



Comune di Buttigliera Alta  
Provincia di TORINO

PROGETTO

**VARIANTE N. 1 AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
PER LA ZONA DENOMINATA SP5 DAL P.R.G.C.  
AREA DESTINATA ALL'AMPLIAMENTO DI CASA DI CURA  
NEL COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA - TORINO**

COMMITTENTE

**MADONNA dei BOSCHI S.r.l.**  
Via Ragazzi del 99, n. 1  
Buttigliera Alta (TO)  
P.IVA e C.F. 10758590011



UBICAZIONE

**Via Ragazzi del 99, n. 1  
Buttigliera Alta (TO)**

**PROGETTO ARCHITETTONICO**

**Arch. Paola TAGLIABUE**

Sede: Via Provinciale 41 -10010 PARELLA (TO)  
Ufficio: Via Bligny 10 -10122 TORINO  
Tel.Fax 011 4360537  
Email p.tagliabue@ptfv.it



**PROGETTO STRUTTURALE**

**SERTEC ENGINEERING S.r.l.**

ING. DOMENICO GABRIELE  
Strada Provinciale 222, 31-10010 LORANZE' (TO)  
Tel. 0125561001 - Fax 0125564014  
Email domenico.gabriele@ilquadrifoglio.to.it



**PROGETTO IMPIANTISTICO**

**SERTEC ENGINEERING S.r.l.**

ING. GIANLUCA ODETTO  
Strada Provinciale 222, 31-10010 LORANZE' (TO)  
Tel. 0125561001 - Fax 0125564014  
Email gianluca.odetto@ilquadrifoglio.to.it



PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

**BOZZA DI CONVENZIONE**

SCALA

DATA **FEBBRAIO 2015**

TAVOLA

**Doc.01**

NOME DOCUMENTO: DOC.1\_Bozza di convenzione

Revisione:

Data:

Oggetto:

TIPO DOCUMENTO: Documento

---

---

---

FORMATO DOCUMENTO: DOC Microsoft Word

---

---

---

**BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA**  
per l'esecuzione Variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo di Tipo (P.E.C.)  
delle aree site nella zona SP5 del P.R.G.C. vigente

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....  
(.././....)

In .....

Avanti me ..... Notaio in ....., iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti  
di ....., sono comparsi i signori:

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

delle cui identità personali e qualità suddette sono io notaio certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso stipulano quanto segue:

**PREMESSO**

= che la società MADONNA DEI BOSCHI S.r.l. è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Buttigliera Alta (TO)

F. 19 n. 573 (ex n. 86) seminativo di are 00.00.75 R.D. Euro 0,46 – R.A. Euro 0,37;

F. 19 n. 575 (ex n. 88) seminativo di are 00.00.29 R.D. Euro 0,18 – R.A. Euro 0,14;

F. 19 n. 577 (ex n. 89) seminativo di are 00.00.08 R.D. Euro 0,05 – R.A. Euro 0,04;

F. 19 n. 582 (ex n. 91 parte) seminativo arborato di are 00.00.82 R.D. Euro 0,51 – R.A. Euro 0,40;

F. 19 n. 600 (ex n. 85, 86, 88, 89, 90, 91 parte, 349) seminativo arborato di are 00.00.82 R.D. Euro 0,51 – R.A. Euro 0,40;

in forza di atto di compravendita a rogito Alberto Vesce in data 29 giugno 2012, rep. 17251 (registrato a ..... il ..... al n. ....);

= che il COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA è proprietario dei seguenti immobili siti in Comune di Buttigliera Alta (TO)

F. 19 n. 579 (ex n. 90) seminativo arborato di are 00.02.71 R.D. Euro 1,68 – R.A. Euro 1,33;

F. 19 n. 580 (ex n. 91) seminativo arborato di are 00.04.63 R.D. Euro 2,87 – R.A. Euro 2,27;

F. 19 n. 585 (già 466) ente urbano di are 00.01.81 senza redditi

in forza di atto di compravendita a rogito Angelo Chianale in data 4 novembre 2009, rep. 60504 (registrato a ..... il ..... al n. ....);

= che la società "UniCredit Leasing SpA" è proprietaria dei seguenti immobili siti in Comune di Buttigliera Alta (TO) e precisamente:

a) Immobili censiti al Catasto Terreni di Buttigliera Alta come segue:

F. 19 n. 469 seminativo arborato di are 00.11.33 R.D. Euro 7,02 – R.A. Euro 5,56

b) Immobile censito al Catasto Fabbricati di Buttigliera Alta come segue:

F. 19 n. 466 Via Ragazzi del '99 n. 1 piano S1-T-1-2-3-4 categ. D/4 R.C. euro 23.023,65

in forza dei seguenti titoli:

- compravendita rogito Notaio Riccardo Cinque in data 10 dicembre 2003, rep. 7289/2051 (registrato a Torino il 16 dicembre 2003 al n. 7810);

- atto di fusione rogito Angelo Cusani Notaio di Milano in data 16 dicembre 2008, rep. 8295/5202 (registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano in data 17 dicembre 2008, al n. 31428 serie 1T);

= che il Comune di Buttigliera Alta è dotato di:

- P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 17-12543 del 24 maggio 2004 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Piemonte n. 22 del 3 giugno 2004;

- Variante Parziale n. 1 al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione consiliare n. 36 del 21 giugno 2005;
- Variante Parziale n. 2 al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione consiliare n. 38 del 26 giugno 2007;
- Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. vigente approvata con deliberazione consiliare n. 39 del 26 giugno 2007;
- Variante strutturale n. 1 al vigente P.R.G.C. adottata definitivamente con deliberazione consiliare n. 27 del 3 aprile 2007;
- Progetto definitivo di Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 18-8580 del 14.04.2008;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 44 del 15.07.2010;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 5 al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 25 del 18.06.2013;
- Progetto definitivo di Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 38 del 09.10.2013;
- Progetto preliminare di Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. vigente approvato con D.C.C. n. 4 del 29/01/2014.

= che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 9/3/2015 prot. n. 2200 e rubricata quale pratica edilizia n. 4/15, hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo (P.E.C.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., in variante al PEC approvato con DCC n. 19 del 21 aprile 2009 per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Buttigliera Alta ed identificati al Catasto Terreni al F. 19 mappali n.ri 466 – 469 – 573 – 575 – 577 – 579 – 580 – 582 - 600,

edificabili con strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, per una superficie territoriale complessiva di mq. 15.115 (quindicimilacentoquindici) catastali, inclusi nella zona SP5 della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata, oltre i mappali 93, 387 (ora 583-584), 466 (ora n. 585), ("f" in tav. 2) per complessivi mq. 1.182 (millecentoottantadue) inclusi in viabilità di P.R.G.C.;

= che il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è stato esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia in data ....., fatta salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;

= che rimangono validi i pareri degli Enti sovracomunali, già richiesti per il precedente PEC e in particolare con i seguenti nulla osta:

- SMAT del 14 gennaio 2009 prot. 2113 e del 12 febbraio 2009 prot. 43;
- Regione Piemonte - Settore Protezione Civile del 19 gennaio 2009 prot. 3498;
- Provincia di Torino -Servizio viabilità del 9 febbraio 2009 prot. 118152/09;

= che la giunta comunale, con proprio provvedimento prot. n. .... del ..... ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti della L.R. 56/77 e s.m.i.;

= che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione avvenuta per un periodo di 15 (quindici) giorni dal ..... al ..... all'Albo Pretorio del Comune, nonché alla possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal ..... al .....

= che nei termini previsti sono state presentate n. .... (.....) osservazione e/o proposta alla quale si è controdedotto con deliberazione del .....

= che il progetto di Piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono stati approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del .....

= che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.E.C. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

il Comune di Buttigliera Alta, come sopra rappresentato, la Società “MADONNA DEI BOSCHI SRL”, come sopra rappresentata, la Società “UniCredit Leasing S.p.A.”, come sopra rappresentata  
CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

##### ART. 1 – GENERALITA’.

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione. Si ricorda inoltre che tutto ciò che non è stato modificato con la citata variante di PEC e si trova negli elaborati del PEC approvato con DCC n. 19 del 21 aprile 2009 rimane valido.

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

L’attuazione della variante Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Buttigliera Alta, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, già allegati sotto la lettera “A”.

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

- Elaborati grafici comprendenti le seguenti tavole di progetto:
- Allegato Doc 01 Bozza di convenzione;
- Allegato Doc 02 Relazione tecnico illustrativa
- Allegato Doc 2b Norme tecniche di attuazione
- Allegato Doc 03 Documentazione fotografica
- Allegato Doc 04 Relazione Finanziaria
- Allegato Doc 07 Rendering e simulazione assonometriche
- Tav. 1 Rilievo strutture esistenti
- Tav. 2 Estratti Urbanistici
- Tav. 3 Stato di Progetto Planimetria generale
- Tav. 4 Stato di Progetto Parametri Urbanistici
- Tav. 5 Stato di Progetto Planimetria generale infrastrutture e aree rifiuti
- Tav. 6 Stato di Progetto Sezioni
- Tav. 7 Stato di Progetto Prospetti
- Tav. 10 Stato di Progetto di Massima delle OO.UU.

##### ART. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL S.U.E.

Il Piano Esecutivo prevede l’utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della Superficie territoriale complessiva di mq 15.115 (quindicimilacentotrentacinque), che ricadono nell’area destinata a servizi privati denominata SP5, dalla Variante Generale al vigente P.R.G.C.

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

- a) aree fondiarie a destinazione casa di cura mq. 14.404 (quattordicimilaquattrocentoquattro);
- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.:
  1. interne al P.E.C. mq. 711 (settecentoundici);
  2. esterne al P.E.C. mq. 1.182 (millecentotantadue);
- c) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 0,00 (zero);
- d) urbanizzazione indotte, ai sensi dell’art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 0,00 (zero).

Le destinazioni d'uso di cui alla lettera "A" non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, tranne per la presenza di rilevanti interessi pubblici da tutelare.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera "B" sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di Permesso di Costruire gratuito, da richiedersi dallo stesso all'Amministrazione Comunale e da predisporli secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore Lavori Pubblici - e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale si impegna a verificare, in sede di rilascio del titolo abilitativo, il coordinamento degli interventi, in modo da garantire omogeneità di tipologia e di materiali, nonché assicurare il rispetto dell'unitarietà della soluzione urbanistica del presente Piano Esecutivo Convenzionato e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree individuate alle lettere "B" del presente articolo sono già state cedute, con la precedente Convenzione rogito Notaio Chianale rep. 60534 rac. 26170 del 6/10/2009.

#### **ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE SERVIZI PRIVATI PER ATTIVITÀ SOCIO - ASSISTENZIALE E SANITARIA DEL S.U.E.**

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla manutenzione delle aree fondiarie a destinazione casa di cura 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 con destinazione ad attività socio-assistenziale e sanitaria:

- Edificio esistente pari a S.L.P. mq. 3.884,30 (tremilaottocentootantaquattro virgola trenta);
- La realizzazione di edificio/i oltre l'esistente, quale ampliamento, per complessivi massimi S.L.P. mq. 4.500 (quattromilacinquecento).

Nelle aree di cui all'art. tre lettera A) sono previsti quindi fabbricati per complessivi S.L.P. mq. 8.384,30 (ottomilatrecentootantaquattro virgola trenta) massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 4.

La disposizione planimetrica dell'edificio all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole n. 3-4-6-7 e nelle Norme di Attuazione prescrittive.

I progetti degli edifici hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda del Permesso di Costruire ai sensi di D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie, nonché la S.L.P. massima pari a mq. 8384,30 (ottomilatrecentootantaquattro virgola trenta).

La sagoma degli edifici e la disposizione interna definite negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta del Titolo abilitativo, fermo restando quanto già prescritto con i sopra citati pareri della Commissione Edilizia Comunale, nonché il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.

## **TITOLO II**

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **ART. 5 - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 56/77 punto 1 e s.m.i., nonché del quinto comma dell'articolo 28 della legge n. 1150/42, hanno già ceduto al Comune di Buttigliera Alta le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

F. 19 n. 579 (ex n. 90), F. 19 n. 580 (ex n. 91), 93, 583, 584 (già n. 387), 585 (già 466 parte) per una superficie complessiva di mq. 1.893,00 (milleottocentonovantatre).

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella Tav. 2 - 3, sono così ripartite:

Aree per opere di urbanizzazione primaria:

Area a viabilità (interna al P.E.C.) della superficie complessiva di mq. 711 (settecentotrentaquattro) censite a catasto terreni al F. 19 mappali n.ri 579, 580;

Area a viabilità (esterna al P.E.C.) della superficie complessiva di mq. 1.182 (millecentoottantadue), censite a catasto terreni al F. 19 mappali n.ri 93, 583, 584, 585.

Le aree di cui al presente articolo sono state cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, liti pendenti, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione.

Con la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tali aree è stato trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

**ART. 6 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -, di equivalenza tra opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area computata in forma analitica e l'importo degli oneri di urbanizzazione per attività industriali da corrispondere computati in forma sintetica, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 17 maggio 2005, dalla quale risulta il seguente conteggio:

Euro/mq. 11,54 x mq. 4.500 = Euro 51.930,00.

mentre in forma analitica, sulla base della stima contenuta nel Quadro finanziario nel progetto di P.E.C., risulta il seguente importo di euro 160.488,84.

Pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il più vantaggioso per l'ente, pari a Euro 161.057,33.

Si specifica che l'importo del Quadro Tecnico Economico del Progetto esecutivo costituirà riferimento finale tra oneri sintetici e oneri analitici.

Il versamento degli oneri dovrà essere effettuato al rilascio del Titolo abilitativo, in relazione all'effettiva S.L.P. utilizzata, così come previsto dalla Deliberazione di G.C. n. 22 del 17 maggio 2005 e dalla Deliberazione di G.C. n. 34 del 7 marzo 2006; resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella sopracitata deliberazione, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore dal momento del rilascio del singolo Titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore è tenuto al rilascio del primo Permesso di costruire del P.E.C. a presentare idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge, pari all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di € 161.057,33, a garanzia del versamento oltre a prevedere la copertura delle sanzioni previste dall'art. 42 comma 2 D.P.R. 380/01 e s.m.i.. (Polizza ..... n. ... del ..... per € 225.480,26).

La polizza dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento.

Resta fermo che qualora le opere realizzate comportino costi inferiori alla stima sintetica degli oneri, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune.

Resta inteso che il contributo definitivo da corrispondere è ragguagliato all'effettivo costo rilevato nel Quadro economico delle opere previste nel Progetto esecutivo, da richiedere ai soggetti attuatori quale conguaglio.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli stessi.

**ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di decidere, con successiva comunicazione da parte del U.T.C. Settore Lavori Pubblici, di eseguire le opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune non realizzi le opere, il soggetto attuatore, sulla base di quanto previsto al precedente art. 3 ed in relazione al disposto del punto n. 2 art. 45 della L.R. 56 n. 5.12.1977 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare

ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria, opere elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, interessanti i lotti oggetto con convezionamento, con le modalità e le prescrizioni di cui al D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. (Codice contratti) articolo 122 comma 8 per lavori pubblici sotto soglia (importo inferiore a euro 5.150.000 ( cinquemilacentocinquantamila)).

In particolare:

- 1) la progettazione e l'affidamento dei lavori da parte dei soggetti attuatori dovrà avvenire mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 122 comma 8 e 57 comma 6 D.Lgs. 163/2006;
- 2) la progettazione da parte dei soggetti attuatori sarà verificata con le modalità di cui all'articolo 112 D.Lgs. 163/2006;
- 3) il progetto successivo alla suddetta verifica dovrà essere allegato alla richiesta del Titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 4) il contratto della coerenza tra la progettazione dei soggetti attuatori e le obbligazioni assunte con la presente Convenzione avverrà in sede della suddetta verifica e dell'istruttoria del Titolo abilitativo ai sensi D.P.R. 380/01 e s.m.i. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, tramite l'U.T.C. Settori LL.PP.e Urbanistica;
- 5) la stipulazione del contratto d'appalto avverrà tra i soggetti attuatori e l'impresa affidataria;
- 6) il Comune, fatto salvo il potere di controllo, resta estraneo ai rapporti economici tra le parti;
- 7) ad affidamento concluso dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. 445/2000, da cui risulti: l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a ribasso, il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità subordinato all'approvazione del Certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Il ritardo nell'inizio o nell'ultimazione delle opere previste al successivo art. 8 porterà ad una penale convenzionale, a carico dei proponenti o aventi causa, pari al 10% /dieci per cento) del valore delle opere non eseguite.

Il Comune tramite l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici, applicando la sanzione, notificherà agli interessati relativa diffida all'ultimazione delle opere, entro 30 (trenta) giorni. Decorso tale termine senza che gli interessati abbiano adempiuto, il Comune agisce in via sostitutiva incamerando la garanzia fideiussoria.

Le parti private saranno tenute per la differenza tra l'eventuale maggior costo e l'importo garantito da fideiussione, fermo restando che la sanzione di cui al precedente comma per ritardata esecuzione, si aggiunge agli oneri di esecuzione sostitutiva, con facoltà di risolvere la presente convenzione.

Le opere a carico dei soggetti attuatori consistono in: nuova viabilità, fognatura bianca-nera.

L'importo presunto di tale opera è di Euro 161.057,33 oltre spese tecniche forfettarie complessive pari al 10%, per un importo presunto complessivo pari a Euro 177.163,06.

Tale importo complessivo delle opere realizzate dal soggetto attuatore verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 6:

oneri Euro 51.930,00 – opere Euro 177.163,06 = oneri da versare Euro 0.00 (vedi articolo 6).

Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento dell'approvazione del P.E.C., con sconto da applicarsi su valutazione dell'Amministrazione Civica sede di approvazione dei Progetti.

Le opere che il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire direttamente saranno specificate nel Progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, che dovrà essere redatto ai sensi del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e comprendere tutti gli elaborati previsti dall'art. 35 del D.P.R. n. 554/99, da predisporre a cura del soggetto attuatore stesso. Il progetto esecutivo dovrà essere verificato con le modalità di cui all'articolo 112 D.Lgs. 163/2006, successivamente all'acquisizione dei pareri tecnici necessari, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici e approvato dall'Organo Comunale competente.

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

Resta inteso che nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte del soggetto attuatore al Comune.

In merito all'applicazione della "Revisione prezzi", si applicherà la normativa vigente.

Le opere devono essere iniziate ed ultimate nel termine stabilito nel successivo articolo.

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, ai sensi del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e proprio Regolamento. Le eventuali attestazioni delle imprese dovranno essere obbligatoriamente allegate alla denuncia di inizio lavori.

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

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

In ogni caso rispetto a quanto stabilito e concordato nel presente articolo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel rispetto della normativa vigente sui lavori pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice contratti) e le successive modifiche, integrazioni e circolari esplicative.

#### ART. 8 - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Qualora il Comune non realizzi le opere, il soggetto attuatore si obbliga, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., a redigere a sua cura e spesa e presentare all'U.T.C. Settore Lavori Pubblici entro 120 (centoventi) giorni dalla firma della presente convenzione il Progetto preliminare. Successivamente a presentare rispettivamente entro 30 (trenta) giorni ed entro 30 (trenta) giorni dalla Richiesta dell'U.T.C. Settore Lavori Pubblici il Progetto definitivo e il Progetto esecutivo conformi a quanto disciplinato dal precitato art. 35 D.P.R. n. 554/99.

La realizzazione dei muretti delle recinzioni su tutte le parti pubbliche dovrà avvenire all'inizio dei lavori del Titolo abilitativo di cui al precedente art. 4 e terminata comunque entro 60 (sessanta) giorni dall'inizio dei lavori.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con le seguenti modalità e tempistiche:  
1) entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: sottoservizi, sottofondo stradale e sottofondi vari;

2) entro 18 (diciotto) mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: marciapiedi, tout venant, binder, illuminazione pubblica;

3) entro 24 (ventiquattro) mesi dalla approvazione del Progetto esecutivo: fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione e comunque prima della fine dei lavori dell'edificio ultimato.

Le sopra citate tempistiche potranno essere eventualmente prorogate in caso di ritardo nell'ottenimento dei nulla-osta Enti sovracomunali o per esigenze del soggetto attuatore debitamente motivate e avvallate dalla Giunta Comunale.

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

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione, necessarie al loro corretto funzionamento, dovranno essere predisposte, progettate ed approvate in attuazione dell'articolo 132 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici eventuali delegati. I controlli possono essere eseguiti in corso d'opera e sono diretti ad accertare l'osservanza delle prescrizioni del progetto esecutivo delle opere stesse, fermo restando che i proponenti si obbligano ad attuare tutti quegli interventi di adeguamento o sostitutivi, di opere realizzate non conformemente a progetti approvati o alle disposizioni operative impartite dall'U.T.C. Settore Lavori Pubblici.

L'incarico del Direttore dei Lavori e dell'eventuale supporto al Responsabile Unico del Procedimento è rimessa all'Amministrazione Comunale, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici.



Le spese relative ai suddetti incarichi saranno poste a carico dei soggetti attuatori per un importo pari al 25% (venticinque per cento) delle spese tecniche forfettarie di cui al precedente articolo 7. Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 (trenta) giorni dal provvedimento di nomina.

In ogni caso rispetto a quanto stabilito e concordato nel presente articolo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel rispetto della normativa vigente sui lavori pubblici di cui al D.Lgs. 163/2006 (Codice contratti) e le successive modifiche, integrazioni e circolari esplicative.

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

Su valutazione dell'Amministrazione Civica, per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori potrà essere incaricato dall'Amministrazione Comunale per eseguire il collaudo finale un Collaudatore, diverso dal Progettista e dal Direttore Lavori. I compensi professionali sono a carico dei soggetti attuatori.

Per il collaudo si applicano le norme previste dall'art. 141 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

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

### TITOLO III URBANIZZAZIONE SECONDARIA

#### **ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.**

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 16 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di G.C. n. 22 del 17/05/2005 e s.m.i., si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Buttigliera Alta gli oneri di urbanizzazione per attività industriali quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopracitata, che sono per l'area SP5, Euro 21,93 (ventuno virgola novantatre) al mq., fatto salvo la verifica del numero degli addetti (S.L.P. max mq. 4.500 (quattromilacinquecento)).

L'importo complessivo del contributo è di euro 98.685,00 (novantottomilaseicentoottantacinque virgola zerozero) e verrà corrisposto al Comune al rilascio del Titolo abilitativo, in relazione all'effettiva S.L.P. utilizzata, secondo le forme e i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 22 del 17 maggio 2005 e dalla Deliberazione di G.C. n. 34 del 7 marzo 2006.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune, qualora rinunciasse in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nelle già sopra citate delibere, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore nel momento del rilascio del singolo Titolo abilitativo.

L'eventuale rinnovo del Permesso di Costruire dà facoltà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato, che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

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 P.E.C. ed alla espansione degli insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo, con le modalità che ritiene più opportune, anche nell'esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

### TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI

#### **ART. 11 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i, non è soggetto al versamento degli oneri relativi al costo di costruzione, in quanto attività di tipo industriale.

#### **ART. 12 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.**

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Buttigliera Alta di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce - gas - telefono - ecc.

#### ART. 13 - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 11 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori o aventi causa.

#### ART. 14 - PASSAGGIO DI PROPRIETÀ DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE.

Con il passaggio di proprietà di aree ed opere viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene il trapasso della proprietà, il collaudo delle opere realizzate e il relativo rogito notarile, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### ART. 15 - OBBLIGO DEL TITOLO AMMINISTRATIVO, AI SENSI DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I.

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Titolo abilitativo per le opere, anche di urbanizzazione, da realizzare nell'ambito del P.E.C. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente.

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato:

- al parere di programmazione regionale ai sensi art. 8ter comma 3 D.Lgs. 229/99, nonché all'ottenimento degli altri eventuali pareri/nullaosta in materia sanitaria e edilizia.

Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità è subordinato:

- all'approvazione del Certificato di collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.

L'attuale area a parcheggio ubicata oltre la strada Provinciale in zona T del PRGC dovrà essere eliminata con ripristino della destinazione agricola dell'area, contestualmente alla fine lavori del nuovo ampliamento comprensivo dell'area a parcheggio pertinente.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione sarà rilasciato secondo le modalità previste al precedente art. 7.

#### ART. 16 - ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.E.C.

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

Il soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

Il soggetto attuatore dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento, entro 30 giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari a Euro 100,00.

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

#### ART. 17 - TRACCIAMENTI.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferendosi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione plano-altimetrica con idoneo punto 0,00 (zero) fisso dovrà essere riportata su idonea planimetria di insieme del P.E.C. con gli opportuni riferimenti, da trasmettere all'U.T.C. prima del rilascio del primo titolo abilitativo.

L'Ufficio Tecnico Comunale potrà disporre eventuali sopralluoghi al fine di verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E.

#### ART. 18 - PICCOLE MODIFICHE.

Sono consentite, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente, su parere dell'U.T.C. e della Commissione Edilizia Comunale, modeste modifiche al P.E.C. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

#### ART. 19 - SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., dall'art. 69 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., e da quelle già previste dagli articoli precedenti, le Parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni convenzionali:

a) in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento (art. 45 L.R. n. 56/77):

- penale convenzionale a carico dei lottizzanti o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali;

b) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti allegati alla presente Convenzione, qualora gli stessi non siano stati preventivamente autorizzati dal Comune:

- penale pari al 40% (quaranta per cento) del contributo dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

c) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti, qualora gli stessi non siano stati preventivamente approvati dal Comune:

- penale pari al 30% (trenta per cento) del contributo di cui alla precedente b).

Quanto sopra, fermo restando le disposizioni previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i., e dall'art. 45, numero 4, dall'articolo 69 punto b) della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

#### ART. 20 - TRASCRIZIONE.

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

#### ART. 21 - SPESE D'UFFICIO.

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

#### ART. 22 - ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto del presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare al D.P.R. 380/01 e s.m.i (T.U. Edilizia) e alla L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Del perché richiesto ricevo quest'atto, che leggo ai comparenti che, a mio interpellò, lo approvano e meco notaio lo sottoscrivono alle ore quattordici e quaranta.

Dattiloscritto in conformità di legge da persona di mia fiducia ed in parte manoscritto da me notaio occupa 32 pagine di otto punti.

In originale firmato: