di **3.607mq**

- Mottino/Utili eredi hanno ceduto a titolo gratuito al Comune di Chivasso

F. 60 844C -> **Servizi** per un totale di **157mq, Strada** per un totale di **528mq**

- Mogavero/Manzoni/Germano hanno ceduto a titolo gratuito al Comune di Chivasso
•F. 60 467 -> **Strada** per un totale di **34mq**

- Mogavero/Manzoni/Germano hanno ceduto a titolo gratuito al Comune di Chivasso
•F. 60 466 -> **Servizi** per un totale di **1.037mq, Strada** per un totale di **855mq**

• **Ricomposizione fondiaria a tassazione fissa**

- Bocca Adriana e Scalvenzo Lorena cedono a DIAMANTE srl la particella 210D (1.240mq **Area edificabile**) finalizzata alla ricomposizione del lotto 8
- DIAMANTE srl cede a Bocca Adriana e Scalvenzo Lorena le particelle 89A 211A (789mq **Area edificabile**) finalizzata alla ricomposizione del lotto 9.2
- Mottino/Utili eredi cedono a Mogavero/Manzoni/Germano la particella 844B (808mq **Area edificabile**) finalizzata alla ricomposizione del lotto 5

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano:

- di non essere parenti tra loro, né coniugi;
 - di aver domicilio fiscale nei Comuni di rispettiva sede di residenza.
 - Relativamente alle cessioni al Comune di Chivasso per quanto riguarda l'imposta di registro chiedono l'applicazione della stessa in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 del Dpr 29.09.1973 n° 601, in quanto cessioni poste in essere in esecuzione degli impegni urbanistici assunti con la presente convenzione edilizia, dalle parti venditrici, così come ribadito dalla circolare Agenzia Entrate n° 18/E-2013 punto 3.23.
 - Relativamente alla ricomposizione delle proprietà nell'ambito del PEC trattandosi di atto e funzionalmente collegato alla convenzione di lottizzazione citata in premesse della quale costituisce pertanto parte integrante e sostanziale, si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 32 secondo comma ex art. 32 del Dpr 29.09.1973 n° 60, così come richiamato dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale, vedasi: risoluzioni della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 gennaio 198 e n° 220210 del 16.12.1986 e della Direzione Generale delle Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994, nonché circolare n. 18/E-2013 dell'Agenzia delle Entrate punto 3.23.1).
- Agli effetti delle imposte dirette le parti lottizzanti precisano e dichiarano, assumendosi ogni relativa responsabilità che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi poiché:
- a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante, così come imposto dalle Norme di Attuazione della Variante del PRGC;
 - b) le "parti lottizzanti" si sono determinate ad effettuare i trasferimenti che precedono per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto urbanistico, essendo alcune "parti lottizzanti" maggiormente incise rispetto ad altre delle aree destinate a standard e strada che di fatto sono inedificabili ed ai vincoli di inedificabilità delle aree di rispetto degli oleodotti ENI.