REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI ORBASSANO

PIANO DI RECUPERO DI LIBERA INIZIATIVA PER
INSEDIAMENTO RESIDENZIALE\TERZIARO
AREE DI P.R.G.C. 8.5.3. - 8.5.3.1.

PROGETTO

Arch. Andrea Bauducco
Via S.Rocco n.5 - 10043 Orbassano (TO)
BDC NRG 69A14 L219E
stbauducco@studioprogettidcf.com

Arch. Caterina Arri
Corso Adriatico 8-10129 Torino
RRA CRN 77D66 L219J
c.arri@libero.it

RICHIEDENTI

Coaloa Maria Rosa
Viale Toscana 4
10043 Orbassano (TO)
CLO MRS 48H49 F931X

Coaloa Carmen
Via degli Ulivi 32
18014 Ospedaletti (IM)
CLO CMN 50H56 F931J

SCHEMA DI CONVENZIONE

Maggio 2017

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELATIVO AL PIANO DI RECUPERO DI CUI ALL'ARTICOLO 41bis DELLA LEGGE REGIONALE 56\77 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DA REALIZZARSI NELLE AREE DI P.R.G.C. 8.5.3.-8.5.3.1. DEL COMUNE DI ORBASSANO DESTINATA AD INSEDIAMENTI TERZIARI COMMERCIALI E RESIDENZIALI.

L'anno duemila....., addì ..... del mese di ....., in una sala del Palazzo Comunale in Piazza Umberto I, avanti a me ....., autorizzato a rogare atti nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 97 del Decreto Legislativo del 18/8/00 n. 267

(oppure)

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

sono personalmente comparsi i signori:

- COALOA Maria Rosa, nata a None (TO) il 09.06.1948 (CLOMRS48H49F931X), residente in Orbassano (TO), Viale Toscana 4;
- COALOA Carmen, nata a None (TO) il 16.06.1950 (CLOCMN50H56F931J), residente in Ospedaletti (IM), Via degli Ulivi 32;
- Il Comune di Orbassano, in questo atto rappresentato dal Sig. ..... nato a ..... il ..... domiciliato presso il Comune di Orbassano, P. IVA 01384600019, autorizzato dal Consiglio Comunale con Deliberazione in data ..... n. ..... Detta Deliberazione in copia certificata conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "….." per formarne parte integrante e sostanziale;

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

PREMESSO

- Che le Signore Coaloa Maria Rosa e Colaoa Carmen sono proprietarie dei terreni siti in Orbassano , Via Giolitti e Via Fabio Filzi, distinti in mappa al F. 21 mappali 155-141 della superficie complessiva di mq. 1.263 compresi nelle aree di P.R.G.C. 8.5.3.-8.5.3.1.;
- Che il P.R.G.C. vigente del Comune di Orbassano, approvato con Decreto della Giunta Regionale n.14-25592 del 7.10.1998 e pubblicato sul B.U.R. n.42 del 21.10.1998 e dalle successive modifiche e varianti prevede per tali terreni la predisposizione di un Piano di Recupero con indice di edificabilità territoriale pari a 1,75mc\mq per quanto riguarda l'area distinta al F.21 n.155 ed il recupero volumetrico del fabbricato civile esistente sul mappale 141; la destinazione dei fabbricati è Terziaria-commerciale e Residenziale.

- che i proponenti suddetti, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle suddette aree, ha preventivamente predisposto un progetto di piano esecutivo presentato al Comune di Orbassano in data ..... prot. N° ....., costituito dai seguenti elaborati, oltre alla presente Convenzione :

- Relazione Illustrativa
- Relazione tecnica OO.UU. primaria, Relazione tecnico-finanziaria, Quadro tecnico-economico ;
- Norme di attuazione;
- Computo metrico estimativo, Elenco prezzi unitari;
- Capitolato tecnico OO.UU. primaria;
- Tavole di Piano:

- TAVOLA 1: Estratto di PRGC – Estratto di mappa – Stato di fatto – Planimetria di progetto – Sezione longitudinale tipo-Sezione longitudinale Via Giolitti-Vista aerea-Dati tecnici
- TAVOLA 2: Rilievo edificio esistente;
- TAVOLA 3: Stato di fatto con urbanizzazioni esistenti, Planimetria di progetto
- TAVOLA 4: Progetto edificio residenziale-terziario - Particolare costruttivo - Particolare di facciata – Tabella verifica rapporti aeroilluminanti;
- TAVOLA 5: Schemi calcolo volumetria – Adeguamento Legge13\89'

- Che in data ..... il Dirigente del Settore IV Urbanistica-Sviluppo economico con provvedimento Prot. n. ..... disponeva l'accoglimento della proposta di P.D.R. e gli elaborati venivano pubblicati per estratto all'Albo pretorio del Comune e depositato in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale, ai sensi dell'art. 41bis della L.R. 56/77 e s.m.i., per quindici giorni consecutivi a decorrere dal .....al.....
- Che nei successivi 15 giorni la pubblicazione non sono/sono pervenute osservazioni o proposte;
- Che il C.C. con delibera n. .....in data .....ha approvato il P.D.R. costituito da tutti i suoi elaborati unitamente al presente Schema di convenzione;
- Che appare necessario disciplinare i rapporti tra il Comune e la proprietà sopra generalizzata in ordine agli adempimenti, ai tempi e alle modalità di attuazione delle previsioni del P.D.R. secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

ART. 2 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il piano esecutivo ha per oggetto interventi edilizi sulle aree site nel Comune di Orbassano descritte nelle tavole di progetto e individuate al Catasto Terreni Foglio F. 21 Mappali 155-141 con superficie catastale nominale complessiva di mq. 1.263.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione edilizia delle aree a destinazione terziaria-commerciale e residenziale.
La destinazione anzidetta potrà essere modificata, salvo approvazione del Comune, senza pregiudicare gli indici al momento previsti, nel rispetto delle Norme di Attuazione.
La disposizione planimetrica del nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma di massimo ingombro prevista dal Piano di Recupero.
Per il conseguimento del Permesso di Costruire verranno prodotti ulteriori elaborati specifici, pertanto quelli allegati alla presente illustrano l'andamento planimetrico di massima, che in sede di permesso di costruire potranno essere modificati sia nella forma che nella perimetrazione, ferma restando la sagoma di massimo ingombro, la volumetria complessiva e l'altezza massima prevista per l'intervento edilizio all'interno dell'area privata di pertinenza.
L'approvazione ed il relativo permesso di costruire costituiscono atti disgiunti dalla presente convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti.
Non costituisce variante al S.U.E. la modifica della distribuzione dei servizi privati, verde e parcheggio, all'interno dell'area rispetto a quanto riportato dagli elaborati del S.U.E. purché non risultino ridotte le quantità previste e purché vengano rispettate le norme vigenti.
Nessuna variante può essere apportata alla dimensione, forma e ubicazione delle aree destinate e dismesse per pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al P.d.R.
L'area interessata dal presente Piano di Recupero è catastalmente così individuata:

Foglio	**Particella**	**Superficie catastale nominale**
21	155	1.122
21	207	141
		1.263

per un totale di 1.263 mq. catastali di proprietà.
Il Piano di Recupero prevede un indice di edificabilità territoriale pari a 1,75 mc\mq per quanto concerne l'area distinta al catasto terreni al F.21 n. 155 ed il completo recupero della volumetria del fabbricato civile esistente sull'area distinta al catasto terreni al F. 21 n.141 pari a mc. 770,26.
Il Progetto prevede la realizzazione di un fabbricato misto terziario-commerciale e residenziale per complessivi mc. 2.733,76 elevato a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto abitabile.
Per il reperimento degli standard urbanistici da cedere al Comune a pubblici servizi, stabiliti nella misura di mq. 796, il S.U.E. ne reperisce mq. 617 all'interno dell'area stessa come parcheggio e verde pubblico, i restanti mq. 179 verranno monetizzati.
Gli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione riassumono la dotazione di standard pubblici e privati previsti dal P.d.R.

TABELLA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA
PARAMETRI EDILIZI

Superficie Territoriale	1.263 mq.
Indice territoriale	1,75 mc\mq su mappale n.155
Volumetria in demolizione\ricostruzione	770,26 su mappale n.141
Volumetria massima ammissibile	2.733,76 mc.
Superficie Utile Lorda commerciale prevista	237,52 mq
Standard urbanistici richiesti	796 mq.
Standard urbanistici in progetto	617 mq.
Standard urbanistici da monetizzare	179 mq.

3 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 56/77**,** si obbligano a corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le indicazioni contenute nella Deliberazione di C.C. n. …..….. del ……..… ed in particolare per la parte commerciale:

- per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq. 122,55;
- per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq. 6,58

La superficie lorda di pavimento in realizzazione ammonta a mq 237,52 per cui il contributo relativo agli OO.UU. primaria e secondaria terziaria-commercialeè dato dal seguente quadro:
- oneri di urbanizzazione primaria: €/mq 122,55 x mq 237,52= € 29.108,08
- oneri di urbanizzazione secondaria: €/mq 7,76 x mq 237,52 = € 1.843,15

Per quanto riguarda la parte residenziale:

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

- oneri di urbanizzazione primaria: €/mc 37,44x mc. 2.009,29= € 75.227,82
- oneri di urbanizzazione secondaria: €/mc. 9,07 x mc. 2.009,29 = € 18.224,26

per un totale di oneri di urbanizzazione pari ad € 124.403,31 ai quali va dedotto l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo pari ad Euro 52.048,64.

Tipo di intervento	Quantità	OO.UU Primaria	Totale oneri scomputabili	OO.UU Secondaria	Oneri non scomputabili	TOTALE oneri di urbanizzazione
Terziario Residenziale	Mq. 237,52 Mc. 2.009,29	Euro 122,55 Euro 37,44	Euro 29.108,08 Euro 75.227,82	Euro 7,76 Euro 9,07	Euro 1.843,15 Euro 18.224,26	Euro 30.951.23 Euro 93.452,08

Complessivamente gli oneri di urbanizzazione primaria scomputabili ammontano a Euro 104.335,90 ; sulla base del computo metrico estimativo di massima sulle OO.UU. da realizzare, l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta ad Euro Euro 52.048,64

Poichè l'importo di massima delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo risulta inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria - scomputabili - il versamento della somma residua (congiuntamente all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria - non scomputabili) che ammonta complessivamente ad Euro 72.354,67 verrà versato dai proponenti contestualmente al ritiro del permesso di costruire del fabbricato.

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

4 – MONETIZZAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

Considerando che, ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C., è consentita a giudizio dell'A.C. l'equipollenza della monetizzazione, in luogo della cessione di aree per attrezzature e servizi pari a complessivi mq. 177, valore derivante dalla verifica delle aree a servizi previste dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e precisamente:

- Standard urbanistici richiesti: mq. 796;
- Standard urbanistici in progetto: mq. 617;
- Standard urbanistici da monetizzare: mq. 179

I Proponenti monetizzano pertanto mq 179 di area non dismessa per attrezzature e servizi. L'ammontare della monetizzazione è stato determinato secondo i criteri adottati dal Comune di

Orbassano per l'area in oggetto, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 21.02.2009 d che risulta di € 108,54 per metro quadrato, per un totale complessivo di € 19.428,66 **,** importo versato presso la Tesoreria Comunale in data _____ con quietanza n°_____, senza alcun rimborso di quanto versato, qualora il Proponente o gli aventi diritto rinunciasse in tutto o in parte alla realizzazione dell'opera.

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

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

- Aree individuate nella Tav.1 del P.d.R. al F.21 particelle 155\a-155\c-207 della superficie complessiva di mq 646 quale dismissione per parcheggio e verde pubblico e viabilità;

I Proponenti si impegnano a cedere gratuitamente le aree di cui al presente articolo, con tutte le più ampie garanzie di evizione.
Viene stabilito che il Comune di Orbassano ne entrerà in pieno possesso a collaudo favorevole delle infrastrutture.
La cessione delle stesse avverrà quindi mediante stipula, con onere a carico dei proponenti, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 giorni dal deposito del collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.
Con la dismissione delle aree viene trasferito a carico del Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, ad esclusione dell'aiuola realizzata su via Giolitti, per la quale la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a totale carico dei proponenti (sia del verde, sia della siepe, sia delle alberate, sia degli impianti tecnologici di irrigazione); l'onere stesso resta a carico dei proponenti fino alla data del collaudo favorevole e del relativo rogito notarile, con esclusione delle aree assoggettate ad uso pubblico il cui onere di manutenzione resterà a carico dei proponenti e\o aventi causa a qualsiasi titolo.
Il valore delle aree da cedersi viene dichiarato simbolicamente in € 100,00 ed i proponenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.
I proponenti dichiarano che le aree oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Orbassano in data.....……..…..., che in copia conforme all'originale viene allegato sotto la lettera ….. e che fino ad oggi non sono avvenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono i terreni suddetti; dichiarano inoltre che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.
L'impegno alla cessione delle aree viene fatta con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.
Lo schema di frazionamento delle aree da dismettere ad uso pubblico e\o assoggettate ad uso pubblico e quelle ad uso privato, predisposto a cura e spese dei proponenti, è allegato alla presente convenzione (Tavola 1); alle superfici risultanti dal frazionamento si farà riferimento

per i conteggi delle superfici effettive ed eventuali conguagli di dismissioni in sede di richiesta del Permesso di Costruire.
I proponenti si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni delle aree e quanto attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione da dismettere, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del S.U.E. con gli opportuni riferimenti.
A tracciamento definitivo l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall'U.T.E.
La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aiuole e della siepe presenti sul marcipiede lungo la viabilità di Via Giolitti è a carico dei proponenti o aventi causa.

ART. 6 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, sulla base di quanto previsto al precedente Art. 4 ed in relazione al punto 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77 del 5.12.1977 e s.m.i., si obbligano per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire progressivamente, secondo le prescrizioni della legge sui lavori pubblici D.Lgs 163\03 e s.m.i. e con applicazione delle sanzioni ivi previste in caso di non osservanza delle procedure di legge, le opere di urbanizzazione primaria.
L'importo totale di tali opere è di Euro 52.048,64 come risulta dall'allegato computo metrico estimativo.
Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai proponenti verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, previa presentazione di successiva polizza fidejussoria di cui al successivo Art. 11.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco prezzi della Regione Piemonte 2011 vigente al momento della determinazione degli oneri di urbanizzazione.
Per l'esecuzione delle opere dovrà essere rilasciato apposito Permesso di Costruire a titolo gratuito.
Tale approvazione è titolo abilitante alla esecuzione delle opere.
Le opere e l'ammontare dei loro importi risultano come da computo metrico allegato e più precisamente:

Opere stradali	Euro	23.219,08
Aree verdi	Euro	8.489,23
Opere idrauliche	Euro	1.126,15
Illuminazione pubblica	Euro	19.214,18
IMPORTO COMPLESSIVO	Euro	52.048,64

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

Sono a carico dei proponenti tutte le spese inerenti il progetto, la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo e gli incentivi alla progettazione ai sensi dell'art. 92 co.5 del D.Lgs 163\06. Tali spese dovranno essere versate prima del ritiro del Permesso di Costruire gratuito necessario per la loro realizzazione.

Resta inteso che, nel caso il cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione, determinato dalla presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte del proponente al Comune, al contrario sarà dovuto conguaglio dai proponenti nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore agli importi determinati dagli oneri di urbanizzazione stessi.
Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti della presente convenzione.
Maggiori o diverse opere che fossero richieste dal Comune, oltre il termine previsto dal programma dei lavori e sue eventuali proroghe, dovranno essere computate con il medesimo prezzario utilizzato per il progetto esecutivo.
E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria ed i relativi allacciamenti. Le opere devono essere iniziate ed ultimate nel termine stabilito nel successivo articolo.
Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese qualificate ai sensi del D.P.R. n. 34/2000.

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

I proponenti si obbligano, in relazione al disposto dell'art.45 della L.R. 56\77 e s.m.i. a presentare entro 60 gg. dalla presentazione del permesso di costruire per la realizzazione dell'edificio privato, tutta la documentazione necessaria per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria; in ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste, correlato della relazione tecnica, computi metrici, capitolato tecnico, elenco prezzi, crono programma e di tutti gli elaborati tecnico progettuali previsti dagli art. 24 e seg. del D.P.R. 207/10 e s.m.i. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.
Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte dei proponenti deve essere previsto un ribasso da applicare all'importo lavori a corpo del 20%.
L'inizio dei lavori di urbanizzazione dovrà avvenire entro un anno dall'atto amministrativo di approvazione delle opere stesse e dovrà essere accertata con denuncia di inizio, fine lavori e certificato di collaudo; il tutto nel rispetto del programma dei lavori.
Il rilascio del certificato di agibilità potrà essere richiesto a condizione che le opere di urbanizzazione siano ultimate e collaudate.
L'uso delle unità immobiliari viene concesso a condizione che sia presentata la documentazione prevista dagli artt.24-25 del D.P.R. 380\2001.
Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione, necessarie al loro corretto funzionamento, dovranno essere predisposte,progettate ed approvate con le stesse modalità previste all'articolo 6.
I proponenti dovranno presentare, unitamente al progetto esecutivo, un dettagliato programma dei tempi di attuazione delle opere stesse.
Il ritardo di oltre trenta giorni rispetto alla previsioni indicate nel suddetto programma relativamente all'inizio od all'ultimazione delle opere previste in programma, porterà ad una penale convenzionale, a carico dei proponenti o aventi causa, pari ad 1/10 del valore delle opere non eseguite.

Il Comune, applicando la sanzione, notificherà agli interessati relativa diffida all'ultimazione delle opere, entro un periodo congruo non inferiore a tre mesi e non superiore a sei mesi. Decorso tale termine senza che gli interessati abbiano adempiuto, il Comune agisce in via sostitutiva incamerando la garanzia fideiussoria.
Le parti private saranno tenute ad integrare la differenza tra l'eventuale maggior costo e l'importo garantito dalla fideiussione, fermo restando che la sanzione di cui al precedente comma per ritardata esecuzione, si aggiunge agli oneri di esecuzione sostitutiva, con facoltà di risolvere la presente Convenzione.
Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'ufficio Opere Pubbliche. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e per un periodo di sei mesi a decorrere dal completamento dei lavori e sono diretti ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse, fermo restando che i proponenti si obbligano ad attuare tutti quegli interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente ai progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'Ufficio Opere Pubbliche.
I proponenti autorizzano il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi dell'Art. 12 qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità al progetto approvato.
La nomina del Direttore dei Lavori e del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori è rimessa all'Amministrazione Comunale o per essa al dirigente del settore.
Resta inteso che il dirigente dovrà procedere ad affidare la direzione dei lavori ed il coordinamento per l'esecuzione dei lavori a professionista esterno, con spese a carico dei proponenti.
La nomina del Direttore dei Lavori dovrà avvenire contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 giorni dal provvedimento di nomina.

ART. 8 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per tutti i lavori eseguiti dai proponenti potrà essere nominato, dall'organo competente del Comune, qualora fosse necessario, un Collaudatore diverso dal Progettista e dal Direttore dei lavori. Per i compensi professionali si applica il procedimento previsto per il Direttore dei Lavori.
La nomina del Collaudatore potrà avvenire contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.
Il collaudo non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno tre mesi dalla data di ultimazione lavori.
Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori.
In ogni caso il concessionario manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

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

I proponenti dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere da realizzare nell'ambito del S.U.E. alle condizioni dei precedenti articoli. L'autorizzazione dovrà in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.d.R. e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei permessi di costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.
I lavori di costruzione dei fabbricati relativi ai singoli ambiti previsti nel presente Piano dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dall'inizio lavori.
Tutte le aree ed i manufatti rimangono vincolati alla destinazione indicata nel progetto autorizzato.
Qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione non fossero ultimati entro 60 giorni dalla scadenza prevista dal programma dei lavori, verrà pagata una penale pari ad 1/10 sull'importo dei lavori effettivamente ancora da realizzare e determinati con apposito computo metrico estimativo.
Mutamenti di destinazione d'uso potranno essere apportati se compatibili con le destinazioni dell'area, solo dietro espresso consenso del Comune e previo conseguimento del prescritto permesso di costruire, con le modalità di cui ai precedenti articoli.
Il Comune per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti indipendentemente dall'attuazione dei lotti edificabili prima del rilascio del certificato di agibilità relativo agli interventi attuati.

ART. 10 - PROROGA DEI TERMINI DI ULTIMAZIONE LAVORI

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

ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI NASCENTI DALLA CONVENZIONE

Qualora i proponenti procedano ad alienazione anche parziale della aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti del singolo lotto gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione, ovvero rimanere essi stessi obbligati verso il Comune.
Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa prima dell'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 8, i nuovi titolari subentreranno nella posizione giuridica dei precedenti relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto dovranno prestare, a favore del Comune, la fideiussione di cui al successivo art. 11.
Il titolo od il contratto che consente il trasferimento dei permessi di costruire deve essere inoltrato al Comune entro trenta giorni dall'atto del trasferimento stesso, unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, debitamente trascritta, con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole ed in particolare l'onere perenne di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aiuole e della siepe (lungo la rampa dei box di altra proprietà) presenti sui marciapiedi lungo la viabilità di Via Giolitti, da inserire nel futuro regolamento di Condominio. Tale Regolamento di condominio dovrà esplicitamente prevedere tra gli oneri perenni a totale carico dei proponenti la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'aiuola verde

prospiciente su Via Giolitti (sia del verde, sia della siepe, sia delle alberature, sia degli impianti tecnologici di irrigazione).
Su tale area verde potrà essere dislocata l'eventuale vasca di raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per l'impianto di irrigazione.
La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al 2° comma del presente articolo.
In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui sopra, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento al Comune di un importo pari al 2% del valore dell'immobile trasferito.
Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.
In caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.
I proponenti ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti previsti dal precedente art. 6 dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

ART. 12 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI DAI PROPONENTI

A garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, e salvo quanto successivamente prescritto, i proponenti si obbligano a costituire a favore del Comune una fideiussione assicurativa (o polizza fideiussoria) rilasciata da .....…….…….... per un importo complessivo di Euro 106.676,14 (centoseimilaseicentosettantasei/14) corrispondenti al doppio del valore attribuito nel precedente Art. 3 alle opere di urbanizzazione a scomputo oneri da realizzare a cura e spese dei proponenti con indicazione, ai fini della progressiva riduzione della garanzia, delle somme garantite per singole opere.
Le garanzie finanziarie predette, per esplicita clausola della fideiussione, potranno essere utilizzate in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte dei proponenti, su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azioni o ad intervenire in giudizio, per la mancata esecuzione delle opere stesse.
La fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione potrà, su richiesta dei proponenti, essere progressivamente ridotta in proporzione alla realizzazione delle stesse, a seguito di accertamento di S.A.L. attestato dalla D.L. e verificato dall'Ufficio tecnico con la predisposizione di apposito atto.
Al fine ed a garanzia di una corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la fideiussione dovrà comunque garantire un minimo del 10% dell'importo della polizza fideiussoria stessa. Tale fideiussione potrà essere svincolata completamente, anche dell'importo del 10%, solamente ad opere ultimate ed alla emissione del certificato di collaudo delle opere stesse.
I proponenti, inoltre, si obbligano a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione di cui al primo comma qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze e sanzioni.
La fideiussione per le opere di urbanizzazione a scomputo dovrà essere stipulata in modo da garantire anche eventuali sanzioni e inadempienze che si dovessero verificare e dovrà contenere apposita dicitura di tale garanzia.

ART. 13 - DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di validità di anni dieci dalla data di stipulazione e vincola i concessionari ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo di durata.
In caso di annullamento o decadenza del permesso di costruire, la presente Convenzione che ha per presupposto l'ottenimento del permesso predetto, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico ai proponenti. La fideiussione di cui all'Art. 12 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assorbimento degli eventuali obblighi dei proponenti ed il pagamento delle eventuali sanzioni.
Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità dei locali se non quando dai singoli proponenti o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi scaturenti dalla presente Convenzione, anche relativamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dall'art. 7.

ART. 14 - SANZIONI

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

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 8, fissate nel piano (art. 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.):
   Penale convenzionale a carico dei proponenti o aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree o s.l.p. delle quali è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.
b) In caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti e dalla Norme di Attuazione allegati alla presente convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzati dal Comune:
   Penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

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

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

La presente Convenzione dovrà essere stipulata entro un anno dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.d.R. pena la decadenza del medesimo.

ART. 15 - RINVIO A NORME DI LEGGE

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

ART. 16 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

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

ART. 16 - RICHIAMO DEGLI OBBLIGHI E SPESE

I proponenti dichiarano di ben conoscere tutti i documenti progettuali e tecnici corredanti la presente Convenzione, nonché la bozza di convenzione approvata dal Comune di Orbassano con le deliberazioni di cui agli allegati ....., e con la sottoscrizione del presente atto, voluto e convenuto nella sua interezza, approvano e specificatamente altresì richiamano gli articoli 12 (garanzia degli obblighi assunti dai proponenti), articolo 13 (durata della convenzione), articolo 14 (sanzioni).

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

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

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