

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

AGG.20-12-19 DEF

---ooOoo---

**CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

**PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

Art. 16 c.2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. e

art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

relativa al **Piano Esecutivo Convenzionato** di libera

iniziativa in ambito di zona "IR1.2, p 1.2.2 e v 1.2.2"

via Maria Teresa Marchini 3 (P.E. n°86/2019)

**TRA**

La **Città di GIAVENO**, (C.F. 86003330015) nel seguito

denominata per brevità "Città".

E

La società **R.A.C.E. S.r.l.** (P.IVA 05794450014) con sede a

Buttiglieria Alta (TO) in Strada della Praia 6/B, nella

persona del Legale Rappresentante, signor ROCCO Adriano,

(C.F.: RCCDRN51A04H897L) nato a San Giorgio in Bosco (PD

il 04/01/1951 e residente in Buttiglieria Alta (TO) Via

Conti Carron 7, (nel seguito denominata per brevità

**"Proponente");**

per l'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato

redatto secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77

e s.m.i., relativo alle aree site in zona IR1.2, p 1.2.2

e v 1.2.2 di P.R.G.C., via Maria Teresa Marchini 3 a

Giaveno.

---ooOoo---

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno **duemila...**, addì \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_\_, in .....

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante \_\_\_\_\_ sono presenti:

da una parte: l'Arch. Paolo Caligaris, nato a Torino (TO) il 26 febbraio 1962 e domiciliato per la carica in Giaveno (TO), piazza Papa Giovanni XXIII n.1, presso il palazzo civico del Comune di Giaveno, a quest'atto interveniente non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza della propria area ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali - e del vigente Statuto Comunale, tale nominato con Decreto del Sindaco della Città di Giaveno n°..... in data ....., quale decreto e deliberazione, quest'ultima unitamente alla bozza di convenzione, in copia conforme all'originale rilasciata dalla Città di Giaveno, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale, omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e

nell'interesse del:

= "COMUNE DI GIAVENO", con sede in Giaveno (TO), piazza  
Papa Giovanni XXIII n. 1, codice fiscale 86003330015, in  
esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n.  
..... del giorno .. .., immediatamente eseguibile;

di seguito per brevità denominata "Città";

e,

dall'altra parte:

ROCCO Adriano, (C.F.: RCCDRN51A04H897L) nato a nato a San  
Giorgio in Bosco (PD il 04/01/1951 e residente in  
Buttiglieria Alta (TO) Via Conti Carron 7, legale  
rappresentante della R.A.C.E. S.r.l. (P.IVA 05794450014)  
con sede a Buttiglieria Alta (TO) in Strada della Praia  
6/B;

soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri  
io \_\_\_\_\_ sono certo, alla presenza dei testimoni  
Sigg.:

#### **P R E M E S S O C H E**

- la **Città di GIAVENO** è dotata di Piano Regolatore  
Generale Comunale la cui Variante di Revisione è stata  
approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della  
Giunta Regionale con modifiche ex officio n°28-2935 in  
data 28.11.2011 pubblicata sul B.U.R. n°49 del 07.12.2011  
recepite dal Comune di Giaveno con deliberazione del

Consiglio Comunale n°7 del 26.01.2012 e successive correzioni di errori materiali in base ai disposti dell'art.17 comma 8 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°55 del 20.12.2012 (Modifica 1); in base ai disposti dell'art.17 comma 12 lettera a) della L.R. n°56/77 e s.m.i., approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°13 del 16.03.2015 (Modifica 2) ed approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n°38 del 13.07.2016 (Modifica 3); Variante parziale n.1 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione. Approvazione del progetto definitivo con contestuale procedura di VAS. Deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 7 febbraio 2018 I.E.;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n°22 del 08/04/2019, è stato adottato il progetto preliminare della Variante parziale n.2 ai sensi dell'art.17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i. al vigente Piano Regolatore Generale Comunale Prima Revisione con contestuale procedura di verifica di assoggettamento a VAS, il cui procedimento di approvazione risulta in corso di definizione.

- la Città di GIAVENO è dotata di Regolamento per

l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n°38 del 25.09.2012;

- il soggetto "Proponente" è proprietario degli immobili siti in GIAVENO (TO) - Foglio n°80 mappali n°4-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155, per una superficie complessiva di mq 9449, come risulta dalla certificazione catastale allegata alla presente convenzione alla lettera "B", per farne parte integrante e sostanziale.-----

- tali immobili sono pervenuti in proprietà alla stessa Proponente in forza di atto di acquisto rogito Notaio Giancarlo Adami in data 12/12/2018, repertorio 46962/16841, registrato a all'Ufficio delle Entrate di ..... il ..... al n. ...., trascritto alla Conservatoria di ..... il ..... n. ....,

- i citati appezzamenti rappresentano la superficie territoriale rilevata di mq 9.650 dell'area in fregio alla via Selvaggio e Via Teresa Marchini e ricadono in zona urbanistica "IR1.2, p 1.2.2 e v 1.2.2" del vigente P.R.G.C. che per la stessa prevede interventi di utilizzazioni private ai sensi e per gli effetti dell'art.100 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. (Doc P.6.2), "Tessuto edilizio recente: Aree

produttive di riordino o trasformazione”;

- in particolare, per l'area in questione, il P.R.G.C. disciplina gli interventi all'art. n°98.1 ove è previsto, inoltre, che: “L'intervento è subordinato a S.U.E. esteso a tutta l'area per la realizzazione collegamento Via Selvaggio/Via Suor Versino e la dismissione delle aree a parcheggio p 1.2.2 e verde v 1.2.2.”

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (pratica edilizia PE 86/2019), riguarda l'area individuata dal P.R.G.C. come IR 1.2, p 1.2.2 e v 1.2.2. e che in riferimento alle prescrizioni riportate dall'art.98.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. per l'intera zona IR1.2, risulta soggetto ai parametri urbanistico-edilizi definiti sull'elaborato grafico TAV n° 1 (allegato...);

- l'intervento in progetto propone la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria mediante stipula di convenzione fra il Proponente ed il Comune di Giaveno;

- secondo le N.T.A. del P.R.G.C. vigente, la presente convenzione deve avere i seguenti contenuti essenziali:

- cessione gratuita a favore della Città delle aree a servizi e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione;

- asservimento ad uso pubblico delle aree a servizi e delle aree destinate alle opere di urbanizzazione;

- impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

- impegno del Proponente al versamento del contributo di costruzione

- per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, è stata presentata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato con pratica n°86/2019, di seguito denominato per brevità P.E.C., ai sensi dell'art. n°43 della L.R. n°56/77 e s.m.i. a firma dell'ing. Cristian CLEMENCIC (C.F.: CLMCST76E08C7220), con studio in Caselle Torinese (TO) via Filatoio n°51, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Torino e Provincia al n°8845R, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo n° 2.

- la proposta di P.E.C.:

- ha acquisito il parere favorevole con prescrizioni condizionato della Commissione Edilizia nella seduta del 28/10/2019
- ha acquisito l'autorizzazione paesaggistica n° del ..... ai sensi del D.Lgs.42/04 nel vigente P.P.R. in quanto

l'area risulta localizzata nella fascia di rispetto del  
Torrente Ollasio

- è stata pubblicata per estratto all'Albo Pretorio  
della Città dal ..... per quindici giorni consecutivi

- la Giunta Comunale, con deliberazione n° ..... del .....,  
esecutiva alla data del ..... ha approvato la proposta di  
Piano Esecutivo Convenzionato, con mandato al Funzionario  
competente per la stipula della Convenzione;

- la Città di Giaveno, dal canto suo, si impegna a  
rilasciare il titolo edilizio per gli interventi previsti  
dal P.E.C., con le modalità della presente convenzione,  
nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C. adottato e delle  
disposizioni procedurali vigenti in materia (D.P.R.  
06.06.2001 n° 380 e s.m.i) e delle prescrizioni del  
P.E.C. stesso;

- che la proposta di PEC ottempera agli standard pubblici  
ai sensi dell'Art.21 L.R. 56/77 e s.m.i. e della  
dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre  
1999, come modificato dall'Allegato A della D.C.R. 347-  
42514 del 23 dicembre 2003, dall'Allegato A della  
D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 e 191/43016 del 20  
novembre 2012 per cui verranno ceduti e/o assoggettati ad  
uso pubblico;

- il soggetto Proponente, indicato in epigrafe in qualità



di firmatario della presente convenzione, ha dichiarato di essere in grado di assumere gli impegni contenuti nella presente convenzione.

#### **CIO' PREMESSO**

e dedotto come parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

#### **ARTICOLO 1**

##### **Caratteristiche della convenzione**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria - a mezzo di successivo Permesso di Costruire - nei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare l'intervento edilizio privato e le necessarie opere di urbanizzazione, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale.

#### **ARTICOLO 2**

##### **Prescrizioni e modalità di carattere generale**

La Città di Giaveno, con la firma della presente Convenzione, dà attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente in conformità al progetto di Piano Esecutivo Convenzionato costituito dagli elaborati conservati presso l'Archivio edilizio del

Comune nel fascicolo della Pratica Edilizia n°86/2019 ed,  
in particolare, dai seguenti elaborati:-----

Fasc.1: Relazione tecnico illustrativa (agg. 5 del  
20/12/19)

Fasc.2: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi  
(agg.3 del 08/08/19)

Fasc.3: Fotoinserimenti (agg.5 del 25/11/19)

Fasc.4: Schema di convenzione (agg.4 del 20/12/19)

Fasc.5: Computo metrico estimativo relativo alle opere  
(agg.5 del 20/12/19)

Fasc.5.1: Computo metrico estimativo ed elenco prezzi  
oneri sicurezza (agg.0 del 25/10/19)

Fasc.6: Elenco prezzi (agg.2 del 08/08/19)

Fasc.7.1: Capitolato speciale d'appalto opere in  
dismissione (agg.3 del 25/10/19)

Fasc.7.2: Capitolato speciale d'appalto opere rotatoria  
(agg.3 del 25/10/19)

Fasc.8: Quadro tecnico ed economico complessivo delle  
opere e delle voci soggette a scomputo di oneri (agg.6  
del 20/12/19)

Fasc.9: Computo Metrico Estimativo per il calcolo  
contributo di costruzione (agg.2 del 08/08/19)

Fasc.10: Cronoprogramma opere a scomputo (agg.0 del  
25/10/19)

Tav.01: Estratti e verifiche urbanistiche (agg.5 del 25/11/19)

Tav.02: Estratti con inserimento intervento (agg.5 del 25/11/19)

Tav.03: Rilievo planoaltimetrico - planimetria (agg.0 del 22/03/19)

Tav.04: Rilievo planoaltimetrico - sezione terreno (agg.0 del 22/03/19)

Tav.05: Planimetria di progetto (agg.5 del 25/11/19)

Tav.06: Fabbricato Pianta piano terreno e Copertura (agg.6 del 25/11/19)

Tav.07: Fabbricato Prospetti e Sezioni (agg.6 del 25/11/19)

Tav.08: Verifiche urbanistiche (agg.6 del 20/12/19)

Tav.9.1: Planimetria di progetto delle urbanizzazioni e sezioni terreno (agg.5 del 25/11/19)

Tav.9.2: Viabilità, sezioni stradali, sezioni del terreno e particolari costruttivi (agg.4 del 25/11/19)

Tav.9.3: Profili longitudinali fognature bianche e nere; particolari costruttivi e schemi di calcolo (agg.4 del 25/11/19)

Tav.9.4: Illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica (agg.4 del 25/11/19)

Tav.9.5: Rotatoria: Viabilità, sezioni del terreno,

fognatura bianca, illuminazione pubblica e particolari costruttivi (agg.4 del 25/11/19)

Tav.10: Accessibilità (agg.4 del 20/12/19)

Tav.11: Individuazione patrimoniale dei compendi da cedere ed asservire (agg.0 del 20/12/19)

Relazione Geologica, Geotecnica, Sismica e di Compatibilità con l'elaborato G9 del P.RG.C. ai sensi del D.m. 11/03/88 e del D.m. 14/01/08 (agg.0 del 10/05/19)

Dichiarazione di esclusione VIA (agg. 08/08/19)

Relazione di Valutazione di Qualità ambientale del sottosuolo (agg.17/17/2015)

Dichiarazione del progettista di conformità del progetto alla normativa di eliminazione barriere architettoniche per il fabbricato (agg.20/12/19)

Fascicolo per richiesta autorizzazione paesaggistica

Fascicolo per parere ARPA problematiche acustiche

Fascicolo per parere Regione Piemonte Direzione OO.PP. servizio sismico (agg. al 08/08/19)

Fascicolo per concessione demaniale Regione Piemonte Direzione OO.PP. Servizio Tecnico Infrastrutture (ponti e sottoservizi) (agg. al 08/08/19)

Fascicolo per Regione di autorizzazione idraulica Piemonte Direzione OO.PP. Servizio Tecnico: (agg. al 08/08/19).

Detti documenti, in quanto richiamati nella deliberazione di ... Comunale n° ... del ... che ha approvato lo strumento urbanistico esecutivo, hanno già acquisito natura di atti pubblici, ne viene quindi omessa l'allegazione (salvo per quanto concerne lo schema di convenzione) dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati. Gli elaborati sono, in originale, depositati nell'Archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.-----

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nell'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di loro proprietà sopraindicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C., dei Regolamenti Comunali e del P.E.C.-----

### **ARTICOLO 3**

#### **Cessione alla Città di Giaveno**

I Proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito alla Città di Giaveno che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione, la proprietà di complessivi mq 4667 catastali, così ripartiti, come individuati sulla planimetria (Tav.11) allegata alla lettera ...:-----

1) Area a viabilità:

(ampliamento di via Suor Versino) 317,00 mq misurati.

2) Area a parcheggio e manovra 2357,00 mq misurati.

3) Area a verde e cabina elettrica 1993,00 mq misurati.

**Totale aree cedute per opere di urbanizzazione primaria:**

**mq 4667,00.**

il tutto come rappresentato nelle tavola nn. 1, 5, 8 e 11 di progetto.

Gli appezzamenti di terreno di cui sopra risultano in catasto per:

- area a viabilità (strade) tot. mq 317,00:

FG.80 n°145 di are 1 centiare 19 (mq 119), R.D. 0,22 €

R.A. 0,28 €

FG. 80 n°148 di are 1 centiare 98 (mq 198), R.D. 1,59 €

R.A. 1,33 €

-area a parcheggio e manovra tot. mq 2357,00 :

FG. 80 n°147 di are 1 centiare 42 (142 mq), R.D. 0,26 €

R.A. 0,33 €

FG. 80 n°151 di are 22 centiare 15 (2215 mq) R.D. 17,73 €

R.A. 14,87 €

-area a verde e cabina elettrica tot. mq 1.993,00:

al F.G. 80 n°146 di are 10 centiare 49 (1049,00 mq), R.D.

1,90 € R.A. 2,44 €

FG. 80 n°149 di are 2 centiare 64 (264 mq), R.D. 2,11 €

R.A. 1,77 €

FG. 80 n°150 di are 0 centiare 24 (24 mq), R.D. 0,19 €

R.A. 0,16 €

FG. 80 n°152 di are 6 centiare 56 (656 mq), R.D. 5,25 €

R.A. 4,4 €

Tutti i predetti terreni vengono ceduti gratuitamente in proprietà al Comune, liberi da persone, cose, debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, garantiti da evizioni e molestie nel possesso, con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.-----

I Proponenti dichiarano, altresì, di aver verificato che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, delle previsioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, in quanto si tratta di terreno, per cui non è previsto l'obbligo di denuncia al catasto dei fabbricati, non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo

stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.

La parte cedente dichiara che sono state regolarmente pagate le imposte principali, complementari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti e di essere in regola con il pagamento di tasse, imposte, tributi e contributi inerenti a quanto venduto, che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla data odierna anche se non ancora accertati, notificati o iscritti a ruolo. Il tutto con esonero per la parte cessionaria da ogni danno, molestia, ingerenza e pagamento al riguardo.

La proprietà, il possesso giuridico dei beni ed il materiale godimento del terreno si intendono trasferiti alla parte cessionaria in data odierna, salvo quanto specificato all'art. 5 del presente atto.

Gli effetti giuridici ed economici si producono in data odierna.

Le parti, ai sensi dell'art. 35, comma 22 del d.l. 223/2006 (conv. in l. 248/2006 e sua modifica con l. 296/2006), dichiarano nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto notorio (T.U. 445/2000), previo



richiamo alle responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace o falsità in atti, ciascuno per quanto di sua spettanza che per la cessione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto non si sono avvalse dell'opera del mediatore.

Alle aree cedute gratuitamente in proprietà al Comune è attribuito un valore di €.191.347,00 (pari a mq 4.667,00 x 41,00 €/mq)

La parte cedente per detti immobili esibisce il certificato di destinazione urbanistica n° 82/2019 rilasciato in data 22/10/19, il quale si allega al presente atto sotto la **lettera "..."**, dispensatane la lettura, dichiarandosi che la destinazione dei terreni non è variata e non esistono trascrizioni di ordinanze accertanti lottizzazioni non autorizzate.-----

La parte cedente dichiara, altresì, ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353, che l'appezzamento di terreno oggetto del presente atto non è stato percorso dal fuoco e pertanto non è soggetto ai vincoli di cui alla predetta Legge.

La parte cedente dichiara e garantisce, infine, relativamente all'appezzamento di terreno oggetto del presente atto, che non vi sono aventi diritto a prelazione nell'acquisto del terreno a favore di

chicchessia in specie nascenti dalla legge 26 maggio 1965 n. 590 e dalla legge 14 agosto 1971 n. 817 né esistono i presupposti oggettivi per l'esercizio del diritto di prelazione predetto.

Le opportune variazioni catastali delle aree cedute alla Città di Giaveno, preventivamente concordate con l'Area Tecnica di questo comune (es. iscrizione alla partita strade pubbliche), dovranno avvenire insieme alla richiesta di collaudo, a cura e spese del Proponente.

#### **ARTICOLO 4**

##### **Assoggettamento ad uso pubblico di aree private**

I Proponenti, con il presente atto, pur restando proprietari dei terreni e manufatti indicati in premessa, assoggettano ad uso pubblico senza corrispettivo, in favore del Comune di Giaveno, la proprietà di complessivi mq 992,00 destinata a parcheggio, verde pubblico a servizio dell'attività commerciale e camminamento, così come individuata specificatamente nella tavola di progetto n°8 e nella Tav.11 allegata sotto la lettera .... e così suddivisa:

Area a parcheggio e manovra: 681,00 mq misurati

Area a verde 24,00 mq misurati

Camminamento 287,00 mq misurati

Tali aree sono oggi censite in catasto urbano al Foglio

n°80 mappale n°153, 154 e 155 come "porzioni di fabbricato" e derivano dal tipo di frazionamento redatto dal geom. Valter Bergero, preventivamente concordato con l'Area Tecnica di questo comune. I Proponenti dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree e degli immobili assoggettati ad uso pubblico e la loro libertà da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, e prestano garanzia per l'evizione e per molestie nel possesso; dichiarano altresì che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

I Proponenti si obbligano a provvedere a proprie spese, alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico, come meglio indentificate nella planimetria allegata alla lettera ....

Le conseguenti variazioni catastali delle aree assoggettate ad uso pubblico, necessarie per la stipula dell'atto di assoggettamento finale, dovranno avvenire a cura e spese dei Proponenti prima della richiesta di collaudo.

#### **ARTICOLO 5**

**Utilizzazione temporanea da parte del Proponente delle**

**aree cedute e gravate da uso pubblico.**

Il Comune di Giaveno si obbliga a consentire al Proponente l'utilizzazione temporanea dell'area ceduta/gravata da uso pubblico al Comune, sino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione cui le stesse aree sono destinate e ai fini dell'impianto del relativo cantiere, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo (TOSAP, ecc.).

E' inteso che fino alla avvenuta consegna delle aree in cessione a decorrere dalla data di collaudo tecnico e amministrativo definitivo, resta a carico dei Proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Le aree ad uso pubblico non saranno assoggettate al regime fiscale di occupazione di suolo pubblico per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria successivamente alla SCA.

**ARTICOLO 6**

**Monetizzazione di aree per attrezzature e servizi.**

Considerando che la dismissione soddisfa l'intero standard previsto per l'area, non occorre il ricorso alla monetizzazione.

**ARTICOLO 7**

### **Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree**

La presente convenzione prevede l'utilizzazione edificatoria delle aree come indicate in premessa.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente relative all'area, ha destinazione commerciale. Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso della Città ed ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite, porteranno ad una penale convenzionale a carico dei Proponenti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore dell'area di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici competenti.

I Proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

I progetti degli edifici e gli accessi ai lotti, contenuti nelle tavole e portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per la convenzione, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli

atti tecnici a corredo dell'istanza del titolo edilizio,  
nel rispetto degli originari allineamenti approvati.

## **ARTICOLO 8**

### **Durata del P.E.C. e tempi di realizzazione dell'intervento**

Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del  
P.R.G.C. vigente, l'attività edificatoria dell'area  
troverà attuazione concreta in tre tempi:

- una prima fase, relativa alle demolizioni delle  
porzioni di fabbricati esistenti mediante SCIA;

- una seconda fase, relativa alla realizzazione delle  
opere di urbanizzazione a scomputo mediante permesso di  
costruire, in ottemperanza ai disposti del DPR 380/01 e  
s.m.i

- una terza fase, relativa alla ristrutturazione del  
fabbricato esistente, mediante SCIA alternativa a  
permesso di costruire o permesso di costruire, in  
ottemperanza ai disposti del DPR 380/01 e s.m.i.

I suddetti titoli edilizi verranno rilasciati/accolti  
solo dopo la stipula della presente convenzione.

Per quanto concerne il rilascio/accettazione del titolo  
edilizio relativo alla terza fase (ristrutturazione  
edilizia del preesistente fabbricato) il medesimo è  
subordinato al concreto inizio dei lavori delle opere di

urbanizzazione, con scadenza tale da garantire l'ultimazione dei lavori entro il termine temporale stabilito.

L'ultimazione dell'intervento privato avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione (cioè entro il .....)

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

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

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione avverrà entro il termine massimo di anni tre dalla data del rilascio del permesso di costruire concernente le opere stesse e con riferimento al cronoprogramma allegato al progetto esecutivo; l'istanza di rilascio del predetto titolo abilitativo dovrà essere presentata entro 180 giorni

dalla data della stipula della presente convenzione.

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

Detta penale dovrà essere versata al Comune dalla Proponente all'atto dell'emissione del certificato di regolare esecuzione.

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

Il Comune potrà, nel predetto caso di inerzia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria, di cui al successivo articolo, ferma restando impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite dalla Proponente, con azione di regresso per le spese e riconoscendo il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di rescindere/risolvere la presente convenzione.

#### **ARTICOLO 9**

**Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria**

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno



2001 n° 380 e s.m.i. (comma aggiunto dal D.L. 6 dicembre 2011, n.201), il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti delle singole opere.

Per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione il Proponente è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale consistente anche nell'approvazione di eventuali varianti.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

La progettazione, l'affidamento dei lavori, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il collaudo, eventuali varianti in corso d'opera, rincari, ribassi sono disciplinati dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri che si intende interamente riportato nella presente convenzione e che il Proponente dichiara di conoscere ed accettare integralmente e di attenersi scrupolosamente.

## **ARTICOLO 9 BIS**

### **Progettazione per interventi esclusi dall'esecuzione del PEC (ROTATORIA VIA SELVAGGIO-VIA OLLASIO)**

I Proponenti sono responsabili esclusivamente dell'attività di progettazione esecutiva relativa alla rotatoria prevista su Via Selvaggio all'intersezione con Via Ollasio.

I lavori e la D.L. relativi a tali opere saranno affidati direttamente dal Comune di Giaveno.

## **ARTICOLO 10**

### **Agibilità**

Ai fini della Segnalazione Certificata di Agibilità relativa ai singoli interventi edilizi privati, l'opera si intende ultimata quando sia stato approvato il Collaudo tecnico-amministrativo definitivo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con particolare attenzione agli adempimenti prescritti dalla Regione Piemonte (Servizio Sismico e OO.PP).

## **ARTICOLO 11**

### **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Il Proponente si impegna per se stesso, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, a versare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ammontanti al contributo di seguito

determinato (con adeguamento alle eventuali variazioni intercorse agli oneri tabellari prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, da valutare in conformità agli importi vigenti in quel momento).

Detti oneri, salvo quanto sarà meglio precisato al momento del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della SCIA sostitutiva del PdC, sono oggi così determinati:

**1. calcolo analitico del costo delle Opere di Urbanizzazione PRIMARIA corrispondenti alle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (escluse opere su aree assoggettate ad uso pubblico) €.466.460,94. iva esclusa** (come da computo metrico estimativo)

**2. Quota oneri per urbanizzazione PRIMARIA tabellare in caso di ristrutturazione:**

destinazione in progetto: mq in progetto 1.884,67 x 75,18 x 1,1 €/mq = €.155.858,44

destinazione in atto: mq esistenti 1.895,69 x 10,81 x 1 €/mq = €.20.492,41

Differenza tra destinazione in progetto e destinazione in atto: **€.135.366,03**

**3. Quota oneri per urbanizzazione SECONDARIA tabellare**

destinazione in progetto: mq in progetto 1.884,67 x 32,66

x 1,1 €/mq = €.67.708,65

destinazione in atto: mq esistenti 1.895,69 x 8,23 x 1

€/mq = €.15.601,53

Differenza tra destinazione in progetto e destinazione

in atto: **€.52.107,13**

**4. calcolo analitico del costo delle Opere di**

**Urbanizzazione PRIMARIA** corrispondenti alle opere di

urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di

urbanizzazione **secondaria ai sensi dell'art.45 della**

**LUR 56/77 e s.m.i.** (escluse opere su aree assoggettate

ad uso pubblico) **€.63.204,98. iva esclusa** (come da

computo metrico estimativo)

La somma degli importi relativi ai punti n°(3-4)+(2-1)

pari a **€.0,00.** costituirà il **contributo residuo a carico**

**del privato per urbanizzazione primaria e secondaria,** da

versarsi direttamente. Tale contributo, qualora dovuto in

avanzo, verrà corrisposto all'atto del rilascio dei

titoli edilizi, con importo adeguato agli aggiornamenti

eventualmente avvenuti degli oneri unitari, stabiliti

dalle tariffe comunali in vigore all'atto del permesso di

costruire stesso.

## **ARTICOLO 12**

### **Contributo inerente al costo di costruzione**

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai

sensi delle leggi vigenti, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del titolo edilizio o alla presentazione della SCIA. Detto onere verrà corrisposto con le procedure vigenti all'atto del rilascio del titolo edilizio.

### **ARTICOLO 13**

#### **Garanzie finanziarie**

Il Proponente, in relazione al disposto n° 2 dell'art. n° 45 della L.R. 56/77 e s.m.i, ha costituito polizza fidejussoria bancaria (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 e precisamente dell'importo del valore lordo di **€.778.027,97** come disciplinato dall'articolo 8 del vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La polizza fideiussoria sopracitata, polizza n° [redacted] emessa in data [redacted] dalla [redacted] -

ai sensi dell'art. n°13 della Legge 10.06.1982 n° 348 e s.m.i., è stata accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza stessa.-----

La fideiussione assicurativa **contiene l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, 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.**-----

#### **ARTICOLO 14**

##### **Esecuzione sostitutiva**

La Città di Giaveno si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando esso non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale

convenzionale di cui al precedente art.8. In tal caso, la Città di Giaveno avrà, inoltre, la facoltà di risolvere la presente convenzione per motivate ragioni.-----

#### **ARTICOLO 15**

##### **Trasferimento degli impianti al comune**

Gli impianti e le opere a scomputo diverranno gratuitamente di proprietà comunale a seguito del collaudo tecnico amministrativo finale redatto con esito favorevole, previo sopralluogo e verifiche, da collaudatore nominato dal soggetto proponente ed accettato dal Comune di Giaveno. Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori.

Il verde e le alberate si intendono accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico del Proponente o aventi causa la manutenzione (comprensiva delle necessarie bagnature e potature/tagli), ciò senza pregiudizio alcuno per l'attestazione dell'agibilità degli edifici.-----

#### **ARTICOLO 16**

##### **Trasferimento degli obblighi**

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree e dei fabbricati oggetto della

presente convenzione dovrà fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa, incluse le garanzie fideiussorie.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri sopraccitati, il Proponente e gli aventi causa restano solidamente responsabili verso la Città di Giaveno di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Copia dell'atto di alienazione dovrà essere tempestivamente prodotto alla Città di Giaveno entro trenta giorni dalla data di registrazione dell'atto medesimo.

Nel caso di trasferimento di immobili, o parte di essi, successivamente alla presa in carico da parte della Città di Giaveno delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e della conseguente liberatoria della polizza fideiussoria stipulata, non vi è più obbligo da parte della proponente di comunicare alla Città di Giaveno ogni trasferimento effettuato.-----

#### **ARTICOLO 17**

##### **Sanzioni**

Sono fatte salve le sanzioni amministrative previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dal D.P.R. 06.06.2001



n°380 e s.m.i., dell'art. 69 della L.R. 56 del 6 dicembre 1977 e s.m.i., dall'art.18 del vigente Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scampo degli oneri e da altre norme di legge e le penali convenzionali di cui ai precedenti articoli.-----

#### **ARTICOLO 18**

##### **Spese generali**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili, di registrazione, saranno a totale carico del Proponente.

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

Il Proponente, a propria cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire alla Città di Giaveno n.1 copia completa dello stesso.

#### **ARTICOLO 19**

##### **Clausola arbitrale**

Le parti concordano che per ogni eventuale controversia dovesse tra loro insorgere in relazione alla presente convenzione, sarà competente il foro giudiziale di Torino e sarà esclusa ogni competenza arbitrale fatte salve le inderogabili norme di legge.

#### **ARTICOLO 20**

### **Rinvio a norma di legge**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali e comunitarie ed ai regolamenti in vigore ed, in particolare, al D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n°1150, alla legge 28.01.1977 n°10 ed alla Legge Regionale 05.12.1977 n°56 e s.m.i., nonché alla legge 28.02.1985 n°47 e loro successive modifiche ed integrazioni, alla vigente normativa in materia di OO.PP. ed ogni altra norma vigente ed applicabile in materia.---

### **ARTICOLO 21**

#### **Privacy**

I componenti - resi edotti da me Notaio che, in relazione alla normativa sulla protezione dei dati personali ("Legge Privacy"), i dati contenuti nel presente atto verranno trattati per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, esprimono il proprio consenso al trattamento dei loro dati personali. Dichiarano inoltre di essere stati da me Notaio informati circa gli obblighi e divieti previsti dalla normativa Antiriciclaggio in merito all'operazione qui effettuata.

### **ARTICOLO 22**

#### **Tassazione**

In conformità con la risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate, si chiede l'applicazione al presente atto dell'articolo 32 del DPR n. 601 del 1973, e pertanto il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, trattandosi di cessione a titolo gratuito di aree sulle quali devono essere realizzate opere di urbanizzazione a favore del Comune di Giaveno.

---ooOoo---

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persone di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina, da me letto, presenti i testimoni, alle comparenti che lo confermano e con me e con i testi lo sottoscrivono alle ore ..... (.....).

Letto, confermato e sottoscritto.-----

**P. LA CITTA' DI GIAVENO:**

**Arch. Paolo CALIGARIS**

**IL SOGGETTO PROPONENTE**

1)

2)

**I TESTIMONI:**

**IL NOTAIO: .....**

