

SCHEMA DI CONVENZIONE

RELATIVO AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.P.R. 380/2001) CONVENZIONATO DI CUI ALL' ARTICOLO 49 COMMA 4 DELLA L.R. 56/1077 e S.M.I. PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PARZIALE DI FABBRICATO ESISTENTE DA PRODUTTIVO A COMMERCIALE - FABBRICATO SITO IN VIA CIRCONVALLAZIONE ESTERNA N.11 - ORBASSANO

L'anno duemila, addì del mese di in Orbassano, in una sala del palazzo civico in Via....., avanti a me dott. Notario in....., iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di....., alla presenza dei testimoni Sigg.:

.....

(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato) sono comparsi i signori:

- Porporato Giuseppe Luigi, nato a Castagnole Piemonte (TO) il 17/08/1948 e residente a Orbassano, Via Rivoli n.13, c.f.: PRPGPP48M27C048X, che interviene in questo atto nella sua qualità di legale rappresentante della società "Anna s.s." con sede in Via Rivoli n.13 – Orbassano (TO), P. Iva 95519170013;
- Per il Comune di Orbassano, è comparso il Dirigente del IV Settore Urbanistica e Sviluppo Economiconato a, il e domiciliato presso il Comune di Orbassano, Piazza Re Umberto I°, autorizzato con Decreto Sindacale n..... del che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale e con delibera G.C.n°.....del.....che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale

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

PREMESSO

- che il Proponente sopra elencato è proprietario del fabbricato distinto al Catasto Urbano come segue: Fg.19 n.528;
- che il Comune di Orbassano è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 14-25592 del 07/10/1998 e pubblicato sul B.U.R. n. 42 del 21/10/1998 e successive modifiche e Varianti;
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza pervenuta al SUAP in data 06/01/2017 prot. n. 0000331, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Permesso di Costruire in deroga (ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001), convenzionato ai sensi dell' artt. 49 comma 4 della L.R. 56/77 e s. m. i., per il cambio di destinazione d'uso parziale da produttivo a commerciale dell'immobile di proprietà sito nel Comune di Orbassano ed identificato al Catasto Urbano al foglio n.19 mappale n.528;

- che con delibera C.C. n. del si è provveduto a:
- **PRENDERE ATTO** dell'istanza di rilascio di un Permesso di Costruire in deroga al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, richiesto nell'ambito del Procedimento Unico di cui al D.P.R. 160/2010 in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive, relativo all'intervento di «ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale di parte di esistente capannone » sito in Orbassano, Via Circonvallazione Esterna 11 ed identificato al N.C.E.U. fg. 19 m.le 528, presentata, ai sensi della legge 12 luglio 2011, n. 106, dalla società ANNA Società Semplice – C.F. 95519170013 – con sede in Orbassano, Via Rivoli 13, pervenuta per il tramite del S.U.A.P., in data 06/01/2017 e assunta al protocollo comunale in data 10.01.2017 prot. n. 00672;
 - **CONSENTIRE**, in deroga al vigente Piano Regolatore Generale Comunale, il rilascio, nell'ambito del Procedimento Unico di cui al D.P.R. 160/2010 in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive, del suindicato Permesso di Costruire presentato dalla soc. ANNA Società Semplice, ai sensi e per gli effetti della legge 12 luglio 2011, n. 106, dando atto che la deroga, corrispondente alle finalità della legge 12 luglio 2011 n. 106 per le motivazioni espresse in premessa, concerne il cambio di destinazione d'uso di parte dell'immobile da produttiva (destinazione propria della zonizzazione urbanistica vigente – area 10.1.3) a commerciale (destinazione compatibile e complementare ex art. 5, c. 9, L. 106/2011);
 - **APPROVARE** gli elaborati allegati all'istanza di rilascio di P.d.C. in deroga, presentata tramite S.U.A.P., dalla soc. ANNA Società Semplice;
 - **APPROVARE**, altresì, in considerazione che l'area di via Ghandi su cui dovrà essere realizzato il parcheggio pubblico proposto dall'operatore privato, quale contributo straordinario ex D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016, ricade nel P.R.G.C. vigente nella più ampia zona urbanistica 7.1.1.1 di cat. as con destinazione SP3 “servizi pubblici per il verde, il gioco e lo sport” e che quindi per essere resa compatibile con la predetta opera pubblica deve essere ricondotta nella destinazione urbanistica SP4 “servizi pubblici per parcheggi a servizio delle residenze”, la Modifica n° 20 del P.R.G.C. vigente all'uopo predisposta dal Settore Urbanistica di questo Ente, non costituente variante di P.R.G.C. ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 12, lettera g), della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.,
 - **ACCOGLIERE** la proposta avanzata in data 15/03/2017 dalla società richiedente e riferita alla realizzazione di un opera pubblica, quale contributo straordinario ex D.G.R. n°22-2974 del 29.02.2016, consistente nella realizzazione di un parcheggio sull'area di proprietà comunale sita in via Ghandi ed identificata in Catasto Terreni Fg. 23 n. 1052 e 1057parte, e conseguentemente **APPROVARE** il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera,

redatto dal professionista incaricato dal proponente, Arch. Luigi Silvio Brunetti, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Computo metrico estimativo;
- Elaborato di progetto – tav. 1;

- **PRENDERE ATTO** della nota della proponente soc. ANNA s.s. in data 30/03/2017, da cui si evince l'accettazione di quanto scaturito nella seduta della Commissione Consiliare Permanente - "Territorio", riunitasi il giorno 27/03/2017, in merito ad un ulteriore contributo straordinario in versamento finanziario di Euro 12.921,57, che dovrà essere pagato unitamente al contributo di costruzione previsto per l'intervento in deroga prima del rilascio del relativo permesso di costruire;
- **APPROVARE**, ai fini del necessario coordinamento tra operatore pubblico e privato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette, lo schema di convenzione edilizia, autorizzando, al contempo, il Dirigente del IV Settore alla stipula della medesima convenzione, conferendo allo stesso la facoltà di apportare, se necessario, quelle variazioni al testo della convenzione che ne migliorino la forma senza alterare minimamente la sostanza degli accordi presi, accettati e deliberati;

- che risulta 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 Permesso di Costruire Convenzionato secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

TUTTO CIÒ PREMESSO

- il Comune di Orbassano, nella persona del Dirigente del IV Settore Urbanistica e Sviluppo Economico Ing. Paolo Carantoni che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
- e il Sig Porporato Giuseppe Luigi nella sua qualità di legale rappresentante della Società "Anna" s.s. proprietaria proponente del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione così come tutti gli elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga.

Le opere di realizzazione del parcheggio pubblico afferenti il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga sono normate ai sensi dei successivi articoli.

ART. 2 – ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA ELENCO ELABORATI

I termini temporali di validità del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga sono di anni 4 (quattro) a far data dal rilascio del Permesso.

L'esecuzione delle opere previste nel Permesso, sul fabbricato indicato in premessa e descritti negli elaborati costituenti il medesimo, avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., dei Regolamenti comunali vigenti in materia, delle norme vigenti in materia di contratti pubblici, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Permesso stesso, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei componenti.

Detto Permesso di Costruire Convenzionato in deroga è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Richiesta di riconoscimento L1.;
- Tavola n. 1
- Tavola n. 2
- Tavola n. 3
- altri allegati

Contestualmente al Permesso di Costruire Convenzionato in deroga è stato presentato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di un parcheggio pubblico da eseguirsi in area di P.R.G.C. 7.1.1.1 in via Ghandi, costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:

- Relazione tecnica illustrativa
- Computo metrico
- Elaborato grafico.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga prevede il cambio di destinazione d'uso parziale del fabbricato esistente da produttivo a commerciale. L'immobile ricade nell'area produttiva denominata 10.3.1 e 10.3.1.1 del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 14-25592 del 07/10/1998 e successive modifiche e Varianti;

L'utilizzazione urbanistica del fabbricato viene attuata secondo le destinazioni individuate sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

- A) aree fondiari a destinazione produttiva/commerciale, mq. 2656,7;
- B) aree private assoggettate ad uso pubblico: mq 337,27.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti realizzati a cura del soggetto attuatore, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato dai successivi articoli.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA

I Proponenti si impegnano, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiarie a destinazione produttiva/commerciale 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:

Locali ad uso commerciale per complessivi mq. 594,30.;

Locali ad uso produttivo per complessivi mq. 790,86;

La disposizione planimetrica dei locali all'interno del fabbricato, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole di progetto.

E' ad esclusivo carico dei proponenti il costo delle opere inerenti alla superficie fondiaria (viabilità di servizio o infrastrutture) ed i relativi allacciamenti.

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.

ART. 5 TERMINI DI ESECUZIONE

Il Proponente, in si obbliga per se, e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a rispettare i seguenti impegni.

I termini di validità del Permesso di Costruire Convenzionato per l'esecuzione delle opere dell'intervento edilizio e delle opere di realizzazione del parcheggio pubblico, sono quelli previsti all'art. 15 del D.P.R. 380/2001, cui si fa espresso rinvio.

Art. 6 – AREE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO

Il Proponente si obbliga per se, e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a costituire gratuitamente servitù d'uso pubblico a favore del Comune, che accetta, a carico delle aree, che resteranno di sua proprietà, indicate nelle Tavole n.3 della superficie complessiva di mq 337,27 destinate a parcheggio. Dette aree garantiscono la dotazione di aree per servizi ed attrezzature (standard), in regime d'uso pubblico, per le aree a destinazione commerciali.

Trattandosi di aree private, sottoposte ad uso pubblico, le opere di urbanizzazione sono qualificate come quelle che attrezzano aree pubbliche e la loro realizzazione è effettuata con gli stessi principi e condizioni prestazionali.

La costituzione della servitù di uso pubblico sulle aree sopra descritte avviene con la stipula della presente convenzione, mentre la consegna dell'area ad uso pubblico avverrà contestualmente al rilascio dei certificati di agibilità afferenti le attività e le realizzazioni previste, previo collaudo con esito favorevole.

Restano a carico del Proponente, o dei loro aventi causa a qualsiasi diritto, in via permanente, tutti gli oneri di mantenimento delle aree e opere eseguite, comprese reti ed opere sopra e sotto suolo, sia

prima del collaudo e della consegna che durante il periodo in cui avrà effetto la servitù d'uso pubblico.

ART. 7 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 C.C. n. 40 del 8/6/2016 salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire, e pertanto con il seguente conteggio:

€/mq. 61,27 x mq.594,30 = € 36.412,76

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale con le modalità previste in sede di rilascio del Permesso di Costruire in deroga.

Il Proponente non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte all'esecuzione del cambio di destinazione d'uso.

ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. sull'edilizia) e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione C.C. n. 40 del 8/6/2016 – salvo futuri aggiornamenti da verificarsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire - si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Orbassano gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, quantificati secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata, che sono pari a € 3,88 al mq.

L'importo complessivo del contributo è di €/mq. 3,88 x mq.594,30 = € 2.305,88 e verrà corrisposto al Comune prima del ritiro del Permesso di Costruire secondo le forme ed i criteri di rateizzazione previsti dalla deliberazione sopra citata.

I Proponenti e successori o aventi causa non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione del cambio di destinazione d'uso. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera, il contributo da corrispondere sarà commisurato ai nuovi importi in vigore nel momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, all'apporto di nuovi contributi da parte del Permesso di Costruire convenzionato ed alla espansione degli insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo, anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

ART. 9 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

I Proponenti, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01, si obbligano ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Permesso di Costruire, e verranno versati al Comune, in conformità al Regolamento comunale in materia di contributo di costruzione.

ART. 10 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I Proponenti, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/01 e le disposizioni della Delibera della Giunta Regionale n.22-2974 del 29/02/2016, si obbligano a corrispondere l'importo di € 12.921,57 oltre alla realizzazione del parcheggio pubblico a soddisfacimento del Contributo Straordinario previsto per interventi edilizi in deroga agli strumenti urbanistici.

L'importo di € 12.921,57 dovrà essere versato prima del ritiro del Permesso di Costruire, mentre la realizzazione del parcheggio pubblico dovrà essere conclusa con l'emissione del certificato di regolare esecuzione prima del rilascio del certificato di agibilità dei locali oggetto del Permesso di Costruire.

ART. 11 – PROCEDURE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per tutto ciò che concerne le procedure di approvazione dei progetti, la regolamentazione della progettazione, esecuzione e collaudo dei lavori, delle opere di cui agli art. 10 della presente convenzione, si applicano i criteri del presente articolo e dei successivi.

Il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera presentato unitamente all'istanza di PdC, è stato approvato con delibera C.C. n..... del..... ed è allegato alla presente convenzione. Successivamente dovrà essere presentato il progetto esecutivo delle opere che dovrà essere esaminato dal competente Servizio LL.PP. per il controllo tecnico – economico e, previa validazione, approvato dalla Giunta Comunale. A seguito dell'esecutività della deliberazione si provvederà al rilascio del P.d.C. Eventuali perizie suppletive e/o di variante, devono essere preventivamente approvate con specifici atti tecnico-amministrativi.

ART. 12 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il progetto esecutivo, costituito dagli elaborati descrittivi e grafici previsti dal D.Lgs. 50/16 e s.m.i. in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare, sarà formato dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Relazione geologica ed altre eventuali relazioni specialistiche
- Relazione relativa alle terre e rocce da scavo
- Piano di sicurezza e coordinamento con fascicolo tecnico dell'opera e quadro di incidenza della manodopera
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere ed agli oneri per la sicurezza
- Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi
- Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a urbanizzazione
- Capitolato speciale d'appalto

- Schema di contratto
- Cronoprogramma dei lavori
- Tavole di progetto comprensive di:
 1. planimetrie catastali
 2. estratto di PRGC
 3. rilievo piano altimetrico quotato dell'area di intervento secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;
 4. le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti; dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi; le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere evidenziate sulle planimetrie.
 5. planimetrie quotate in modo piano altimetrico delle opere stradali in progetto in scala opportuna;
 6. particolari costruttivi;
 7. planimetria dei servizi interrati;
 8. sezioni stradali nei punti più significativi;
 9. planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto di illuminazione pubblica;

Gli elaborati dovranno essere resi disponibili anche in formato digitale.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione in sede di richiesta di permesso di costruire. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione edilizia del PdC qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto sul progetto allegato alla convenzione edilizia dello PdC stesso, considerando le stesse maggiorazioni previste agli artt. 7-8.

ART. 13 – CARATTERISTICHE DEGLI ELABORATI DI PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Capitolato generale e speciale d'appalto

Trattandosi di opera pubblica a tutti gli effetti, la realizzazione del parcheggio sarà assoggettata alle disposizioni riportate nel vigente Capitolato Generale delle Opere Pubbliche. In relazione ai materiali e all'esecuzione delle opere si dovrà fare riferimento alla descrizione della relativa voce di Elenco Prezzi ed al Capitolato Speciale di Appalto.

Elenco prezzi

Per la redazione delle fasi progettuali previste dovrà essere utilizzato l'elenco prezzi unitari della Regione Piemonte dell'annualità stabilita dal regolamento comunale in materia di contributo di

costruzione. Qualora uno o più prezzi non fossero reperibili sul prezziario predetto dovranno essere eseguite apposite analisi prezzo utilizzando prezzi elementari desunti dal medesimo prezziario o, in alternativa, mediante almeno tre indagini di mercato (preventivi).

Computo metrico estimativo

Il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione dovrà essere comprensibile e ricostruibile evitando quindi misure totali senza la specifica delle singole dimensioni. A titolo di esempio i valori in metri cubi o metri quadri dovranno derivare dal dettaglio dei singoli fattori che li hanno generati. Le stesse misure dovranno riportare evidenti riferimenti sulle tavole progettuali presentate. Gli articoli e i sottoarticoli dovranno essere identificabili con specifico numero progressivo, con corrispondenza all'elenco prezzi unitari adottato. Il computo dovrà essere diviso per categorie di lavorazioni principali (OG1.... OS1.....)(opere stradali, opere per il verde pubblico, opere per l'impianto di illuminazione, rete fognaria, ecc.). Possono essere inserite nel computo le lavorazioni esterne al perimetro dell'ambito di intervento qualora le stesse abbiano un nesso logico o funzionale con l'ambito di intervento stesso, gli allacciamenti a reti pubbliche, a servizio delle sole opere cedute all'Amministrazione (ad esempio: allacciamento alla rete dell'energia per l'alimentazione elettrica di impianti di illuminazione pubblica, ecc.), le spese per l'attuazione dei contenuti del Piano della Sicurezza come determinate nel Computo Metrico Estimativo. Non possono essere inserite nel computo: spese tecniche in generale (progettazione, validazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza, relazioni specialistiche, consulenze, collaudi), imprevisti, arrotondamenti ed accordi bonari, ore in economia, demolizioni, I.V.A. Al termine dei lavori, in fase di richiesta di presa in carico delle opere, dovrà essere presentato consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, i proponenti dovranno provvedere a versare la differenza all'Amministrazione qualora l'importo dei lavori a consuntivo sia inferiore all'importo del contributo straordinario effettivamente versato per il rilascio del permesso di costruire.

Altri elaborati progettuali

Gli elaborati, almeno nella fase di progetto definitivo, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni generali:

- le planimetrie generali dovranno riportare oltre all'area di intervento, anche il rilievo delle zone adiacenti se queste sono già urbanizzate o il progetto delle stesse se già depositato presso l'Ente (dovrà a tal fine essere effettuata apposita richiesta al Settore Edilizia Privata) qualora in previsione o in corso di realizzazione, e ciò al fine di avere una visione d'insieme dell'intervento che permetta il miglior raccordo e la massima compatibilità con le opere confinanti;
- tutte le tavole dovranno essere debitamente quotate planimetricamente ed altimetricamente secondo le usuali scale in modo tale da permettere l'immediato riscontro delle misure e delle quote sia di rilievo che di progetto;

- dovranno essere evidenziati in modo chiaro i riferimenti quotati usati come capisaldi;
- le superfici riportate nel relativo computo metrico dovranno essere evidenziate sulle planimetrie.

Dovranno inoltre essere presentati:

- in fase di progetto di fattibilità i pareri preliminari rilasciati dai competenti servizi (Enel, Telecom, Italgas, SMAT, gestori canali irrigui, ecc.) in fase di progetto definitivo (inteso come documentazione allegata allo stesso):
- nulla osta rilasciato da SMAT per quanto attiene le opere di acquedotto e fognatura, con indicazione dei materiali richiesti;
- nulla osta rilasciato dagli Enti proprietari delle strade qualora l'intervento preveda attraversamenti o sbocchi su strade non comunali;
- nulla osta rilasciato dall'Ente gestore di canali e/o corsi d'acqua interessati dai lavori;
- nulla osta dei gestori delle reti di distribuzione elettrica, telefonia, gas;
- autorizzazioni di altri Enti eventualmente interessati.

Qualora la progettazione sia ridotta al solo livello esecutivo, in relazione alle caratteristiche e all'importanza economica delle opere da realizzare, i suddetti documenti dovranno essere parte integrante dell'unica fase progettuale.

Disposizioni generali

Tutte le tavole planimetriche nonché gli elaborati di progetto ed in particolar modo il computo metrico estimativo e l'elenco prezzi unitari dovranno essere presentati anche su supporto digitale (CD o DVD) secondo le seguenti tipologie:

- le planimetrie in formato dwg o dxf e pdf;
- il computo metrico in formato xls (Microsoft Excel);
- l'elenco prezzi unitari in formato "doc".

Tutti gli elaborati non dovranno essere protetti da scrittura qualora anche la progettazione sia oggetto di scomputo.

La mancata consegna di parte dei documenti richiesti costituirà interruzione dei termini necessari al rilascio degli atti autorizzativi.

ART. 14 – AFFIDAMENTO DEI LAVORI

Il soggetto affidatario, per quanto riguarda i requisiti di qualificazione, dovrà possedere l'attestato in corso di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata, che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni. Per lavori di importo inferiore a 150.000 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione della seguente documentazione:

- Elenco dei lavori eseguiti direttamente nel triennio antecedente la data di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, corredato dai relativi certificati di esecuzione dei lavori. I

lavori eseguiti direttamente devono appartenere alle categorie di cui si compongono le lavorazioni, il cui importo dovrà risultare non inferiore all'importo lavori di ogni categoria.

- Documentazione relativa al triennio antecedente la data di approvazione del progetto esecutivo (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% della cifra d'affari relativa al periodo.
- Dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta o disponibile.

Il titolare del permesso di costruire, stipulerà con l'impresa aggiudicataria un contratto di tipo privatistico disciplinato dal capo VII titolo III del Libro IV del Codice Civile (art.1655 ss.) oltre che dall'autonomia negoziale (art. 1322) fatte salve le norme sul collaudo nei lavori pubblici.

L'affidamento e l'esecuzione dell'opera di urbanizzazione è sottoposta al controllo dell'Autorità di Vigilanza e dell'Osservatorio Regionale dei lavori pubblici, nel rispetto della vigente normativa in materia di lavori pubblici, ivi comprese la trasmissione delle comunicazioni obbligatorie per legge. Il CIG dovrà essere richiesto dal titolare del permesso di costruire in modalità SMART prima della procedura di scelta del soggetto esecutore. La richiesta al CIPE del CUP (Codice Unico di Progetto) è di competenza della stazione appaltante e lo stesso dovrà essere inserito obbligatoriamente dall'operatore privato tra i dati richiesti per l'ottenimento del CIG.

Garanzie finanziarie

Le convenzioni vanno corredate da apposite fidejussioni bancarie (o polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzate) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di importo pari al doppio del valore dell'opera nel suo complesso, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, nel valore dell'opera sono compresi il costo delle opere e relativa IVA, le spese tecniche per la progettazione esecutiva, direzione lavori, sicurezza, collaudo e relative IVA, gli oneri per la sicurezza, il costo del programma manutentivo e quant'altro configurabile come costo effettivo nell'ipotesi che sia il Comune di Orbassano debba sostituirsi al soggetto attuatore nella realizzazione delle opere. Tutte le voci di costo devono risultare sul quadro tecnico economico che costituisce specifico elaborato di progetto.

La fideiussione deve contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. eseguibile entro 30 giorni dalla semplice richiesta della Città e con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.

La fideiussione di cui sopra potrà essere ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento dei lavori redatti dal D.L. ed accettati da parte del Settore LL.PP.

Tali atti di approvazione conterranno specifica e puntuale indicazione delle somme riducibili o svincolabili. La quota relativa alla rata di saldo che non potrà essere inferiore al 10% dei lavori, sarà svincolato entro 60 giorni dopo la presa in carico definitiva delle opere da parte del Comune e previa stipulazione della garanzia prevista dall'art. 106 c. 6 del D.Lgs. 50/16 e s.m.i..

A seguito della presentazione del progetto esecutivo e della corrispondente istanza di permesso di costruire, a garanzia sulla realizzazione delle opere, il richiedente del permesso di costruire integrerà la fidejussione presentata per la stipula della convenzione edilizia qualora l'importo delle opere risultasse superiore al quadro economico previsto sul progetto allegato alla convenzione edilizia dello PdC stesso, considerando le stesse maggiorazioni sopraindicate.

ART. 15 – ESECUZIONE DELLE OPERE

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione agli uffici del Servizio Lavori Pubblici, della data di inizio presunta dei lavori e del nominativo delle Imprese con relativi recapiti (indirizzo, telefono e posta elettronica) circa il Responsabile del Cantiere o persona incaricata. Si dovrà inoltre presentare prima dell'inizio dei lavori la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed il cronoprogramma dettagliato. La ditta proponente ed i suoi successori, sono tenuti a comunicare all'Amministrazione ed al Collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere. Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere delle opere di urbanizzazione ai tecnici dell'Amministrazione per verifiche in corso d'opera. Dovrà inoltre provvedersi, a cura e spese della D.L., a effettuare rilievi fotografici digitali di tutte le parti che non saranno più ispezionabili a fine lavori anche con l'ausilio di apparecchiature metriche che possano definire misure e dimensioni. Con cadenza semestrale il Direttore dei Lavori dovrà trasmettere relazione circa lo stato del cantiere, l'evoluzione delle lavorazioni ed eventuali aggiornamenti del cronoprogramma nonché fornitura delle fotografie più significative delle fasi di esecuzione del semestre. Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate negli elaborati approvati. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno accettate se, nel corso dei lavori, verrà redatta apposita perizia di variante e/o suppletiva da approvarsi da parte della Giunta Comunale. Ogni modifica non approvata che non sia da considerarsi di dettaglio, costituirà motivo per esimere l'Amministrazione dall'accettazione delle opere. Tutte le opere dovranno essere progettate nel rispetto del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, salvo casi eccezionali derivanti dalla necessità di mantenimento delle tipologie dei materiali utilizzati nelle precedenti realizzazioni di opere di urbanizzazione in aree adiacenti all'ambito di intervento.

Documentazione da presentare prima dell'inizio lavori

Contestualmente all'inizio dei lavori dovrà essere presentata la seguente documentazione:

- verbale di inizio lavori contenente i dati generali e di qualificazione dell'impresa;

- planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed il cronoprogramma dettagliato con eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione
- dichiarazione impresa esecutrice di possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/16 e s.m.i. (Allegato 3)
- copia della "notifica preliminare" di avvio del cantiere trasmessa all'ASL (Dipartimento di Prevenzione Servizio di Prevenzione e Sicurezza Ambienti di Lavoro) ed alla Direzione Provinciale del Lavoro, ove richiesto dalla vigente normativa.
- copia del contratto d'appalto che regola i rapporti fra il titolare del P.d.C. e la ditta affidataria dei lavori, nel caso in cui il primo non esegua direttamente i lavori.

Direzione lavori

La direzione lavori è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori, e pertanto dovrà ottemperare a quanto disposto in merito alle vigenti norme in materia. L'affidamento è a cura dell'Amministrazione comunale a spese dell'operatore privato che dovrà versare il corrispettivo necessario per l'affidamento desumibile dal quadro economico dell'opera prima del rilascio del permesso di costruire.

Coordinamento della sicurezza

Il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, assumerà gli obblighi di cui al D.lgs. 09/04/2008 n°81 e s.m.i. Per l'affidamento si procede similmente a quanto stabilito al punto precedente.

Varianti in corso d'opera

Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere contenute nei limiti previsti dalla vigente normativa e dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune di Orbassano. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere da realizzare dovrà essere corrisposta al Comune. Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Ente al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere da realizzare superasse il contributo dovuto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati qualora per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative si rendesse necessaria la loro modifica.

Collaudo

Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati (in formato sia digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:

- l'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere mediante fatture di pagamento delle opere debitamente quietanzate

- un piano di manutenzione redatto in conformità con quanto previsto negli atti progettuali
- le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti
- collaudo strutturale qualora necessario

Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i funzionari dell'Area Tecnica Lavori Pubblici comunale, opportunamente incaricati, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica così realizzata, da parte del Comune, con i dovuti atti amministrativi.

Fermo restando quanto sopra, il Comune in virtù dei poteri ad esso assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza ecc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge tutte.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, condizione per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Il Collaudo tecnico-amministrativo definitivo delle opere dovrà essere effettuato entro un mese dalla data di ultimazione dei lavori.

In attesa del collaudo definitivo, all'ultimazione dei lavori, i Proponenti potranno, su richiesta specifica del Comune, provvedere alla consegna provvisoria delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti. Il Certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

I Proponenti si impegnano ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune. In caso di inadempienza dei Proponenti, scaduti tali termini, il Comune provvede, a spese dei Proponenti, a completare le opere.

Resta inteso che ogni onere afferente al collaudo tecnico, amministrativo e strutturale a norma di legge delle opere di urbanizzazione, sarà a carico dei Proponenti.

L'eventuale presa in carico definitiva delle opere da parte della Città di Orbassano sarà considerata vigente solo successivamente all'esecutività dell'atto amministrativo che approva il collaudo o il certificato di regolare esecuzione.

Documentazione da presentare al termine dei lavori

Tutte le opere realizzate a scomputo, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione del certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti pubblici.

Al termine dei lavori, al fine di ottenere la presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione ed il conseguente svincolo delle polizze fideiussorie presentate in sede di convenzione edilizia a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi convenzionali, il titolare del permesso di costruire o il direttore dei lavori, dovrà presentare la documentazione tecnico contabile prevista dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici.

In particolare dovrà essere allegata:

- 1) CONTABILITA' FINALE DEI LAVORI;
- 2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili;
- 3) COMPACT DISK (CD) con gli elaborati grafici in formato DXF o DWG e PDF delle opere come realizzate;
- 4) DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI realizzati corredate dagli schemi funzionali o progetti
- 5) COLLAUDO DELLE OPERE DI FOGNATURA qualora lo stesso sia già stato rilasciato al titolare dell'intervento, in caso contrario l'Amministrazione provvederà in proprio a richiedere copia dello stesso alla SMAT al fine di attestare la corretta esecuzione delle opere della rete fognaria e di distribuzione idrica.
- 6) COLLAUDO DELLE OPERE STRUTTURALI ove presenti;
- 7) AS-BUILT ;
- 8) COLLAUDO TECNICO – AMMINISTRATIVO O CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE redatto da tecnico abilitato in possesso dei requisiti di legge e contenete gli allegati precedentemente specificati oltre che la DICHIARAZIONE, che attesti:
 1. la conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
 2. l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte;
 3. il rispetto delle disposizioni degli enti preposti in relazione ai seguenti impianti: rete fognaria;
 4. l'assenza di vizi occulti nella realizzazione di tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 5. le necessarie certificazioni dei materiali utilizzati in particolare per i rilevati, i conglomerati cementizi e bituminosi;

Qualora ci si trovi nella condizione di mancato e comprovato rispetto anche di uno solo dei precedenti punti e l'attuatore non vi ponga rimedio, il Comune avrà la facoltà di escutere le polizze fideiussorie prestate a garanzia dell'esecuzione delle opere e citate nella convenzione e provvedere in proprio al ripristino delle mancanze.

ART. 16 - CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il rilascio del certificato di agibilità è disciplinato dall'art 24 del D.P.R. 380/2001 ed è subordinato all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

Art. 17 - GARANZIA FIDEJUSSORIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal Proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a € 38.321,43 (Trentottomilatrecentoventuno/43.), come risulta dal computo metrico estimativo del Progetto di fattibilità tecnica ed economica e approvato unitamente al Permesso di Costruire in deroga.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al doppio di quello previsto al comma precedente, mediante garanzia fidejussoria bancaria / polizza assicurativa n. in data emessa da per € 76.642,86 con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del Proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione ai sensi dell'Art.11.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Proponente è obbligato in solido con il suo fideiussore. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1°, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Proponente delle opere di urbanizzazione, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia si estingue alla approvazione del collaudo favorevole.

L'importo della fidejussione sarà aggiornato di norma ogni anno, tenuto conto delle opere eseguite e dell'adeguamento dei costi delle opere stesse.

ART. 18 - ALIENAZIONE DEL PERMESSO E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione del fabbricato oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e 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 utilizzare o fare utilizzare i locali realizzati, prima del rilascio del certificato di agibilità.

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 del fabbricato, successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere e impianti dovranno osservare le norme già sottoscritte e contenute nella presente convenzione.

Art. 19 – CONTROVERSIE

La risoluzione di qualsiasi eventuale controversia riguardante l'interpretazione e l'applicazione del presente contratto verrà primariamente affrontata in via bonaria fra le parti.

In caso di insuccesso dei tentativi di composizione bonaria, varrà la competenza esclusiva dell'Autorità Giurisdizionale Ordinaria – Foro di Torino.

La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione in attuazione del contratto, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 20 - SPESE

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione.

Art. 21 - IPOTECA LEGALE, TRASCRIZIONE, BENEFICI FISCALI

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

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

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

ART. 22 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia

edilizia di cui al D.P.R. 380/01 es.m.i., alla L.R. n. 56/77 e s.m.i., al D.Lgs 50/2016, al Codice Civile, il Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti che lo confermano e meco lo sottoscrivono.