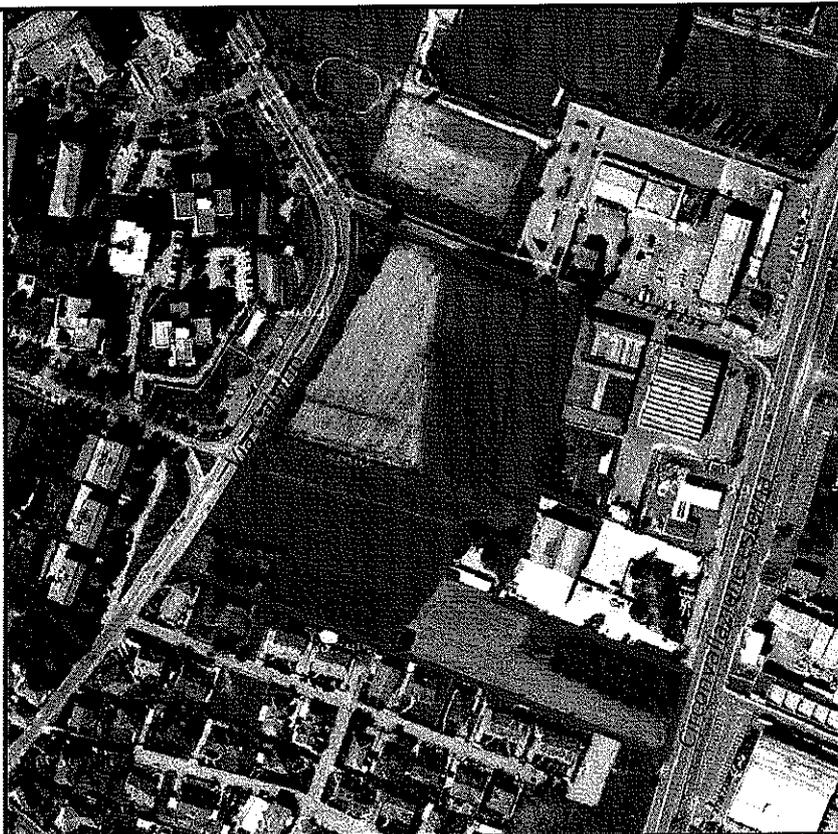


# CITTA' DI ORBASSANO

Provincia di Torino

## PROPOSTA DI PIANO ESECUTIVO IN ZONA 10.1.7 - 10.1.7.1 - 10.1.7.2 - 10.1.7.3 DEL P.R.G.C. COMPRESA FRA LE VIE I. CALVINO - G. MARCONI



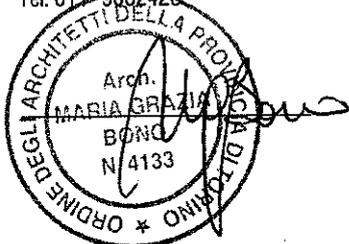
CITTA' DI ORBASSANO  
SPORTELLI DI UFFICIO PER IL SERVIZIO

Data / 5 APR. 2013

### PROGETTISTI

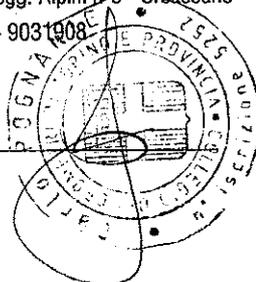
#### BONO Arch. Maria Grazia

C.F. BNOMGR69R56F158T  
Via G. Giacosa n°10 Orbassano  
Tel. 011-9002428



#### POGNANTE Geom. Carlo

C.F. PGNCR48L31B216S  
Via 3° Regg. Alpini n°9 - Orbassano  
Tel. 011-9031908



#### DMSTUDIO Studio Associato

Vicolo Mungis n°19 - Orbassano  
P.IVA 07956150010 - Tel. 011-9018666

#### DEL CONTE Geom. Francesco

**DM STUDIO**  
STUDIO ASSOCIATO  
Vicolo Mungis n°19 - 10043 ORBASSANO (TO)  
Tel. 011-9018666 - Fax 011-9017300

Mario Pognante Geom. Sandro

ELABORATO 13  
BOZZA CONVENZIONE EDILIZIA

5° AGG. APRILE 2013

LUGLIO 2011

1° AGG. DICEMBRE 2011

2° AGG. MARZO 2012

3° AGG. GIUGNO 2012

4° AGG. NOVEMBRE 2012

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila....., addì ..... del mese di....., in Orbassano, in una sala al piano terreno del fabbricato sito in Via Circonvallazione Interna n. 5.

Avanti a me dottor ....., alla presenza di:

-

-

testi aventi i requisiti di legge, come mi confermano.

Sono personalmente comparsi i signori:

-

-

-

Per il Comune di Orbassano:

- MARTINO Valter, nato a Mombello Monferrato (AL) l'1 settembre 1953, domiciliato per la carica presso il Comune di Orbassano, Architetto, il quale dichiara di agire nella sua qualità di Dirigente del 4° Settore Urbanistica - Sviluppo Economico del COMUNE DI ORBASSANO con sede in Orbassano, Partita IVA 01384600019, a quanto infra autorizzato dal vigente Statuto Comunale, dal Decreto Sindacale numero 3 dell'1/04/2009 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi, e in esecuzione di deliberazione della Giunta Comunale numero ..... in data ....., in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi, nonché di determinazione dirigenziale (Urbanistica e Sviluppo Economico) n. ....in data ....., che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale, dispensatamene la lettura dai componenti e dai testi.

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... è stato approvato il presente P.E.C.L.I.

- che il suddetto Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) prevede l'attuazione degli interventi edilizi mediante permesso di costruire tramite convenzione, ai sensi dell'articolo 13 e 16 delle norme di attuazione e dell'articolo 49 quinto comma della L.R. 56/77 qualora siano previste tra l'altro le dismissioni per aree a standards:

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

-il Comune di Orbassano, nella persona del Sig. .... che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

- e i Sigg.: .....

#### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

##### ART. 1 - GENERALITA'

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

##### ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sulle aree in Comune di Orbassano, così come identificate 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 ....., omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- Tav 1/12 – Estratto di PRGC, estratto di Mappa, Vista aerea, Dati metrici, Dati di Piano, Verifiche e Planimetria generale.
- Tav 2/12 – Stato attuale, Rilievo Planialtimetrico posizionato su mappa catastale.
- Tav 3/12 – Sovrapposizione per modifiche viabilità
- Tav 4/12 – Stato finale – Proposta progettuale
- Tav 5/12 – Stato finale – Altimetria – Sezioni tipo
- Tav 6/12 – Prospetti tipo
- Tav 7/12 – Opere di urbanizzazione: Illuminazione pubblica
- Tav 8/12 – Opere di urbanizzazione: Aree verdi, arredo urbano e sistemazioni
- Tav 9/12 – Opere di urbanizzazione: Fognatura
- Tav 10/12 – Opere di urbanizzazione: Sottoservizi
- Tav. 11/12 – Opere di urbanizzazione: Entro perimetro
- Tav. 12/12 – Opere di urbanizzazione: Fuori perimetro

degli oneri di urbanizzazione a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dal successivo art. 10.

L'individuazione delle aree risulta dal tipo di frazionamento n. .... approvato dall'U.T.E. in data ....., che in originale, in un'unica stesura con l'unita dimostrazione di frazionamento, previa constatazione e sottoscrizione dei comparenti, viene allegato al presente atto sotto la lettera .....

Le aree individuate alla lettera B) del presente articolo vengono cedute alle condizioni previste all'art. 5, mentre l'area (edificio pubblico) .....

#### ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE/TERZIARIA

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiarie a destinazione verde privato e verde privato di uso pubblico, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti dalla presente convenzione.

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

Sul lotto 1 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 2 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 3 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 4 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 5 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 6 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 480;

Sul lotto 7 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 3250;

Sul lotto 8 la realizzazione di n. 2 edifici con destinazione residenziale per complessivi mc 8450;

Sul lotto 9 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 650;

Sul lotto 10 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione ..... per complessivi mc .....

Sul lotto 11 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione residenziale per complessivi mc 400;

Sul lotto 12 la realizzazione di n. 1 edificio con destinazione R/T per complessivi mc 20411,60;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di n. 13 fabbricati per complessivi mc. 36.041,60 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nelle tav. n. 1, 4 e 6 ed elaborato 3.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavola n. 1, 4, 6 ed elaborato 3.

previste. Si stabilisce che il Comune di Orbassano ne entrerà nel pieno possesso al momento della stipula della presente convenzione.

In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, le aree cedute contestualmente alla presente convenzione vengono concesse in uso gratuito al Soggetto Attuatore e l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico del soggetto attuatore, fino alla data di approvazione del certificato di collaudo e contestuale presa in carico delle opere.

Con la dismissione di tali aree viene trasferito a carico del Comune di Orbassano anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'Amministrazione ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

#### ART. 6 – EDIFICIO PUBBLICO

.....  
.....  
.....

Aree indicate nel P.E.C. allegato tav. n. .... con le lettere ..... e con le lettere ..... e contornato in colore ....., della superficie complessiva di mq. ....., censite a catasto terreni al foglio n. .... mappali n. ....

#### ART. 7 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere computati in forma sintetica, si procede al calcolo sintetico, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di ..... n. .... del ..... – e successivi aggiornamenti -, e pertanto con il seguente conteggio:

##### Calcolo Oneri di Urbanizzazione

- |  |                      |   |                |
|--|----------------------|---|----------------|
| - Per oneri di urbanizzazione primaria   | mc 36.041,60 x ..... | = |                |
| - Per oneri di urbanizzazione secondaria | mc 36.041,60 x ....  | = |                |
| - Totale oneri di urbanizzazione         |                      | = | € 2.352.074,80 |

Mentre in forma analitica, sulla base della stima sintetica contenuta nel progetto preliminare, redatto ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 163/2006, nonché dell'art.17 e seguenti del D.P.R. n207/2010, si presume un importo di € .....

Il PEC, unitamente al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, recepito il parere del Dirigente Lavori Pubblici in data ..... è stato accolto dall' Dirigente del Settore Urbanistica in data .... per la pubblicazione ed ha ottenuto l'approvazione della Giunta Comunale in data, con delibera n ..... per la stipula della presente convenzione.

Entro 60 giorni dalla stipula della convenzione, il soggetto attuatore si impegna a presentare il progetto definitivo, redatto a sua cura e spese in conformità all'art. 24 e seguenti del D.P.R. 207/2010.

Acquisiti i necessari pareri, entro i successivi 60 giorni e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, il progetto esecutivo conforme a quanto disciplinato dall'art. 33 e seguenti del D.P.R. n. 207/2010, a seguito di istruttoria degli uffici competenti, viene approvato dalla Giunta Comunale.

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo crono programma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore gli incentivi alla progettazione di cui all'art. 92 c.2 del D.Lgs 163/06 e s.m.i., il cui importo dovrà essere riportato nel quadro economico dell'opera a corredo degli elaborati costituenti il progetto definitivo/esecutivo.

In seguito all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore individua un operatore economico che sarà incaricato dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'affidamento avviene in ottemperanza ai disposti degli artt. 122 c. 8 e 57 c. 6 del D.Lgs. 163 del 12/04/2006 così come modificato dal D.Lgs. 152 dell'11/09/2008, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 operatori economici in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e delle qualifiche previste per gli appalti di pari categoria e importo (articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006 e relativo regolamento di attuazione e art. 28 del D.P.R. 34/2000 e s.m.i.);
- b) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi di cui all'articolo 57, sesto comma, del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- c) il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a 10 giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito;
- d) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso da determinarsi in percentuale di ribasso sull'importo dei lavori a corpo;
- e) a base di gara è posto il progetto esecutivo come approvato dal Comune di Orbassano, completo dello schema del relativo contratto di appalto;

Come già citato nel presente articolo le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all'importo delle opere. La mancanza dei requisiti generali e di idonea qualificazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori a scomputo, comporterà il mancato riconoscimento dell'utilità delle opere realizzate ed il conseguente obbligo da parte del soggetto attuatore di versare integralmente gli oneri come determinati a seguito dell'applicazione del principio di equiparazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 132 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il soggetto attuatore, a fine lavori consegnerà al Comune regolare fattura quietanzata, pari all'importo risultante dal certificato di collaudo, rilasciata dall'impresa o dalle imprese appaltatrici.

L'approvazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotta, non soggette a scomputo, sottostanno al medesimo iter procedurale previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo descritto al presente articolo.

#### ART. 9 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale un collaudatore in corso d'opera diverso dal progettista e dal direttore lavori, con il rimborso da parte dei primi della parcella professionale.

Le operazioni di collaudo provvisorio dovranno essere ultimate entro due mesi dalla data di ultimazione lavori. Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi sei mesi dall'emissione del medesimo.

Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 141 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

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

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori, almeno per il lotto per cui viene richiesta l'agibilità.

#### ART. 10 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 6 sarà accompagnata da 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.

#### ART. 14 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.L.I. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C.L.I. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 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 Permessi di Costruire per qualunque opera da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, dovranno essere richiesti successivamente all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori di costruzione dei fabbricati previsti dal presente Piano dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio dei relativi permessi di costruire ed ultimati entro cinque anni.

Stante la particolarità degli interventi, potranno essere richieste dai proponenti, proroghe per l'attuazione degli interventi, salvo cause – fatti e/o omissioni oggi non preventivabili, oltre a quelle già previste dalla Legge (Art. 49 L.R. 56/77 s.m.i.)

#### ART. 15 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.L.I.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del P.E.C.L.I. dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla presente convenzione.

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi connessi al presente contratto, in particolare all'obbligo di non poter abitare o fare abitare le residenze realizzate, prima del rilascio del certificato di agibilità. A garanzia di quest'ultimo obbligo viene richiesta polizza fidejussoria di cui al precitato articolo 12.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari al valore del due per cento dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione di opere ed impianti dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente convenzione.

#### ART. 16 - TRACCIAMENTI

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni previste dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dal D.P.R. 380/01.

La presente convenzione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., pena l'annullamento del medesimo.

#### ART. 19 AGIBILITA' – USABILITA'

Resta convenzionalmente stabilito che l'utilizzazione dei fabbricati, o di parte di essi, potrà avvenire nel seguente modo: per i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 e 11, previa consegna del certificato di fine lavori, corredata dalla documentazione prevista dalle vigenti norme, attestazione dell'avvenuta denuncia catastale, esecuzione degli allacciamenti alle reti pubbliche; per tutti gli altri fabbricati l'usabilità potrà essere concessa per parti che siano catastalmente definite, corredate dal certificato di collaudo statico, verifiche termo acustiche, allacciamenti funzionanti.

L'agibilità per tutti i singoli fabbricati è condizionata al collaudo delle opere di urbanizzazione, previa presentazione della documentazione tecnica prevista a norma di legge ed all'assolvimento di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

#### ART. 20 DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di validità di dieci anni dalla data di stipulazione, vincola i Proponenti 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 dello stesso, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico ai Proponenti.

#### ART. 21 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### ART. 22 – REGOLARIZZAZIONE AREE DI VIA CALVINO

.....

.....

#### ART. 23 - SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (vulture delle aree cedute, ecc...).

#### ART. 24 - ALTRE NORME