

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE
PER L'ESECUZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)
tra
IL COMUNE DI BUTTIGLIERA ALTA
e
.....

per l'esecuzione dello Strumento Urbanistico Esecutivo di tipo P.E.C. dell' area sita nella zona RN2 del P.R.G.C. Vigente.

L'anno duemila, addì del mese di in Buttigliera Alta (TO), in una sala del palazzo civico in Reano n. 3, avanti a me dott. Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

.....
(oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

..... nato a il, professione che interviene in questo atto nella sua qualità di in esecuzione della Determinazione del Sindaco del n. in data, e della Deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal e divenuta esecutiva in data, deliberazione che con annessi:

- Schema di convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica smaltimento acque bianche;
- Relazione tecnica smaltimento acque bianche e bacino;
- Norme di Attuazione;
- Stima delle opere di urbanizzazione previste;
- Relazione paesaggistica;
- Integrazione alla Relazione paesaggistica;
- Relazione tecnica per paesaggistica;
- Tavole del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) rilasciate, in copia conforme, dal Segretario Generale del Comune di Buttigliera Alta in data dispensatane la lettura, alla presenza dei testi, allego al presente atto sotto la lettera "...." ;
- Relazione geologico tecnica;
- Nota sismica integrativa;
- Valutazione previsionale del clima acustico;
- Scrittura privata per accessi privati.

e 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 il Comune di Buttigliera Alta è dotato di Variante Generale al P.R.G.C. approvata con D.P.G.R. n. 17-12543 del 24.05.2004, modificata da successive Varianti assunte ai sensi dell'art. 17 L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.,
- che i soggetti proponenti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 28 Novembre 2005 n. 13.006 e rubricata quale pratica edilizia n. 29/2005, 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., per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nel Comune di Buttigliera Alta ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. F.4 mappali n. 307-51-50-507-371-52-53-54-727-370-63-12-64-65-66-67-282-822-62-449-68-372, foglio n.1 mappale 244 per una superficie complessiva di mq. 31.360, come illustrato all'art. 3) catastali, inclusi nella zona residenziale della Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata;
- che il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è stato esaminato con parere della Commissione Edilizia in data 19.05.2006 e in data 20.10.2006, 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 è stato esaminato dagli Enti sovracomunali, con parere favorevole in particolare:
 - Parere SMAT (Società Acque Metropolitane di Torino) del 04/04/2008 prot. N° 23296;
 - Parere SMAT (Società Acque Metropolitane di Torino) del 26/05/2008 prot. N° 33799;
 - Parere Regione Piemonte – Direzione OO.PP.- Settore Protezione Civile del 05/11/2007 prot. 9285;
 - Parere Regione Piemonte – Settore Gestione Beni Ambientali – Determinazione del 23/11/2007 n°96.
 - Parere Regione Piemonte – Settore Gestione Beni Ambientali – Determinazione del 29/04/2008 n°168.
 - Parere Acsel s.p.a. del 31/10/2007 prot. N. 3300.
 - Parere ATO – Autorità d'ambito Torinese – del 02/07/2008 prot. N. 2305.
- che il Sindaco, con proprio provvedimento n. del, allegato sotto la lettera, ha deciso l'accoglimento del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato ed 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 gg. 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 non sono pervenute osservazioni e/o proposte presso il Comune ovvero sono state presentate n. osservazioni e/o proposte alle quali si è controdedotto con deliberazione n. 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 CIO' PREMESSO

- il Comune di Buttiglieria Alta, nella persona del Sig. che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
- e i Sigg.:
.....

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA'.

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

ART. 2. - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Buttiglieria 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, allegati sotto la lettera, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

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

- Schema di convenzione;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica smaltimento acque bianche;
- Relazione tecnica smaltimento acque bianche e bacino;
- Norme di Attuazione;
- Stima delle opere di urbanizzazione previste;
- Relazione paesaggistica;
- Integrazione alla Relazione paesaggistica;
- Relazione tecnica per paesaggistica;
- Elaborato 1: COROGRAFIA E PLANIMETRIA CATASTALE
- Elaborato 2: DISMISSIONI
- Elaborato 3: OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE
- Elaborato 3bis: OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICHE E PRIVATE
(tavola integrativa con proposta di sistemazione del verde)
- Elaborato 4: PROGETTO DI PEC CON INDICAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

- Elaborato 5: TIPOLOGIE INDICATIVE DEGLI EDIFICI
- Elaborato 6: TIPOLOGIE INDICATIVE DEGLI EDIFICI
- Relazione geologico tecnica;
- Nota sismica integrativa;
- Valutazione previsionale del clima acustico;
- Scrittura privata per accessi privati.

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. 31.360, che ricadono nell'area residenziale, denominata RN2, 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 fondiari a destinazione residenziale, mq. 20.989, di cui 1.075 per accessi privati;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 7.209;
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: mq. 3.162;
- D) urbanizzazione indotte, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.: vedi art. 11.

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) ed A) 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.

Le OO.UU. saranno eseguite da parte dai soggetti attuatori, così come disciplinato ai successivi artt. 7 e 14.

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.

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

Le aree individuate alla lettera B) ed C) del presente articolo vengono cedute, con le modalità di cui ai successivi artt. 5 e 12, ai sensi di legge a titolo gratuito, libere da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi

ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste.

ART. 4. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL S.U.E.

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

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

- Sul lotto A la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 2027,90;
- Sul lotto B la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 936,67;
- Sul lotto C la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 739,32;
- Sul lotto D la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale/commerciale per esercizi di vicinato al piano terra, per complessivi mc. 2052,17;
- Sul lotto E la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale/commerciale per esercizi di vicinato al piano terra, per complessivi mc. 2054,20;
- Sul lotto F la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1046,50;
- Sul lotto G la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1046,50;
- Sul lotto H la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1046,50;
- Sul lotto I la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1536,50;
- Sul lotto L la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1857,80;
- Sul lotto M la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1386,00;
- Sul lotto N la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1439,90;
- Sul lotto O la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 829,38;
- Sul lotto P la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 366,96;
- Sul lotto Q la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 1069,20;

- Sul lotto R la realizzazione di edificio/i con destinazione residenziale per complessivi mc. 2516,50;

Nelle aree di cui all'art. 3 lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati, per complessivi mc. 21.952,00 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima rispettivamente nella tav. 4.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 4, 5, 6 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.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle aree fondiarie e la loro superficie.

Le quantità volumetriche previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto fino a un massimo del 20% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di volumetria prevista nel P.E.C. di mc 21.952,00; i soggetti attuatori dovranno trasmettere all'U.T.C. idonea Tabella dati aggiornata contenente le quantità volumetriche dei singoli lotti e complessiva.

E' concessa la facoltà di accorpate i lotti e suddividere il lotto in frazioni compatibili con l'impostazione plano-volumetrica originaria approvata.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta del Titolo abilitativo, fermo restando 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, per cose che dichiarano e garantiscono loro, totalmente ed esclusivamente proprie, si impegnano a cedere senza corrispettivo in denaro, al Comune di Buttigliera Alta, che in persona di chi sopra accetta, le seguenti aree occorrenti per le urbanizzazioni primarie e precisamente:

Aree indicate nel P.E.C. allegato - Tav. 2 e contornate in colore ..., della superficie complessiva di mq. 7.209, censite a catasto terreni al foglio n. ..., mappali n. ... derivanti da frazionamento n. ... del ...

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

1. Aree per opere di urbanizzazione primaria:
 - 1) Area a viabilità della superficie complessiva di mq. 3.780, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n.;
2. Aree per standards urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., della superficie complessiva di mq. 3.429:
 - 1) Area a verde e spazio attrezzato della superficie complessiva di mq. 610, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n.;
 - 2) Area a parcheggi e spazi attrezzati, della superficie complessiva di mq. 2.819, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n.;

Le aree di cui al presente articolo verranno 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.

Si stabilisce che il Comune di Buttigliera Alta ne entrerà nel pieno possesso ad approvazione del collaudo delle infrastrutture.

La cessione delle stesse aree avverrà:

- in sede di stipula della presente convenzione;
- in caso di realizzazione diretta delle opere infrastrutturali, mediante stipula, con onere a carico del soggetto attuatore, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg. dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere effettuato nei termini e secondo le modalità previste dall'art. 141 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. (Legislazione sui Lavori Pubblici);
- in caso di realizzazione da parte del Comune delle opere infrastrutturali, mediante stipula, con onere a carico del soggetto attuatore, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg. dalla comunicazione da parte

dell'U.T.C. Settore Lavori Pubblici di eseguire le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 7 comma 1.

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

Con la dismissione o l'assoggettamento ad uso pubblico di tali aree viene 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. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. – 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, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 17/05/05 dalla quale risulta il seguente conteggio:

$$\text{€/mc. } 23.12 \times \text{mc. } 21.952,00 = \text{€ } 507.530,24$$

Mentre in forma analitica, sulla base della stima contenuta nel Quadro finanziario nel progetto di P.E.C., risulta il seguente importo di € 560.994,00.

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 € 560.994,00.

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 singolo titolo abilitativo così come previsto dalla Deliberazione di G.C. n°22 del 17/05/2005 e dalla Deliberazione di G.C. n°34 del 07/03/2006; resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella sopracitata deliberazione, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore nel momento del rilascio del singolo Titolo abilitativo. In ogni caso il versamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 560.994,00 dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre 4 (quattro) anni dalla data di stipula della presente convenzione; qualora il Comune realizzi le opere, il Comune potrà, con provvedimento della Giunta Comunale, stabilire apposite scadenze dei versamenti degli oneri al fine della realizzazione delle opere, indipendentemente dal rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Il soggetto attuatore è tenuto all'atto della firma della presente convenzione 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 (€560.994,00), 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 complessivi euro 785.391,60 e alla copertura della completa e integrale esecuzione delle opere stesse di cui al successivo art.10, da adeguarsi qualora il costo risultante dal Progetto esecutivo fosse superiore agli importi stimati.

La polizza dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 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 dell'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. n. 56 del 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 di convenzionamento, 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 €5.150.000), fatto salvo applicare la relativa normativa vigente in materia qualora le disposizioni ivi contenute siano diverse dalle presenti.

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 D.P.R. 380/01 e s.m.i per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 4) Il controllo 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 DPR 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 Titolo abilitativo per l'edificazione da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, è subordinato:

- In caso di realizzazione delle opere da parte del soggetto attuatore, all'approvazione del Progetto definitivo da parte della Giunta Comunale.

Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità è subordinato all'approvazione del Certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo articolo 8 punto 2).

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% 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 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 tra quelle indicate nella Tav. 3 e consistono in: viabilità, parcheggi, sottoservizi, illuminazione pubblica e spazi attrezzati.

L'importo presunto di tale opera è di € 560.994,00 oltre spese tecniche forfettarie complessive pari al 10%, per un importo presunto complessivo pari a € 617.093,40.

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

oneri € 560.994,00 - opere € 617.093,40 = oneri da versare € 0,00 (vedi articolo 6, salvo conguaglio).

Sono a carico del soggetto attuatore le spese tecniche superiori al 10% dell'importo delle opere; per la Direzione Lavori e l'eventuale supporto al Responsabile Unico del Procedimento si osservano le disposizioni di cui al successivo articolo 8.

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 della approvazione del P.E.C., con sconto da applicarsi su valutazione dell'Amministrazione Civica in 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 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; dovranno essere realizzati, in aggiunta ai sistemi tradizionali, le predisposizioni necessarie al collegamento per l'eventuale rete dell'impianto di cogenerazione e teleriscaldamento, fino alla pubblica via.

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 un anno dalla firma della presente convenzione il Progetto preliminare. Successivamente a presentare rispettivamente entro 30 giorni ed entro 30 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.

Entro 12 mesi dal rilascio del primo Titolo abilitativo di cui al precedente art. 4 dovranno essere realizzati i muretti delle recinzioni su tutte le parti pubbliche.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con le seguenti modalità e tempistiche:

- 1) entro 12 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: sottoservizi, sottofondo stradale e sottofondi vari;

- 2) entro 18 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: marciapiedi, tout-venant, binder, illuminazione pubblica e ogni altra opera funzionale e necessaria all'agibilità degli edifici, e comunque prima della fine dei lavori del primo edificio residenziale ultimato;
- 3) entro 24 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione.

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 avallate 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 o 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 ai 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% delle spese tecniche forfettarie di cui al precedente articolo 7.

Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 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 provvisorio e 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.

ART. 10. - GARANZIE FIDEJUSSORIE.

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione il soggetto attuatore in ogni caso è tenuto all'atto della firma della presente convenzione 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 complessivo dei lavori di cui all'art. 7, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo, incrementato dell'importo pari al 10% dell'importo complessivo dei lavori, a garanzia di eventuali imprevisti. (Polizza n. ... del per complessivi € 678.802,74).

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

La polizza suddetta sarà svincolata con l'approvazione del collaudo definitivo, come disciplinato dall'art. 28 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.; per un importo complessivo di lavori superiore a € 250.000,00 potrà essere ridotta a seguito di uno Stato di Avanzamento Lavori pari al 50%.

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

ART. 11. – OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTA.

Qualora le opere realizzate comportino costi inferiori alla stima sintetica degli oneri e su valutazione dell'Amministrazione Civica in alternativa al versamento degli oneri dovuti, in relazione al disposto del comma 1 punto 3 dell'art. 51 L.R. n. 56/77, il soggetto attuatore si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione primaria indotta, relativamente alle aree limitrofe al P.E.C. in oggetto e su indicazione e valutazione dell'Amministrazione Civica.

TITOLO III

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 12. - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si impegna per sè, successori ed aventi causa ad ogni titolo a cedere gratuitamente al Comune di Buttigliera Alta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, quali aree per standards urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

Aree indicate nel P.E.C. allegato tav. n. 2 con le lettere e con le lettere e contornate in colore giallo, della superficie complessiva di mq. 3.162, censite a catasto terreni al foglio n. mappali n. ... derivanti dal frazionamento n. del ...

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

1. Aree per standards urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.:

- 1) Area a spazi attrezzati della superficie complessiva di mq. 3.162, censite a catasto terreni al foglio n., mappali n.;

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

Si stabilisce che il Comune di Buttigliera Alta ne entrerà nel pieno possesso ad approvazione del collaudo delle infrastrutture.

La cessione delle stesse aree avverrà:

- in sede di stipula della presente convenzione;
- in caso di realizzazione diretta delle opere infrastrutturali, mediante stipula, con onere a carico del soggetto attuatore, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg. dall'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, che dovrà essere effettuato nei termini e secondo le modalità previste dall'art. 141 del D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i. (Legislazione sui Lavori Pubblici);
- in caso di realizzazione da parte del Comune delle opere infrastrutturali, mediante stipula, con onere a carico del soggetto attuatore, di atto pubblico traslativo del diritto di proprietà, alla cui firma i soggetti attuatori provvederanno entro 30 gg. dalla comunicazione da parte dell'U.T.C. Settore Lavori Pubblici di eseguire le opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 14 comma 1.

L'Amministrazione Comunale ha ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico, anche con destinazione diversa da quella prevista, fermo restando che si tratta di standards di cui all'art. 21 L.R. 56/1977.

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

Il valore dell'area ceduta viene dichiarato simbolicamente in euro ed i cedenti rinunciano a qualsiasi diritto all'ipoteca legale, che potesse nascere dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo. I cedenti dichiarano che l'area oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Buttigliera Alta in data, che in copia conforme all'originale viene allegato sotto la lettera e che fino ad oggi non sono avvenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono i terreni suddetti; dichiarano inoltre che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ART. 13. – ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. – 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, secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 17/05/05 dalla quale risulta il seguente conteggio:

$$\text{€/mc. } 21,92 \times \text{mc. } 21.952,00 = \text{€ } 481.187,84.$$

Mentre in forma analitica, sulla base della stima contenuta nel Quadro finanziario nel progetto di P.E.C., risulta il seguente importo di € 495.810,00.

Pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione secondaria il più vantaggioso per l'ente, pari a € 495.810,00.

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 singolo titolo abilitativo così come previsto dalla Deliberazione di G.C. n°22 del 17/05/2005 e dalla Deliberazione di G.C. n°34 del 07/03/2006; resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella sopracitata deliberazione, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore nel momento del rilascio del singolo Titolo abilitativo. In ogni caso il versamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 495.810,00 dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre 4 (quattro) anni dalla data di stipula della presente convenzione; qualora il Comune realizzi le opere ovvero impieghi gli oneri con le modalità che ritiene più opportune, il Comune potrà, con provvedimento della Giunta Comunale, stabilire apposite scadenze dei versamenti degli oneri, indipendentemente dal rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Il soggetto attuatore è tenuto all'atto della firma della presente convenzione 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 (€495.810,00), 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 complessivi euro 694.134,00 e alla copertura della completa e integrale esecuzione delle opere stesse di cui al successivo art.17, da adeguarsi qualora il costo risultante dal Progetto esecutivo fosse superiore agli importi stimati.

La polizza dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 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 secondaria già versate al Comune, qualora rinunciassero in tutto o in parte all'esecuzione degli stessi.

ART. 14. - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

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

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, altresì al di fuori del presente P.E.C.

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. n. 56 del 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 secondaria, opere elencate all'art. 51 della stessa Legge Regionale, interessanti i lotti oggetto di convenzionamento, 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 €5.150.000), fatto salvo applicare la relativa normativa vigente in materia qualora le disposizioni ivi contenute siano diverse dalle presenti.

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 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- 4) Il controllo 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 DPR 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 Titolo abilitativo per l'edificazione da realizzarsi sulle aree fondiarie di cui all'art. 3, è subordinato:

- In caso di realizzazione delle opere da parte del soggetto attuatore, all'approvazione del Progetto definitivo da parte della Giunta Comunale.

Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità per i lotti D e E adiacenti la nuova piazza è subordinato all'approvazione del Certificato di collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione secondaria funzionali e necessarie ai suddetti lotti di cui al successivo articolo 15 punto 2).

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% 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 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 tra quelle indicate nella Tav. 3 e consistono in: spazio attrezzato.

L'importo presunto di tale opera è di € 495.810,00 oltre spese tecniche forfettarie complessive pari al 10%, per un importo presunto complessivo pari a € 545.391,00.

Tale importo complessivo delle opere realizzate dal soggetto attuatore verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 13:

oneri € 495.810,00 - opere € 545.391,00 = oneri da versare € € 0,00 (vedi articolo 13, salvo conguaglio).

Sono a carico del soggetto attuatore le spese tecniche superiori al 10% dell'importo delle opere; per la Direzione Lavori e l'eventuale supporto al Responsabile Unico del Procedimento si osservano le disposizioni di cui al successivo articolo 8.

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 della approvazione del P.E.C., con sconto da applicarsi su valutazione dell'Amministrazione Civica in 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 predisporli 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 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 secondaria 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. 15. - TEMPI ED ATTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

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 un anno dalla firma della presente convenzione il Progetto preliminare. Successivamente a presentare rispettivamente entro 30 giorni ed entro 30 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.

Entro 12 mesi dal rilascio del primo Titolo abilitativo di cui al precedente art. 4 dovranno essere realizzati i muretti delle recinzioni su tutte le parti pubbliche.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate con le seguenti modalità e tempistiche:

- 1) entro 12 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: sottoservizi, sottofondo stradale e sottofondi vari;
- 2) entro 18 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: marciapiedi, tout-venant, binder, illuminazione pubblica e ogni altra opera funzionale e necessaria all'agibilità degli edifici per i lotti D e E adiacenti la nuova piazza, e comunque prima della fine dei lavori del primo edificio residenziale ultimato dei suddetti lotti;
- 3) entro 24 mesi dall'approvazione del Progetto esecutivo: fine lavori di tutte le opere di urbanizzazione.

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 avallate 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.; in caso di varianti, l'Amministrazione Comunale è tenuta a prendere in considerazione eventuali proposte, non vincolanti, da parte del progettista redattore del Progetto esecutivo.

Il Comune può effettuare in qualsiasi momento controlli sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, mediante l'U.T.C. Settore Lavori Pubblici o 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 ai 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% delle spese tecniche forfettarie di cui al precedente articolo 14.

Di tale scelta sarà data comunicazione agli interessati entro 30 giorni dal provvedimento di nomina.

In ogni caso rispetto a quanto stabilito e concordato nel presente articolo, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria 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. 16. - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

Su valutazione dell'Amministrazione Civica, per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori potrà essere incaricato dall'Amministrazione Comunale per eseguire il collaudo provvisorio e 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.

ART. 17. - GARANZIE FIDEJUSSORIE.

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione il soggetto attuatore in ogni caso è tenuto all'atto della firma della presente convenzione 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 complessivo dei lavori di cui all'art. 12, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo, incrementato dell'importo pari al 10% dell'importo complessivo dei lavori, a garanzia di eventuali imprevisti. (Polizza n. ... del per complessivi € 599.930,10)

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

La polizza suddetta sarà svincolata con l'approvazione del collaudo definitivo, come disciplinato dall'art. 28 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.; per un importo complessivo di lavori superiore a € 250.000,00 potrà essere ridotta a seguito di uno Stato di Avanzamento Lavori pari al 50%.

I concessionari si obbligano per sé e aventi diritto ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò fosse richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

ART. 18. - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE .

In conformità alla Tabella di Area "RN2" allegata al P.R.G.C. Vigente, il P.E.C. prevede la dismissione obbligatoria di aree per standards urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., pari a mq. 6.591, in quantità superiore a quella minima prevista dalla suddetta Tabella di Area pari a mq. 6.488; pertanto non vi è monetizzazione di aree per urbanizzazione.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 19. - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del Titolo abilitativo, e verranno versati al Comune, in conformità alla deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 19/04/2005 e Giunta Comunale n. 28 del 07/03/2006.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nelle sopraccitate deliberazioni, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota, in vigore nel momento del rilascio del singolo Titolo abilitativo.

ART. 20. - 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. 21. - RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE.

La cessione delle aree di cui al precedente articolo n. 5 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. 22. - PASSAGGIO DI PROPRIETA' 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 ed il relativo rogito notarile, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 23. – OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO, 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 Titolo abilitativo è subordinato:

- In caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del soggetto attuatore, all'approvazione del relativo Progetto preliminare da parte della Giunta Comunale.

Il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione sarà rilasciato secondo le modalità previste ai precedenti artt. 7 e 14.

ART. 24. - 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 trenta giorni dall'atto notarile di trasferimento della proprietà, pena una sanzione pari € 1.500,00. Il Comune in caso di mancato pagamento potrà iscrivere ipoteca sul bene trasferito.

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. 25. - 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 riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione plano-altimetrica con idoneo punto 0,00 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. 26. - PICCOLE MODIFICHE.

Sono consentite, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e 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. 27. - SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia, in particolare dal D.P.R. 06.06.2001 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 autorizzate dal Comune:
 - penale pari al 40% 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% del contributo di cui alla precedente lettera 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.

La presente convenzione deve essere stipulata entro 12 mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.E.C., pena l'annullamento del medesimo.

ART. 28. - TRASCRIZIONE.

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

ART. 29. - 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. 30. - 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 D.P.R. 380/01 e s.m.i. (T.U. Edilizia) e alla L.R. n. 56/77 e s.m.i..

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.