

**Piano Esecutivo Convenzionato
di Libera iniziativa**

Aree 1.10.2 1.10.2.1 - 1.10.2.2

**Complesso immobiliare GTT
Via Martiri della Libertà 2-4**

Proprietà

Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.

Corso Turati 19/6, 10128, Torino

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Walter Bono

bono.w@gtt.to.it

Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.
il Presidente e Amministratore Delegato

(Walter Ceresa)

Progettisti

arch. Cristiana Catino | ACC naturale architettura

Sede legale: Strada Traforo di Pino 47 10132 Torino

Sede operativa: Via Ancona 1a 10153 Torino

T. +F. +39 011 48 70 88 C. +39 335 694 4731

cristiana.catino@gmail.com



arch. Andrea Alessio | PlaC Architecture Urban Design

Via Parma 29 10152 Torino

T. +39 011 03 73 878 C. +39 366 30 15 991

andrea@pla-c.eu

PlaC

PLATEAU COLLABORATIF

C.F. / P.IVA: 11224960010

Ordine Architetti Torino StP matr. 02

Via Parma 29, 10152 Torino

+39 011 0373878

www.pla-c.eu

info@pla-c.eu

pla-c@legalmail.it

Data

09/05/17

Aggiornamento 10/07/17 - Aggiornamento 06/10/17

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ESECUTIVO

Convenzione relativa al P.E.C.L.I. (Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa) presentato dalla Società GTT – Gruppo Torinese Trasporti SpA – siglabile GTT SpA – con forma giuridica Società per Azioni con Socio Unico, con sede legale e recapito in corso Filippo Turati, n.° 19/6 – 10128 – Torino (TO), iscritta presso la C.C.I.A.A. di Torino – Registro delle Imprese di Torino dalla data del 31/12/2002 nella sezione ordinaria al numero di iscrizione e codice fiscale n.° 08555280018 – partita IVA n.° 08559940013 – iscritta con il numero di Repertorio Economico Amministrativo n.° 982581, nella persona del presidente pro-tempore Signor

PREMESSO CHE

- Con deliberazione n.° 4/7 del 29 marzo 2016 il Consiglio di Amministrazione GTT SpA, ai fini della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non più funzionale alle esigenze di servizio, ha approvato la vendita dell'area già adibita a deposito nel comune di Orbassano, che insiste su un'area centrale e di pregio di tale Comune, che è stata definitivamente dismessa da GTT SpA rispetto al precedente utilizzo come deposito nell'ambito dell'esercizio automobilistico extraurbano, all'interno della quale è stato approvato il percorso amministrativo da seguire per completare la valorizzazione urbanistica dell'area del comprensorio, che si articolerà, per fasi successive, di cui al seguente elenco:

1. redazione del PECLI (Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa) a cura di GTT SpA, attuale proprietario

dell'area e degli immobili che su di essa insistono, identificandone la vocazione "commerciale";

2. approvazione del PECLI (Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa) da parte della Giunta Comunale di Orbassano;

3. avvio (conseguito il PECLI) di asta pubblica, bandita da GTT SpA, per la vendita dell'area e degli immobili (esclusa la porzione da dismettere);

4. vendita di area ed immobili al miglior offerente;

5. sottoscrizione della "convenzione" prevista dagli strumenti urbanistici con il coinvolgimento dell'acquirente e contemporanea cessione al Comune di Orbassano della porzione da dismettere;

- la Società sopra rubricata, in relazione ai disposti dell'articolo 21 della L.U.R. e ai disposti del P.R.G.C. partecipa alla Convenzione per i soli adempimenti relativi alla cessione del fabbricato ex Stazione di Orbassano a servizio della tranvia di Torino – Giaveno e delle aree destinate a standards, parcheggio e verde a servizio commercio e direzionale, contestuale alla sottoscrizione del presente atto tra l'Autorità Comunale e il Proponente;

- la Società sopra rubricata è proprietaria dei terreni indicati nella Tavola n. 1 degli elaborati di piano esecutivo, a Catasto al Foglio n. 27, mappali n.° 1602 (ente urbano), di superficie catastale mq. 4612 come da aggiornamento censuario del 20/06/2017, classificati dal

Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Orbassano,
approvato con Decreto della Giunta Regionale n.° 14-25592 del 7
ottobre 1998 e pubblicato sul B.U.R. n.° 42 del 21 ottobre 1998 e le
successive modifiche e varianti, in particolare la variante parziale n.°
22 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.° 33 del 31
maggio 2012,

1. (in parte) come "G1. Residenziale Terziaria - Area 1.10.2"

2. (in parte) come aree servizi "AS. Area 1.10.2.1 e 1.10.2.2",

- la proprietà degli immobili è documentata con Atto di conferimento –
Dott. E. Chianale – repertorio 95077 del 15/12/1994 e successivi,
Atto di fusione – dott. E. Chianale – repertorio 27830 del 23/12/2002
e Atto ricognitivo dott. E. Chianale – repertorio 29406 del 30/04/2003;
- i terreni suddetti sono compresi in un ambito perimetrato soggetto a
pianificazione esecutiva, secondo l'articolo 34 punto 3.25 delle
Norme di Attuazione del P.R.G.C.;
- il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente
P.R.G.C. ed è ad esse conforme;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui
trattasi, è stato predisposto un progetto di piano esecutivo secondo i
disposti dell'articolo n.° 43, richiamati gli articoli 39 e 45, della Legge
Regionale n.° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, in
quanto applicabili al caso in specie, ed è costituito dagli elaborati
tecnici elencati al successivo articolo 23;
- a seguito della presentazione della pratica per la verifica dello

interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, effettuata ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 22 gennaio 2004, n.° 42 denominato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", del Decreto 06 febbraio 2004, così come modificato dal Decreto 28 febbraio 2005, e del Decreto 25 gennaio 2005, sull'area gravano i seguenti vincoli:

1. che il bene immobile denominato "Palazzina Uffici deposito autobus", riveste l'interesse culturale di cui agli articolo 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.° 42, di cui alla Delibera n.° 123 /2017 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte datata 13 giugno 2017;

- la domanda di accoglimento del piano esecutivo, corredata dai relativi allegati tecnici, è stata presentata in data 31 ottobre 2016 protocollo n.° 31879 e successive integrazioni;
- il, con lettera in data protocollo n.°, decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione e che i medesimi sono stati depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati all'albo pretorio on line e sul sito informatico del Comune;
- nei 15 giorni successivi, non sono (sono) pervenute osservazioni e proposte (recepite in toto/in parte);
- il progetto di piano esecutivo e relativo schema di convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.° in data

- in data protocollo n.° il Comune
ha comunicato l'avvenuta efficacia del provvedimento di
approvazione del piano esecutivo, con il contestuale invito a
provvedere alla stipula della presente convenzione;

- i Signori
..... dichiarano di avere la piena
disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere
in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla
presente Convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno il giorno del mese di in
....., nei locali, avanti a me dott.
....., Notaio in, iscritto al Collegio
notarile di, si sono costituiti:

- il, nato a
..... il, il quale dichiara di intervenire al
presente atto nella sua qualità e veste di Dirigente del IV Settore
Urbanistica e quindi per conto ed in legale rappresentanza del
Comune di, avente sede in
....., ove domicilia per ragioni di servizio, ed avente
codice fiscale, legittimato alla sottoscrizione
del presente atto giusto decreto sindacale protocollo n.° del
....., nonché in conformità a quanto previsto dall'articolo 107

del D. Lgs. 18/08/2000 n.° 267, in seguito denominato il "Comune";

- la Società GTT – Gruppo Torinese Trasporti SpA – siglabile GTT SpA
– con forma giuridica Società per Azioni con Socio Unico, con sede
legale e recapito in corso Filippo Turati, n.° 19/6 – 10128 – Torino
(TO), iscritta presso la C.C.I.A.A. di Torino – Registro delle Imprese
di Torino dalla data del 31/12/2002 nella sezione ordinaria al numero
di iscrizione e codice fiscale n.° 08555280018 – partita IVA n.°
08559940013 – iscritta con il numero di Repertorio Economico
Amministrativo n.° 982581, nella persona del presidente pro-tempore
Signor

- la Società/Ditta/Sig.,
residente in (.....) partita I.V.A. / codice fiscale
....., nella sua qualità di nuovo acquirente a
seguito di procedura
dell'area e degli immobili individuati al Catasto al Foglio n. 27,
mappali n.° 1602 (ente urbano), di superficie catastale mq. 4612
come da aggiornamento censuario del 20/06/2017, in seguito
denominato 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 impegnativo per quanto concerne il proponente:

Art. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

1. L'attuazione del piano esecutivo, sui terreni indicati in premessa e descritti negli elaborati costituenti lo stesso piano esecutivo, avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., delle Norme di Attuazione del Piano Esecutivo, dei Regolamenti comunali vigenti in materia, delle norme vigenti in materia di contratti pubblici, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del piano esecutivo stesso.

2. I termini temporali di validità del piano esecutivo sono di anni 10 (dieci) a far data dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

3. Nei tempi di attuazione del piano, il Proponente può avvalersi della facoltà di richiedere al Comune un diritto di superficie in sottosuolo finalizzato alla costruzione di un parcheggio interrato e locali interrati a servizio dei nuovi fabbricati o di prevedere l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree in superficie, con facoltà decisoria riservata alla Amministrazione Comunale.

Art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni descritti negli elaborati di piano secondo le modalità previste dal P.R.G.C. e ricordate in premessa.

2. Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti

secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle Tavole n- 04.1, 04.2, 05.1, 05.2 di cui:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, terziario/commerciale e per destinazioni ammesse dal P.R.G.C. e previste dal piano esecutivo, pari a circa mq. 1988,00 (frazionamento AAC);

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria pari a circa mq. 718 (area 20 – particella 1602 frazionamento AAB) nelle Tavole di Progetto di fattibilità delle Opere di Urbanizzazione) di cui è prevista la cessione e per la quale può essere avanzata richiesta di realizzazione di parcheggio interrato in diritto di superficie o in alternativa il mantenimento dell'area privata con assoggettamento ad uso pubblico del parcheggio in superficie;

C) aree destinate a viabilità pari a circa mq. 652 (area 30 – particella 1602 frazionamento AAD) nelle Tavole di Progetto di fattibilità delle Opere Urbanizzazione) di cui è prevista la cessione alla città di Orbassano

D) aree a standard in cessione alla Città con la stipula della presente convenzione (area 10 - particella 1602 frazionamento AAA) nelle Tavole di fattibilità delle Opere Urbanizzazione) pari a circa mq. 1.254;

3. Le destinazioni d'uso anzidette possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

4. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del Proponente, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima

degli Uffici comunali e fatte salve le sanzioni previste dalla leggi vigenti in materia.

5. Il Proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, e per altre destinazioni ammesse, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. Nel caso sia rilevato un carente e non idoneo stato di manutenzione delle aree, sono disposte sanzioni ai sensi dei vigenti regolamenti.

6. Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista:

A1) la demolizione degli edifici esistenti;

A2) la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio e terziaria per complessivi mc. 6.300,00 di volumetria massima;

7. Nelle aree di cui alla lettera B) è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso e di una fascia verde, le cui modalità di utilizzazione sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere previste su dette aree, riportate nella Tavola n. 04.2 e meglio descritte negli elaborati denominati *Progetto di fattibilità Opere di Urbanizzazione*, da tavv. 05.1 a tavv. 05.5, ed elaborati da 05.6 a 05.8 saranno precisate in successivo Progetto definitivo/esecutivo di cui all'Art. 10.

Nei tempi di attuazione del Piano, il Proponente può avvalersi della facoltà di richiedere il diritto di superficie in sottosuolo sull'area 20 o di assoggettare all'uso pubblico l'area in superficie.

8. Nelle aree di cui alla lettera C) è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e la modifica della viabilità di Via Ascianghi e la successiva cessione al Comune

9. Nelle aree di cui alla lettera D), cedute al Comune con il presente atto, è prevista la conservazione dell'edificio esistente "Ex Stazione" ed è previsto l'ampliamento della Piazza Martiri con la realizzazione di un parcheggio e di un'area pedonale, ad opera del ricevente o di altro soggetto designato dalla Amministrazione.

Art. 4 - TERMINI DI ESECUZIONE

1. Il Proponente, in relazione al disposto dell'articolo n.° 45 punto 1) della Legge Regionale 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a rispettare i seguenti impegni.

2. Per gli interventi edilizi (Art. 3, lettera A) si conviene che sia presentato un permesso di costruire entro un anno dalla data di stipula della presente convenzione, con la presentazione dell'ultima richiesta di intervento nei termini di validità del piano esecutivo, ovvero entro 10 (dieci) anni dalla data di decorrenza stabilita all'Art. 2, salvo deroghe particolari da concordarsi con apposite disposizioni dei competenti organi comunali;

3. Per le opere di urbanizzazione (Art. 3, lettera B) e C)) si conviene che le opere previste, descritte al successivo Art. 8, siano eseguite secondo il crono programma. Previa approvazione del progetto esecutivo con Delibera di Giunta Comunale e successivo rilascio di Permesso di Costruire gratuito da

richiedersi contestualmente al Permesso relativo agli interventi edilizi.

4. Si considerano ultimate le opere in questione quando siano collaudate e prese in carico dal Comune.

Art. 5 - CESSIONE GRATUITA DI AREE A STANDARD

1. La Società GTT – Gruppo Torinese Trasporti SpA, partecipa alla Convenzione per i soli adempimenti relativi alla cessione del fabbricato ex Stazione di Orbassano a servizio della tranvia di Torino – Giaveno e delle aree destinate a standards, parcheggio e verde a servizio commercio e direzionale, contestuale alla sottoscrizione del presente atto tra l'autorità comunale e il Proponente, in relazione ai disposti dell'art.21 della L.U.R. e ai disposti del P.R.G.C., con il presente atto cede gratuitamente al Comune di Orbassano, che in persona di chi sopra accetta, il fabbricato e le aree di circa mq. 1.254, destinate a standards parcheggio e verde a servizio commercio e direzionale e precisamente:

Foglio 27 n.1602 sub1 parte di mq. 1254 (Area 10 - AAA) e Foglio 27 n.1602 sub 2, comprensivo di fabbricato ex Stazione a servizio della tranvia di Torino – Giaveno.

Le aree suddette si trovano rappresentate nelle tavole tecniche allegate alla presente convenzione e risultano catastalmente individuate sulla planimetria e nella bozza del Tipo di Frazionamento protocollo n.°, allegato alla presente Convenzione sotto la lettera "H" per formarne parte integrante e sostanziale.

2. La cessione è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto ceduto si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, passaggi utili e fin qui praticati, servitù attive e passive inerenti, e così e come finora goduto e posseduto dalla parte cedente e suoi autori.

Si dà atto che nell'area che si cede con la presente convenzione si sono operate attività di indagine atte a verificare che il terreno non necessita di bonifica del sottosuolo. A tal proposito si rimanda all'allegato "G", (denominato *Indagini e sondaggi*).

3. Si dà altresì atto che il bene immobile (fabbricato esistente) composto da 2 (due) piani fuori terra, denominato "Palazzina Uffici deposito autobus", riveste l'interesse culturale di cui agli articoli 10 e 12 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.° 42, di cui alla Delibera n.° 123 /2017 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Segretariato Regionale per il Piemonte datata 13 giugno 2017.

Dichiara la parte cedente che la presente cessione non è soggetta all'IVA.

- l'applicazione dell'aliquota di registro
- l'applicazione dell'aliquota per l'imposta ipotecaria;
- l'applicazione dell'aliquota per l'imposta catastale.

4. I componenti, ciascuno relativamente a quanto ceduto, garantiscono che le aree che qui si cedono, sono libere da pesi, vincoli, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni di pregiudizio e danno anche ampie garanzie per il caso di evizione.

5. Le parti dichiarano e garantiscono che:

- le aree cedute con il presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile Servizi Urbanistici del Comune di Orbassano in data, protocollo, che si allega al presente atto sotto la lettera "...", dispensatamene la lettura, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali aree;
- non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

6. I comparenti, da me edotti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, dichiarano che relativamente alle cessioni in oggetto non si sono avvalse dell'opera di mediatore.

7. Il Proponente si impegna altresì per sé o successori o aventi causa a cedere a collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree necessarie al completo soddisfacimento degli standards urbanistici per parcheggi e viabilità a servizio dei costruendi insediamenti residenziali, commerciali e direzionali, come indicato nelle tavole da n.° 05.1 a n.° 05.5.

E precisamente:

A) l'area, Foglio 27 n.° 1602 parte di mq. 718 circa (Area 20 – particella 1602 frazionamento AAB) a parcheggio pubblico:

B) l'area Foglio 27 n.° 1602 parte di mq. 652 circa (Area 30 – particella 1602 frazionamento AAD) necessaria alla realizzazione della modifica della viabilità di via Ascianghi.

Il tutto per complessive aree a standards interne al P.E.C.L.I. di circa mq. 2.624 (duemilaseicentoventiquattro).

Per la suddetta " Area 20 - particella 1602 frazionamento AAB" è fatto salvo il diritto del Proponente di richiedere al Comune un diritto di superficie in sottosuolo finalizzato alla costruzione di un parcheggio interrato e locali interrati a servizio dei nuovi fabbricati o, in alternativa alla cessione, il mantenimento dell'area privata con assoggettamento ad uso pubblico delle aree in superficie, con facoltà decisoria riservata alla Amministrazione Comunale.

Art. 6 - CONTRIBUTO PER ONERI D'URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. L'importo da corrispondere per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà stabilito all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso stesso. A titolo indicativo si riportano i criteri di calcolo come da cap. 2.1 "Criteri di calcolo degli oneri di urbanizzazione" dell'Elaborato 05.7 " Relazione economico finanziaria" del P.E.C.L.I.

Calcolo in riferimento alla TABELLA 1: determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi agli insediamenti residenziali - Aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione (categorie g1 con destinazione residenziale)

A.2.C	Soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi		
	OO.UU PRIMARIA	37,44 €/ mc x mc. 2.100	€ 78.624,00
		=	
	OO.UU SECONDARIA	9,07 €/ mc x mc. 2.100	€ 19.047,00
		=	
	Totale		€ 97.671,00

Calcolo in riferimento alla TABELLA 3: determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alle attività di cui al c. 2, art. 10, l. 28/01/1977 n. 10

H.1	INSEDIAMENTI DIREZIONALI Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico		
I.1	INSEDIAMENTI COMMERCIALI Nuovi interventi in tutte le aree disciplinate dallo strumento urbanistico		
	OO.UU PRIMARIA	102,12 €/ mq x 1,2 x mq. 1.400 =	€ 171.561,60
	OO.UU SECONDARIA	6,47 €/ mq x 1,2 x mq. 1.400 =	€ 10.869,60
	Totale		€ 182.431,20

2.2.2 Schema complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

	OO.UU PRIMARIA	OO.UU SECONDARIA	TOTALE
A.2.C residenziale	€ 78.624,00	€ 19.047,00	€ 97.671,00
H.1 , I.1 terziario e commerciale	€ 171.561,60	€ 10.869,60	€ 182.431,20
TOTALE	€ 250.185,60	€ 29.916,60	€ 280.102,20

2. Alla data di presentazione del piano esecutivo l'importo presunto è di €. 280.102,20 (euro duecentoottantamilacentodue/20) totale per le urbanizzazioni primarie e le urbanizzazioni secondarie.

Di cui per primaria €. 250.185,60 e secondaria €. 29.916,60

Gli importi a scomputo delle Opere riguardano unicamente le opere di urbanizzazione primaria, sono individuati nel Progetto di fattibilità delle Opere di Urbanizzazione e saranno meglio definiti sulla base dei progetti definitivi ed esecutivi.

Qualora il Proponente opti per l'assoggettamento all'uso pubblico del parcheggio "Area 20", la sua realizzazione non sarà scorporata dagli oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 7 - CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Si applicano le disposizioni dell'articolo 16, comma 3°, del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni e di

quanto previsto dal Regolamento comunale "contributo di costruzione".

2. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio, qualora soggetto a tale contributo ai sensi di legge, e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primarie, a diretto servizio degli interventi previsti, riportate nelle Tavole da n.° 05.1 a n.° 05.5 e meglio descritte nel Progetto di fattibilità Opere di Urbanizzazione, sono:

1. VIABILITÀ

1.1. rifacimento viabilità in asfalto tradizionale

1.2. sede carrabile per parcheggi

2. SEGNALETICA

2.1. segnaletica orizzontale - attraversamenti pedonali e strisce

2.2. segnaletica orizzontale - triangoli

2.3. segnaletica verticale - attraversamenti pedonali

2.4. segnaletica verticale - indicazione parcheggi

3. MARCIAPIEDI E CORDOLI

3.1. nuovi marciapiedi in autobloccanti (ampliamenti marciapiedi esistenti)

3.2. cordone gneiss 10 cm o similare

4. AREE VERDI

4.1. aiuola verde su terrapieno

4.2. cordolo aiuola

4.3. messa a dimora siepi

5. ARREDO URBANO

5.1. cestino e altri complementi

6. RETI FOGNARIE

6.1. fognatura bianca

7. ILLUMINAZIONE

7.1. riqualifica degli impianti di illuminazione pubblica e semaforici in via

Ascianghi / Via Frejus, nel Comune di Orbassano - Riferimento offerta n.°

OR-0000044882 (rif. Allegato originale offerta)

7.2. blocchi di fondazione, canalizzazioni, pozzetti di ispezione

8. ACQUEDOTTO (non scomputabile)

8.1. disfacimento pavimentazione

8.2. predisposizione per la rete, con posa tubazioni

9. RETE GAS (non scomputabile)

9.1. disfacimento pavimentazione

9.2. predisposizione per la rete, con posa tubazioni

2. Il P.R.G.C. non prevede nell'ambito la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; il piano esecutivo è conforme a tale previsione.

3. Dette opere verranno eseguite nel rispetto del crono-programma delle attuazioni presentato, a cura e spese del Proponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ad eccezione di quelli elencati ai punti 6, 8,

9 e 10 e dei lavori relativi agli allacciamenti.

Sono invece da corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria.

4. La valutazione del costo delle opere in programma, contenuta nel Progetto di fattibilità Opere Urbanizzazione, è effettuata sulla base del computo metrico estimativo, con validazione espressa dal competente Ufficio comunale.

5. Ove il costo delle opere di urbanizzazione ecceda l'onere forfettariamente determinato o validato dagli Uffici comunali, al Proponente stesso, o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

6. Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal piano esecutivo approvato.

7. Le caratteristiche tecniche, dimensionali, prestazionali di dette opere sono quelle riportate nelle Tavole da n.05.1 a 05.5 e negli elaborati da 05.6 a 05.8 del progetto di fattibilità allegato al piano; saranno precisate e dettagliate in successivi progetti definitivi/esecutivi redatti nel rispetto della legislazione vigente in materia, validati ed approvati dal Comune.

8. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore in modo da assicurare:

a) la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative;

b) la conformità alle norme ambientali e urbanistiche;

c) il soddisfacimento dei requisiti essenziali, definiti dal quadro normativo nazionale e comunitario;

Art. 9 - OPERE DI ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il Proponente assume, a proprio totale carico, l'esecuzione delle opere di allacciamento dell'ambito ai pubblici servizi, ivi compresi la realizzazione, il potenziamento o l'estensione delle dorsali, delle connessioni e delle attrezzature intermedie (cabine di trasformazione, cabine di depressurizzazione, stazioni di pompaggio ecc.) delle infrastrutture a rete, che dovessero rendersi necessarie e che saranno meglio precisate nei progetti esecutivi.

Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO: PROGETTO, ESECUZIONE, OBBLIGHI

1. Il Proponente si obbliga, ai sensi del comma 4°, dell'articolo 36 del D. Lgs. n.° 50/2016, ad eseguire a scomputo di oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire, le predette opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio.

2. Con la stipula della presente convenzione il Proponente e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del Progetto di Fattibilità delle Opere Di Urbanizzazione, integrante il piano esecutivo e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari dedotti dal Prezziario Regione Piemonte, listino 2011, come da delibera comunale vigente.

3. Il Proponente si obbliga a consegnare, al Comune, entro 180 (centottanta)

gg. dalla stipula della presente convenzione, il Progetto definitivo / esecutivo dei lavori, redatto da tecnici abilitati, in integrale conformità alla disciplina prevista dal D. Lgs. 50/2016, con la richiesta del Permesso di Costruire a titolo gratuito necessario per la loro realizzazione.

4. Il progetto sarà sottoposto a validazione ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla consegna.

5. Il Proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano esecutivo, in particolare alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

6. Il Comune nomina il Direttore dei Lavori che emetterà il Certificato di Regolare Esecuzione e il Coordinatore della Sicurezza in Fase di Esecuzione e le spese tecniche deducibili dal Quadro Economico delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammontanti a € 13.807,93 (comprehensive di contributo INARCASSA 4% e IVA 22%) sono a carico del Proponente, che si obbliga a corrispondere le somme dei corrispettivi entro 30 (trenta) gg. dall'avvenuta richiesta, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire degli interventi edilizi e del Permesso di Costruire delle opere a scomputo.

**Art. 11 - GARANZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI
CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta ad euro 226.540,30 (euro duecentoventiseimilacinquecentoquaranta/30) come risulta dal Quadro Economico contenuto nel Progetto di Fattibilità delle OOUU primaria e approvato unitamente al piano esecutivo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza), e spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché i costi da sostenere per i lavori previsti all'art. 8 e per ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Proponente presta garanzia finanziaria per un importo pari al doppio dell'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo desunto dal Quadro tecnico economico (importo totale A ammontante ad € 212.732,73) mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. in data emessa da per €

con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 3°.

3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso e cessione al Comune delle aree su cui esse insistono; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, in proporzione ai

SAL emessi dal Direttore dei Lavori fino ad un massimo pari all'80% dell'importo totale.

Art. 12 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AL COMUNE

1. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto delle stesse opere deve essere integrato, a cura del Proponente, dagli elaborati "*come costruito*" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
2. Il trasferimento al Comune delle opere eseguite avverrà, previa emissione del Certificato di Regolare Esecuzione con esito favorevole, entro 6 (sei) mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, nei modi e nelle forme in atto presso il Comune.
3. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune "o già asservite all'uso pubblico", resta a carico del Proponente fino all'approvazione del collaudo finale.
4. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.

Art. 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Qualora il Proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, o a volturazione di permessi di costruire per i quali sussiste l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, potrà trasmettere agli

acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri contenuti nella presente convenzione; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 7 (sette) giorni dall'atto di trasferimento.

2. Nel caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito integrato con gli interessi nella misura del tasso legale calcolati sul periodo intercorrente tra la data di trasferimento e quella di accertamento da parte del Comune. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

3. In caso di trasferimento, totale o parziale, le garanzie già prestate dal Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo; i nuovi proprietari delle aree, successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere e impianti dovranno osservare le norme già sottoscritte e contenute nella presente convenzione.

Art. 14 - AGIBILITÀ

1. L'agibilità degli edifici o delle singole porzioni delle costruzioni sarà certificata a norma delle disposizioni contenute nel Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.15 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione di qualsiasi eventuale controversia riguardante l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Torino.

Art. 16 – ELABORATI COSTITUENTI IL S.U.E.

Il progetto di piano esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

01. Relazione tecnico illustrativa

01.1 Relazione su barriere architettoniche e percettive

02. Planimetria dello stato dei luoghi

03. planimetria previsioni di PRGC

04.1 planimetria piano PECLI su catastale

04.2 planimetria PECLI norme urbanistiche

05.1 Progetto urbanizzazioni - planimetrie

05.2 Progetto urbanizzazioni - sezioni e profili stradali

05.3 Progetto urbanizzazioni – schema impianti - allacciamenti rete
idrica OPERE NON A SCOMPUTO

05.4 Progetto urbanizzazioni - schema impianti - allacciamenti rete
fognaria

05.5 Progetto urbanizzazioni - schema impianti - allacciamenti rete
gas OPERE NON A SCOMPUTO

05.6 Progetto urbanizzazioni - relazione tecnico illustrativa OO.UU.

05.7 Progetto urbanizzazioni - computo metrico estimativo e quadro
economico OO.UU.

05.8 Progetto urbanizzazioni - norme di capitolato

05.9 Progetto urbanizzazioni - Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza

06.1 Progetto di massima – planimetrie, sezioni, prospetto e schemi tipologici di progetto;

06.2 Progetto di massima – fotoinserimento;

07. Planimetria previsioni PRGC

08. Norme tecniche di attuazione

09. Relazione fotografica

10. Valutazione previsionale di clima acustico

11. Relazione geologica, geotecnica e sismica

12 Schema di Convenzione

1. Allegati:

Allegato "B": Progetto Enel Sole

Allegato "C": Preventivo Enel Sole

Allegato "D": Atto di proprietà ed estratto visura camerale

Allegato "E": Atti di vincolo

Allegato "F": Elenchi e visure catastali

Allegato "G": Indagini e sondaggi

Allegato "H": Frazionamento

2. Il progetto di piano esecutivo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali presso il Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non

vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione il Proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o contro-interessati, fino a n. di 4 copie aggiuntive degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

Art. 17 - VARIANTI AL PIANO ESECUTIVO

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul sistema della viabilità principale e sulla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, alle norme di attuazione del piano esecutivo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano esecutivo, sempre nel rispetto delle distanze legali e delle altezze;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, a condizione che non siano ridotti gli spazi

pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi elencate, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'Art. 3, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici o d'uso pubblico superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato. Anche i progetti delle opere pubbliche, se interessati da variazione, sono sottoposti a varianti specifiche, nel rispetto delle ammissibilità previste dalla legge.

4. Le variazioni, che devono essere disciplinate nelle Norme Tecniche di Attuazione del piano esecutivo, non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'Art. 2, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 18 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e

ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Proponente.

Art. 19 - IPOTECA LEGALE, TRASCRIZIONE, BENEFICI FISCALI

1. Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

2. Il Proponente autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione di quanto previsto dal P.R.G.

Art. 20 - RINVIO A NORME DI LEGGE

1. Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, in particolare alla legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150, alla legge regionale n. 56/77 s.m.i., al testo unico dell'edilizia di cui al DPR 380/01 e s. m. ed i., al D. Lgs. 50/2016, al codice civile, al Regolamento comunale in materia di "contributo di costruzione" e ai vigenti criteri per la monetizzazione.

L'Autorità comunale

GTT S.p.A.

il Proponente