



CITTA' DI SETTIMO TORINESE

Regione Piemonte

Città Metropolitana di Torino



Tav. n.	Oggetto	Scala
B	BOZZA DI CONVENZIONE	=

PROPONENTE: Nome: PATRIMONIO CITTA' DI SETTIMO TORINESE s.r.l.

Firma : _____

PROGETTO:

PATRIMONIO Città di Settimo Torinese s.r.l.

QUATTRO & PARTNERS
ARCHITECTURE ENGINEERING

Rev. Agg.	Data	Descrizione	Redazione	Coordinamento progettuale PATRIMONIO s.r.l. Ing. Valentina GALASCO
01	maggio 2019	emissione	vg	ing. Valentina GALASCO geom. Loris CRIVELLIN arch. Caterina DI CAMILLO
				QUATTRO&PARTNERS

Patrimonio Città di Settimo Torinese s.r.l. - via Giannone 3 - 10036 Settimo T.se - Tel. +39-011 8028771 - Fax +39-011 8028428

COD: CS_05-18	FN:	RC: vg	RP: ec
---------------	-----	--------	--------

Bozza di convenzione tipo dei SUE

P.F.A. – AMBITO A

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

.....

L'anno duemila ____ addì ____ del mese di _____ in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in piazza Martiri della Libertà n. 4, avanti a me dott. _____ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sig. _____ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ professione _____

e

il COMUNE DI SETTIMO TORINESE, con sede in Settimo Torinese Piazza della Libertà n. 4, codice fiscale 01054240013, nella persona del suo legale rappresentante,, in qualità di....., domiciliata per la carica presso la sede del Comune di Settimo Torinese, delegata in esecuzione del Decreto Sindacale n. del che in copia autentica si allega al presente atto sotto lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per dispensa avutane dai Comparenti ed al presente autorizzata in virtù di delibera della Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione con annessi i seguenti elaborati in formato digitale che ne sono parte integrante e sostanziale:

ELABORATI DESCRITTIVI

A RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

B BOZZA DI CONVENZIONE AMBITO A

C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO

D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FASCICOLO ELABORATI GRAFICI

TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

1.1 PLANIMETRIA CATASTALE DI INTERVENTO 1:2.000

1.2 ELENCHI CATASTALI

1.3 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA TECNICA 1:2.000

1.4 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SU CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA PRIMA FALDA 1:10.000

1.5 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE E SU CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITRIO 1:10.000/5.000

1.6 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU PRGC VIGENTE 1:5.000

TAV. 2 STATO DEI LUOGHI

2.1 PLANIMETRIA DI RILIEVO 1:1000

2.2 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 1:1000

TAV. 3 PROGETTO DEL PFA

3.1 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) 1:1000

3.2 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU BASE CATASTALE) 1:1000

3.3

a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO 0 1:1000

b PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -1 1:1000

c PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -2 1:1000

3.4 a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU BASE CATASTALE) LIVELLO 0 1:1000

3.5 DISTRIBUZIONE SUI LOTTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA E RAPPORTI DI COPERTURA 1:1000

3.6 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON VERIFICA DISTANZE DI LEGGE TRA FABBRICATI 1:1000

3.7 TIPOLOGIE EDILIZIE

a AMBITO A 1:500

b AMBITO B 1:500

3.8 DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD DI LEGGE

TAV. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONI DESCrittive – TECNICHE

4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI SOPRASUOLO *ex art.51, L.r. 56/77, punto 1, lett. b-f* PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50

4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA *ex art.51, L.r. 56/77, punto 2, lett. o* PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:1000

4.4 VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV. 5 VERIFICA E CONGRUENZA TRA PFA E PPE

5.1 TABELLE RIEPILOGATIVE

5.2 CALCOLO BTC 1:1.000

5.3 SCHEMA INVARIANZA IDRAULICA 1:1.000

PREMESSO:

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale, al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/91;
- che con Ddelibera di GC n. 150 del 06/10/2014, pubblicata sul BUR n. 42 del 16/10/2014, è stato approvato il PPE relativo all'area identificata con la sigla "Mf18parte est", sita in via Regio Parco, Via Vigliano, Via Torino, ricadente nella più ampia zona normativa di PRG denominata "Mf18", quale attuazione urbanistica di uno dei tasselli di Laguna Verde;
- che con Delibera di GC. n. 162 del 27 luglio 2017 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato di esecuzione succitato, ai sensi dell'art. 40 della LR 56/77 e s.m.i., pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 36 del 07.09.2017
- che il PPE approvato prevede un intervento di tipo plurifunzionale complesso, articolato in ambiti di intervento, da attuarsi attraverso la formazione preliminare di specifici PROGRAMMI FUNZIONALI D'AMBITO;
- che ai sensi delle NTA del PPE Laguna Verde, è possibile presentare un unico PFA per l'attuazione contemporanea di più ambiti.
- che la Società suddetta, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 14.05.2019 n. 29872 e rubricata quale pratica SUE 159.1, ha presentato la richiesta di approvazione del presente PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO (P.F.A.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni e censiti al Foglio n° 42 mappali nn° 210, 222, 224p

e Fg. 43 n. 1061/p, 1063/p, 1069p, 82, 83, 386, 387p, 388, 710 e 711, per una superficie complessiva misurata di mq 42.859 inclusi negli ambiti A e B del PPE;

- 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.F.A ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione dell'AMBITO A.
- che la presente Convenzione è riferita al solo AMBITO A che interessa i terreni identificati al Foglio n., mappali n. di proprietà di per una superficie di mq 29.624.;
- che con DGC n. del è stato approvato un Protocollo di Intesa tra il Comune di Settimo Torinese e il sig. VERRASTRO con cui
- che in data le parti hanno sottoscritto il suddetto Protocollo di intesa;
- che in data 20.05.2019 è stato acquisito il parere favorevole dell'Osservatorio sulla qualità degli spazi urbani sul progetto in oggetto;
- che con Deliberazione Consiliare n. 50 del 06.03.1992 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C. e successivamente modificata con Deliberazione Consiliare n. 85 del 07.05.1993;

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, le parti:

il Comune di Settimo Torinese, nella persona del suo legale rappresentante sig. _____
che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale
che rappresenta,

e i Sigg.:

Si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA`

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

ART. 2. - ELABORATI DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO

L'attuazione del PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della DGC n. del, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- ELABORATI DESCRIPTTIVI
- **A RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**
- **B BOZZA DI CONVENZIONE AMBITO A**
- **C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO**
- **D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ELABORATI GRAFICI
- **TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE**
 - 1.1 PLANIMETRIA CATASTALE DI INTERVENTO 1:2.000
 - 1.2 ELENCHI CATASTALI
 - 1.3 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA TECNICA 1:2.000
 - 1.4 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'
 - GEOLOGICA E SU CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA PRIMA FALDA 1:10.000
 - 1.5 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE E SU CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITRIO 1:10.000/5.000
 - 1.6 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU PRGC VIGENTE 1:5.000
- **TAV. 2 STATO DEI LUOGHI**
 - 2.1 PLANIMETRIA DI RILIEVO 1:500
 - 2.2 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 1:500
- **TAV. 3 PROGETTO DEL PFA**
 - 3.1 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) 1:500
 - 3.2 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU BASE CATASTALE) 1:500
 - 3.3
 - a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO 0 1:500
 - b PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -1 1:500
 - c PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -2 1:500
 - 3.4 PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU BASE CATASTALE)

- LIVELLO 0 1:500
- 3.5 DISTRIBUZIONE SUI LOTTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA E RAPPORTI DI
- COPERTURA 1:500
- 3.6 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON VERIFICA DISTANZE DI LEGGE TRA
- FABBRICATI 1:500
- 3.7 TIPOLOGIE EDILIZIE
- a AMBITO A 1:250
- b AMBITO B 1:250
- 3.8 DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD DI LEGGE
- **TAV. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONI DESCRIPTIVE – TECNICHE
- 4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI SOPRASUOLO *ex art.51, L.r. 56/77, punto 1, lett. b-f*
- PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50
- 4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA *ex art.51, L.R. 56/77, punto 2, lett. o*
- PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50/20
- 4.4 VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- **TAV. 5 VERIFICA E CONGRUENZA TRA PFA E PPE**
- 5.1 TABELLE RIEPILOGATIVE
- 5.2 CALCOLO BTC 1:1.000
- 5.3 SCHEMA INVARIANZA IDRAULICA 1:1.000

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.F.A. - AMBITO A

Il PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO – AMBITO A prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di mq 29.624, che ricadono nell'area plurifunzionale denominata Mf18 parte EST dal Piano Regolatore Generale vigente;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti destinazioni e così come individuata sulle tavole di progetto **allegate**, e che vengono di seguito così sintetizzate:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, commerciale, terziario e beni e servizi, mq 9.510,00;

B) aree a standard destinate ad opere di urbanizzazione secondaria *ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i. (punto 2): mq 20.114 (mq 13.271 parco, mq 275 parcheggi a raso, mq 6.568 altro connettivo);*

C) – aree private in struttura a standard assoggettate all'uso pubblico (parcheggi interrati): mq 4.176

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

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

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle restanti lettere B e C sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e da predisporsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di 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 PROGRAMMA FUNZIONA D'AMBITO, e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree così individuate verranno cedute ai sensi di legge a titolo gratuito, con successivo atto a carico del soggetto attuatore da stipulare prima della presentazione della SCIA di agibilità, libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci 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. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ART. 4. –UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE, TERZIARIO E BENI SERVIZI - AMBITO A

Il soggetto attuatore si impegna, per sè, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, commerciale, terziario e beni e servizi affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

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

- Realizzazione di n. 2 edifici con destinazione commerciale per complessivi mq 3800;
- Realizzazione di n. 3 edifici con destinazione residenziale per complessivi mq 16.300;
- Realizzazione di n. 1 edificio con destinazione terziario e beni e servizi per complessivi mq 2.100,00 (mq 1.400 terziario e mq 700 beni e servizi alle persone);
- Realizzazione di n. 2 piani interrati al di sotto degli edifici con destinazione parcheggio per complessivi mq 12.044 m così ripartiti: .
- Parcheggi privati: mq 7.868 di cui:
 - o mq 4.890 – a servizio della Residenza;
 - o mq 2.348 – a servizio del Commercio;
 - o mq 630 – a servizio del Terziario e beni e servizi
- Parcheggi privati assoggettati all'uso pubblico: mq 4.176 di cui:
 - o mq 905 – a servizio della Residenza;
 - o mq 2.469 – a servizio del Commercio;
 - o mq 775 – a servizio del Terziario e beni e servizi

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati n. 6, per complessivi mq 22.200 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 3.3a.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di sua pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 3.3a.

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 di Permesso di Costruire.

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

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 dei singoli permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini e quanto prescritto dalle norme di attuazione del PFA.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5. - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. – AMBITO A -

Il presente progetto non prevede la dismissione di aree per opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - AMBITO A

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 e dal D.P.R. 380/2001 n. 10 di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di D.C.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria con il seguente conteggio:

- RESIDENZIALE

Volume abitabile = mc 48.900,00

€/mc 41,18 x mc 48.900,00 = **€ 2.013.702,00**

- BENI E SERVIZI

Superficie utile linda = mq 700,00

€/mq 24,02 x mq 700,00 = € **16.814,00**

- TERZIARIO

Superficie utile linda = mq 1.400,00

€/mq 180,18 x mq 1.400,00 = € **252.252,00**

- COMMERCIALE

EDIFICIO A - Superficie utile linda = mq 1.330,00

€/mq 144,15 x mq 1.330,00 = € **191.719,50**

EDIFICIO B - Superficie utile linda = mq 2.470,00

€/mq 180,18 x mq 2.470,00 = € **445.044,60**

TOTALE COMPLESSIVO = € 2.919.532,10.

Tenuto conto dei valori di cui sopra, in considerazione delle necessità di realizzazione di nuove infrastrutture scolastiche e tecnologiche previste nel PPE Laguna Verde, si incrementa l'importo degli oneri di urbanizzazione con un contributo pari al 25% degli oneri determinati:

€ 2.919.532,10 X 25% = € 729.883,03

Totale = € 2.919.532,10 + € 729.883,03 = **€ 3.649.415,13**

Qualora il Permesso di Costruire fosse ritirato entro il 31.12.2019, all'importo sopra determinato si applicherà lo sconto ai sensi della deliberazione di CC n. 85/2018 del 17.12.2018 e s.m.i.

In caso di versamento diretto il contributo come sopra determinato, dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale secondo i criteri fissati dalla deliberazione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. I soggetti attuatori non avranno il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera di D.C.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire e nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

TITOLO III

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 7 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - AMBITO A

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sè, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che accetta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Aree indicate nel P.F.A. allegato tav. n. 3.3a di colore **verde crocettato nero, bianco crocettato viola e bianco retinato a quadri**, della superficie complessiva di mq. 20.114, censite a catasto terreni al foglio n. 42 mappali n. 224/p e Fg. 43 n. 1061/p, 1063/p, 83, 82, 710, 387, 386, 388, 711 e 1069p.

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

La cessione delle aree avverrà con atto successivo, con costi a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCA di agibilità relativa al primo fabbricato realizzato, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Qualora le opere infrastrutturali siano realizzate direttamente dai proponenti, a scompenso degli oneri concessionari, si stabilisce che il Comune di Settimo T.se entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo il collaudo favorevole delle infrastrutture, di cui ai successivi articoli.

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

Con la dismissione di tali aree verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 8 – AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - AMBITO A

Le aree campite in colore **VIOLA** nelle Tav n. 3.3b, 3.3c e 3.4, collocate ai piani interrati, della superficie complessiva di mq. **4.176** e censite al Catasto Terreni al Fg. 42 n. 224/p saranno assoggettate all'uso pubblico. La realizzazione e la manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, così come tutte le spese di conduzione e gestione di tali aree, destinate a parcheggi, si intendono a carico totale e perpetuo del soggetto attuatore o aventi causa.

L'asservimento delle aree private ad uso pubblico avverrà alla sottoscrizione dell'atto a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCA di agibilità, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - AMBITO A.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di D.C.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i. si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata secondo il seguente conteggio

- RESIDENZIALE

Volume abitabile = mc 48.900,00

€/mc 34,35 x mc 48.900,00 = **€ 1.679.715,00**

- BENI E SERVIZI

Superficie utile linda = mq 700,00

€/mq 6,08 x mq 700,00 = **€ 4.256,00**

- TERZIARIO

Superficie utile linda = mq 1.400,00

€/mq 32,18 x mq 1.400,00 = **€ 45.052,00**

- COMMERCIALE

EDIFICIO A - Superficie utile linda = mq 1.330,00

€/mq 32,18 x mq 1.330,00 = **€ 42.799,40**

EDIFICIO B - Superficie utile linda = mq 2.470,00

€/mq 32,18 x mq 2.470,00 = **€ 79.484,60**

TOTALE COMPLESSIVO = € 1.851.307,00

Tenuto conto dei valori di cui sopra, in considerazione delle necessità di realizzazione di nuove infrastrutture scolastiche e tecnologiche previste nel PPE Laguna Verde, si incrementa l'importo degli oneri di urbanizzazione con un contributo pari al 25% degli oneri determinati:

€ 1.851.307,00 x 25% = € 419.928,75

Totale = € 1.851.307,00 + € 419.928,75 = € 2.099.643,75

Sulla base del computo metrico estimativo allegato la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ammontano ad **€ 233.809,49** oltre Iva di legge. Pertanto in virtù del principio di equiparazione sopra richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione secondaria il maggiore tra i due pari a **€ 2.099.643,75**.

L'importo complessivo del contributo è di **€ 2.099.643,75** e verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Qualora il Permesso di Costruire fosse ritirato entro il 31.12.2019, all'importo sopra determinato si applicherà lo sconto ai sensi della deliberazione di CC n. 85/2018 del 17.12.2018 e s.m.i.

Il soggetto attuatore e successori o aventi causa, non avranno il 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, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di decidere con successivo provvedimento, se far eseguire le opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore ovvero di chiedere il versamento precedentemente al rilascio del primo permesso di costruire.

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

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

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – AMBITO A

Il soggetto attuatore, a semplice richiesta del Comune, si rende disponibile ad assumere per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione secondaria in oggetto, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dalla D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., così come individuate nel progetto allegato.

In ogni caso l'agibilità dei fabbricati sarà subordinata alla sostanziale ultimazione delle opere di urbanizzazione con contestuale dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere relative alla accessibilità e delle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori delle opere.

L'Amministrazione si riserva di chiedere avallo al collaudatore delle opere sulla suddetta dichiarazione.

ART. 11 PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE FIGURE PROFESSIONALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – AMBITO A

Il soggetto attuatore si impegna a predisporre i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria con contenuto coerente a quanto stabilito dal D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., redatto a seguito dell'ottenimento degli eventuali pareri tecnici necessari.

Per la definizione del Computo Metrico Estimativo delle opere dovrà essere utilizzato il Preziario della Regione Piemonte, ultimo aggiornamento disponibile al momento della approvazione dei progetti.

Tali progetti saranno corredati da rapporto conclusivo di verifica progettuale ex art. 54 , co. 7, D.P.R. 207/2010 e s.m.i., redatti da parte di figura professionale in possesso dei requisiti fissati dall'art. 50 del predetto D.P.R. 207/2010 individuata dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore individuerà il Progettista ed il Direttore dei Lavori, e provvederà a nominare tutte le ulteriori figure professionali previste dalla vigente normativa, necessarie per la corretta conduzione dei lavori (Responsabile del procedimento, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...), tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Per tali incarichi, il soggetto attuatore proporrà all'Amministrazione comunale il nominativo delle suddette figure professionali individuate, con esperienza curriculare adeguata per l'effettuazione delle prestazioni di cui trattasi, ai fini del successivo affidamento:

L'Amministrazione si riserva il diritto di eccezione sui nominativi dei professionisti indicati entro 15 giorni dalla suddetta proposta del soggetto attuatore.

Alla nomina di tali figure professionali provvederà il Soggetto attuatore, con assunzione a proprio carico dei costi per l'espletamento dell'incarico.

Le eventuali spese per l'ottenimento di pareri da parte di enti erogatori di pubblici servizi restano a carico del soggetto attuatore.

ART. 12. - REALIZZAZIONE DEI LAVORI - AMBITO A

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore sarà tenuto all'applicazione delle norme del cd. *Codice dei contratti pubblici*, nei limiti fissati dall'art. 1, comma 2, lettera e), del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i..

Ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore dei lavori, il soggetto attuatore sarà tenuto ad attuare le procedure di scelta del contraente previste dal suddetto codice, potendo trovare in particolare applicazione nel caso le procedure di cui all'articolo 36 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.,

Le fasi di aggiudicazione delle procedure di gara, stipulazione del contratto ed esecuzione dei lavori dovranno avvenire nel rispetto delle norme e dei principi desumibili dall'ordinamento nazionale e comunitario in materia di appalti pubblici.

Tra le ditte invitate alla procedura di scelta del contraente non potrà essere compreso il soggetto attuatore dell'intervento, neppure nel caso in cui risultasse in possesso delle necessarie qualificazioni per l'esecuzione, né ditte per le quali sussistano con lo stesso situazioni di collegamento o controllo ex art. 2359 del codice civile.

L'affidamento dell'appalto dovrà avvenire con il criterio del massimo ribasso sull'importo posto a base di gara o dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto dal soggetto proponente, in qualità di Committente, sia dall'impresa esecutrice.

Saranno poste a carico del soggetto attuatore le spese di per allaccio e/o eventuale spostamento delle reti relative all'erogazione dei pubblici servizi.

ART. 13 – TEMPI E MODI DI ESECUZIONE DEI LAVORI, PENALI PER EVENTUALI RITARDI – AMBITO A

Il soggetto attuatore si obbliga, per sè, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione, contestualmente alla realizzazione del primo edificio, nell'ambito della tempistica di validità del Titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore riconosce inoltre al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi delle garanzie presentate qualora le opere di urbanizzazione non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità con il progetto esecutivo approvato, sulla base delle valutazioni condotte dal collaudatore delle opere, previa confronto con il tecnico incaricato dal soggetto attuatore

ART. 14 - CONTABILITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AMBITO A

I lavori realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno contabilizzati a corpo, ai sensi della normativa sui lavori pubblici.

ART. 15 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AMBITO A

Le opere di urbanizzazione secondarie realizzate a scomputo degli oneri concessionari saranno assoggettate a Collaudo tecnico-amministrativo, che potrà essere svolto in corso d'opera/Certificato di regolare esecuzione.

L'eventuale collaudatore sarà individuato dal Comune con onere a carico del soggetto attuatore, previa definizione del corrispettivo per la prestazione.

Il collaudatore sarà individuato prioritariamente tra i dipendenti tecnici del Comune di Settimo Torinese o di società di servizio di proprietà comunale, con elevata e specifica qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, alla complessità e all'importo delle prestazioni, sulla base di criteri da fissare preventivamente, o a dipendenti di altre amministrazioni aggiudicatrici.

Le opere saranno acquisite al patrimonio comunale solo successivamente all'emissione e all'accettazione del suddetto collaudo/Certificato di regolare esecuzione

ART. 16 – GARANZIE FIDEISSLORIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – AMBITO A

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione, il soggetto attuatore consegnerà, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al primo intervento edilizio dell'Ambito A, polizza fideiussoria a garanzia dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria, di importo pari al valore delle stesse, come definito nel progetto esecutivo che dovrà essere redatto a sua cura e spese, aumentate dell'IVA 10%.

Essendo le opere realizzate direttamente dal soggetto attuatore, l'importo della garanzia presentata sarà ridotto, su richiesta del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento della realizzazione delle opere per stralci funzionali, fino ad un massimo dell'80% dell'importo complessivo. La restante parte del 20% sarà svincolata entro 30 gg. dal collaudo favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fideiussione prestata a garanzia saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 17.- CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE – AMBITO A

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 3 e 6 della legge 28.01.77 n. 10, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 18.- ALLACCIAIMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI – AMBITO A

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 Settimo Torinese di allacciare, a propria

cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.F.A. 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, ect.

ART. 19.- RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE – AMBITO A

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 7 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. 20- PASSAGGIO DI PROPRIETÀ DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE – AMBITO A

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, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 21.- OBBLIGO DI TITOLO ABILITATIVO – AMBITO A

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 A del P.F.A.. I permessi di costruire dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.F.A., e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 380/2001 e legge n. 94 del 25.3.82 art. 9.

I permessi di costruire dovranno essere presentati entro la validità della presente convenzione, ovvero entro 10 anni dalla sottoscrizione della stessa.

Considerato che l'attuazione del P.F.A. è articolata in modo diffuso e non particolarmente omogeneo sul territorio, saranno garantite comunque, prima del termine dei lavori della prima serie dei lotti realizzati, le opere di urbanizzazione primaria in modo da consentire un adeguato accesso ed uso dei lotti realizzati.

Il Comune per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore indipendentemente dall'attuazione dei lotti fondiari prima della presentazione della SCA di agibilità relativa agli interventi attuati.

ART. 22.- ALIENAZIONE DELLE AREE – AMBITO A

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto della presente convenzione dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

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

ART. 23.- FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI – AMBITO A

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato dovrà essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.F.A. – Ambito A con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale potrà verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

ART. 24.- PICCOLE MODIFICHE – AMBITO A

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.F.A. **Ambito A** che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 25. – DISTANZE DAI CONFINI – AMBITO A

Il Comune concede la deroga dalle distanze dai confini delle aree di sua proprietà, esclusivamente per costruzioni in sottosuolo.

ART. 26.- SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28.011977 n. 10, dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., 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 state preventivamente autorizzate dal Comune:
 - penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 e del D.P.R. 380/2001;

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

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, comma 1 punto 4 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001.

ART. 27.- 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. 28.- 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 (volute delle aree cedute, etc.).

ART. 29.- ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, n.10/77, al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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.

Bozza di convenzione tipo dei SUE

P.F.A. – AMBITO B

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI SETTIMO TORINESE

E

.....

L'anno duemila ____ addì ____ del mese di _____ in Settimo Torinese, in una sala del palazzo civico in piazza Martiri della Libertà n. 4, avanti a me dott. _____ Notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, alla presenza dei testimoni Sig. _____ (oppure senza testimoni avendovi i comparenti rinunciato)

sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ professione _____

e

il COMUNE DI SETTIMO TORINESE, con sede in Settimo Torinese Piazza della Libertà n. 4, codice fiscale 01054240013, nella persona del suo legale rappresentante,, in qualità di....., domiciliata per la carica presso la sede del Comune di Settimo Torinese, delegata in esecuzione del Decreto Sindacale n. del che in copia autentica si allega al presente atto sotto lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale omessane la lettura per dispensa avutane dai Compagni ed al presente autorizzata in virtù di delibera della Giunta Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione con annessi i seguenti elaborati in formato digitale che ne sono parte integrante e sostanziale:

ELABORATI DESCRITTIVI

A RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

B BOZZA DI CONVENZIONE AMBITO B

C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO

D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FASCICOLO ELABORATI GRAFICI

TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

1.1 PLANIMETRIA CATASTALE DI INTERVENTO 1:2.000

1.2 ELENCHI CATASTALI

1.3 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA TECNICA 1:2.000

1.4 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SU CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA PRIMA FALDA 1:10.000

1.5 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE E SU CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITRIO 1:10.000/5.000

1.6 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU PRGC VIGENTE 1:5.000

TAV. 2 STATO DEI LUOGHI

2.1 PLANIMETRIA DI RILIEVO 1:1000

2.2 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 1:1000

TAV. 3 PROGETTO DEL PFA

3.1 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) 1:1000

3.2 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU BASE CATASTALE) 1:1000

3.3

a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO 0 1:1000

b PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -1 1:1000

c PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -2 1:1000

3.4 a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU BASE CATASTALE) LIVELLO 0 1:1000

3.5 DISTRIBUZIONE SUI LOTTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA E RAPPORTI DI COPERTURA 1:1000

3.6 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON VERIFICA DISTANZE DI LEGGE TRA FABBRICATI 1:1000

3.7 TIPOLOGIE EDILIZIE

a AMBITO A 1:500

b AMBITO B 1:500

3.8 DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD DI LEGGE

TAV. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONI DESCrittive – TECNICHE

4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI SOPRASUOLO *ex art.51, L.r. 56/77, punto 1, lett. b-f* PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50

4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA *ex art.51, L.r. 56/77, punto 2, lett. o* PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:1000

4.4 VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV. 5 VERIFICA E CONGRUENZA TRA PFA E PPE

5.1 TABELLE RIEPILOGATIVE

5.2 CALCOLO BTC 1:1.000

5.3 SCHEMA INVARIANZA IDRAULICA 1:1.000

PREMESSO:

- che il Comune di Settimo Torinese è dotato di Variante Generale, al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 59 - 9372 del 7/10/91;
- che con Ddelibera di GC n. 150 del 06/10/2014, pubblicata sul BUR n. 42 del 16/10/2014, è stato approvato il PPE relativo all'area identificata con la sigla "Mf18parte est", sita in via Regio Parco, Via Vigliano, Via Torino, ricadente nella più ampia zona normativa di PRG denominata "Mf18", quale attuazione urbanistica di uno dei tasselli di Laguna Verde;
- che con Delibera di GC. n. 162 del 27 luglio 2017 è stata approvata la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato di esecuzione succitato, ai sensi dell'art. 40 della LR 56/77 e s.m.i., pubblicato sul BUR della Regione Piemonte n. 36 del 07.09.2017
- che il PPE approvato prevede un intervento di tipo plurifunzionale complesso, articolato in ambiti di intervento, da attuarsi attraverso la formazione preliminare di specifici PROGRAMMI FUNZIONALI D'AMBITO;
- che ai sensi delle NTA del PPE Laguna Verde, è possibile presentare un unico PFA per l'attuazione contemporanea di più ambiti.
- che la Società suddetta, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 14.05.2019 n. 29872 e rubricata quale pratica SUE159.1, ha presentato la richiesta di approvazione del presente PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO (P.F.A.) ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Settimo Torinese ed identificati al Catasto Terreni e censiti al Foglio n° 42 mappali

nn° 210, 222, 224p e Fg. 43 n. 1061/p, 1063/p, 1069p, 82, 83, 386, 387p, 388, 710 e 711, per una superficie complessiva misurata di mq 42.859 inclusi negli ambiti A e B del PPE;

- 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.F.A ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione dell'AMBITO B.
- che la presente Convenzione è riferita al solo AMBITO B che interessa i terreni identificati al Foglio n., mappali n. di proprietà di per una superficie di mq 13235;
- che in data 20.05.2019 è stato acquisito il parere favorevole dell'Osservatorio sulla qualità degli spazi urbani sul progetto in oggetto;
- che con Deliberazione Consiliare n. 50 del 06.03.1992 è stata approvata la convenzione tipo relativa ai P.E.C. e successivamente modificata con Deliberazione Consiliare n. 85 del 07.05.1993;

Tutto ciò premesso e considerato, da ritenere parti integranti e sostanziali di quanto segue, le parti:

il Comune di Settimo Torinese, nella persona del suo legale rappresentante sig. _____ che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,

e i Sigg.:

Si conviene e si stipula quanto segue:

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. - GENERALITA`.

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

ART. 2. - ELABORATI DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO.

L'attuazione del PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO da realizzare sugli immobili, siti in Comune di Settimo Torinese, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della DGC n. del, omessa la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detto progetto di PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO è costituito dai seguenti elaborati come indicato nell'art. 39 della L.R. 56/77:

- ELABORATI DESCRIPTTIVI
- **A RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**
- **B BOZZA DI CONVENZIONE AMBITO B**
- **C NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO**
- **D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- ELABORATI GRAFICI
- **TAV. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE**
 - 1.1 PLANIMETRIA CATASTALE DI INTERVENTO 1:2.000
 - 1.2 ELENCHI CATASTALI
 - 1.3 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA TECNICA 1:2.000
 - 1.4 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ'
 - GEOLOGICA E SU CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA PRIMA FALDA 1:10.000
 - 1.5 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE E SU CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITRIO 1:10.000/5.000
 - 1.6 PLANIMETRIA DI INTERVENTO SU PRGC VIGENTE 1:5.000
- **TAV. 2 STATO DEI LUOGHI**
 - 2.1 PLANIMETRIA DI RILIEVO 1:500
 - 2.2 VINCOLI E FASCE DI RISPETTO 1:500
- **TAV. 3 PROGETTO DEL PFA**
 - 3.1 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) 1:500
 - 3.2 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO (SU BASE CATASTALE) 1:500
 - 3.3
 - a PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO 0 1:500
 - b PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -1 1:500
 - c PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU CARTA TECNICA COMUNALE) LIVELLO -2 1:500
 - 3.4 PLANIMETRIA GENERALE DI UTILIZZO DEL SUOLO (SU BASE CATASTALE)

- LIVELLO 0 1:500
- 3.5 DISTRIBUZIONE SUI LOTTI DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA E RAPPORTI DI
- COPERTURA 1:500
- 3.6 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON VERIFICA DISTANZE DI LEGGE TRA
- FABBRICATI 1:500
- 3.7 TIPOLOGIE EDILIZIE
- a AMBITO A 1:250
- b AMBITO B 1:250
- 3.8 DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD DI LEGGE
- **TAV. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 4.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONI DESCRIPTIVE – TECNICHE
- 4.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI SOPRASUOLO *ex art.51, L.r. 56/77, punto 1, lett. b-f*
- PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50
- 4.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA *ex art.51, L.r. 56/77, punto 2, lett. o*
- PROGETTO - PLANIMETRIA E SEZIONI TIPOLOGICHE 1:500/50/20
- 4.4 VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- **TAV. 5 VERIFICA E CONGRUENZA TRA PFA E PPE**
- 5.1 TABELLE RIEPILOGATIVE
- 5.2 CALCOLO BTC 1:1.000
- 5.3 SCHEMA INVARIANZA IDRAULICA 1:1.000

ART. 3. - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL P.F.A. - AMBITO B

Il PROGRAMMA FUNZIONALE D'AMBITO – AMBITO B prevede la utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di mq 13.235 che ricadono nell'area a destinazione residenziale con insediamento di attività artigianali a servizio della persona (residenza per anziani) ai sensi dell'art. 28 del PRGC, denominata Mf18 parte EST dal Piano Regolatore Generale vigente;

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti destinazioni e così come individuata sulle tavole di progetto allegate, e che vengono di seguito così sintetizzate:

- A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale con insediamento di attività artigianali a servizio della persona (residenza per anziani) ai sensi dell'art. 28 del PRGC mq 6.130;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria *ex art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.*: mq 816 (mq 543 viabilità; mq 273 canale irriguo);
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria *ex. art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.* (punto 2): mq 4.190 (mq 2.201 parco; mq 1.989 altro connettivo);
- D) aree private assoggettate all'uso pubblico (parcheggio a raso): mq 390;
- E) aree private assoggettate all'uso pubblico (viabilità), non rientranti nel conteggio della superficie fondiaria: mq 1.244;
- F) aree private assoggettate all'uso pubblico (parcheggio) non rientranti nel conteggio della superficie fondiaria mq 465

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

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

Le modalità di utilizzazione e di attuazione delle aree di cui alle restanti lettere B – C – D -E sono definite nella presente convenzione da successivi articoli.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, se realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale e da predisporsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

L'Amministrazione Comunale, si impegna a verificare in sede di 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 PROGRAMMA FUNZIONA D'AMBITO, e la realizzazione coordinata degli interventi infrastrutturali.

Le aree così individuate verranno cedute ai sensi di legge a titolo gratuito, con successivo atto a carico del soggetto attuatore da stipulare prima della presentazione della SCIA di agibilità , libere da persone o da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, efficaci 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. E' inteso che fino all'avvenuta formale cessione delle aree, resta a carico del soggetto attuatore, suoi successori od aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ART. 4. – UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' ARTIGIANALI A SERVIZIO DELLE PERSONA (RESIDENZA PER ANZIANI) ai sensi dell'art. 28 del PRGC - AMBITO B

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti per tutta la durata della presente convenzione.

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

Realizzazione di n. 1 edificio in parte in elevazione e in parte interrato con destinazione residenziale (art. 28 PRGC) per complessivi mq 7.000.

Realizzazione di n. 1 piano interrato al di sotto dell'edificio con destinazione parcheggio privato per complessivi mq 488;

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista quindi la realizzazione di fabbricati 1, per complessivi mq 7000,00 massimi totali, come meglio rappresentati negli schemi di massima nella tav. n. 3.3a.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria di sua pertinenza, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alla tavola n. 3.3a.

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 di Permesso di Costruire.

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

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 dei singoli permessi di costruire, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.F.A.

TITOLO II

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 5. - CESSIONE DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – AMBITO B

Il soggetto attuatore in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che accetta in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.

Aree indicate nel P.F.A. allegato - Tav. n. 3.3° e 3.4, contornate in colore grigio crocettare di nero e azzurro, della superficie complessiva di **mq. 816** censite a catasto terreni al foglio n. 42 , mappali n. 222/p e 210/p.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria indicate nella tav. n. 3.3° e 3.4 sono così ripartite:

- | | |
|---|----------------|
| 1) strada di P.R.G. (accesso diretto alla rotatoria) | mq. 543 |
| 2) canale irriguo | mq. 273 |

La cessione delle aree dismesse avverrà alla sottoscrizione dell'atto a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCIA di agibilità. Qualora le opere infrastrutturali siano realizzate direttamente dai proponenti, a scomputo degli oneri concessionari, si stabilisce che il Comune di Settimo T.se entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo il collaudo favorevole delle infrastrutture, di cui ai successivi articoli.

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

Qualora le opere vengano realizzate direttamente a scomputo, l'onere stesso resta a carico del soggetto attuatore fino alla data del collaudo favorevole.

ART. 6 – AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - AMBITO B

Le aree campite di colore **grigio** nella **Tav n. 3.4**, della superficie complessiva di **mq. 1.244** (viabilità) e censite al Catasto Terreni al Fg. 42 m. 222/parte e 210/parte, saranno assoggettate

all'uso pubblico. La realizzazione e la manutenzione sia ordinaria che straordinaria, così come tutte le spese di conduzione e gestione di tali aree, destinate a viabilità, si intendono a carico totale e perpetuo del soggetto attuatore o aventi causa.

L'asservimento delle aree private ad uso pubblico avverrà alla sottoscrizione dell'atto a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCA di agibilità, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 7. - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AMBITO B

Considerato il principio sancito dalla Legge 28.01.1977 e dal D.P.R. 380/2001 n. 10 di equivalenza tra le opere di urbanizzazione necessarie ad infrastrutturare un'area, e l'importo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere, nonché la valutazione sintetica degli stessi computata secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i. vengono calcolati in forma sintetica gli oneri di urbanizzazione primaria con il seguente conteggio:

RESIDENZIALE (insediamento di attività artigianali a servizio della persona - residenza per anziani, ai sensi dell'art. 28 del PRGC)

Superficie Utile Lorda = mq 7.000,00
 €/mq 24,02 x mq 7.000,00 = **€ 168.140,00**

Tenuto conto dei valori di cui sopra, in considerazione delle necessità di realizzazione di nuove infrastrutture scolastiche e tecnologiche previste nel PPE Laguna Verde, si incrementa l'importo degli oneri di urbanizzazione con un contributo pari al 25% degli oneri determinati:

€ 168.140,00 x 25% = € 42.035,00

Totale = € 168.140,00 + € 42.035,00 = **€ 210.175,00**

Sulla base del computo metrico estimativo di massima sulle O.O.U.U. da realizzare l'onere relativo alla infrastrutturazione ammonta a **€ 85.807,79**. Pertanto in virtù del principio di equiparazione soprarichiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione primaria il maggiore tra i due pari a **€ 210.175,00**.

Qualora il Permesso di Costruire fosse ritirato entro il 31.12.2019, all'importo sopra determinato si applicherà lo sconto ai sensi della deliberazione di CC n. 85/2018 del 17.12.2018 e s.m.i.

L'importo complessivo del contributo è di **€ 210.175,00** e verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di decidere con successivo provvedimento, se far eseguire le opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore ovvero di chiedere il versamento precedentemente al rilascio del primo permesso di costruire.

I soggetti attuatori non avranno il diritto al rimborso della quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto o in parte alla esecuzione degli edifici concessi. Resta inteso che, variando gli importi stabiliti il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire e nel caso di valutazione analitica delle opere, la stessa verrà aggiornata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

ART. 8.- SERVITU' - AMBITO B

Fino a quando le aree destinate ad opere di urbanizzazione primarie e le reti degli impianti previsti per urbanizzazione la zona di intervento, non saranno cedute al Comune di Settimo Torinese si considereranno assoggettate a servitù pubblica, e dovrà inoltre essere consentito l'eventuale allacciamento e collegamento sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dall'impianto delle reti esistenti.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali, o numeri civici, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa. Analogamente le reti di fognatura, acqua, gas, telefono, ed eventuali altri servizi pubblici dell'area oggetto di P.F.A. dovranno sopportare, quando sia ritenuto tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti

TITOLO III

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - AMBITO B

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad ogni titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Settimo Torinese, che accetta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Aree indicate nel P.F.A. allegato tav. n. 3.3a con le e contornato in colore **verde crocettato nero**, della superficie complessiva di **mq. 4.190**, censite a catasto terreni al foglio n. 42 mappale n. 222/p e Fg. 43 mappale 1061/p.

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.

La cessione delle aree avverrà alla sottoscrizione dell'atto a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCIA di agibilità, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

Con la dismissione verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 10 – AREE PRIVATE ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO - AMBITO B

Le aree campite in colore **BIANCO retinato a quadri** nelle Tav n. **3.3a**, della superficie complessiva di mq. **390** (parcheggio a raso) e censite al Catasto Terreni al Fg. 42 n. 222 saranno assoggettate all'uso pubblico. La realizzazione e la manutenzione sia ordinaria che

straordinaria, così come tutte le spese di conduzione e gestione, di tali aree, si intendono a carico totale e perpetuo del soggetto attuatore o aventi causa.

Inoltre si assoggettano ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio privato in superficie, non rientranti nel conteggio della superficie fondiaria, censite a Catasto Terreni al Foglio 42 n. 222p, della superficie complessiva di mq **465**, indicate al precedente articolo n. 3, lettera F);

L'asservimento delle aree private ad uso pubblico avverrà alla sottoscrizione dell'atto a carico del soggetto attuatore, da stipulare prima della presentazione della SCA di agibilità, con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico, anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 11.- ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - AMBITO B

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 16 del DPR 380/2001 e dell'art. 3 della legge 28.01.77 n. 10 e secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di C.C. n. 90 del 18.12.2014 e s.m.i., si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune di Settimo Torinese gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria quantificati, secondo i parametri ed i valori individuati nella deliberazione sopra citata secondo il seguente conteggio

- **RESIDENZIALE** (insediamento di attività artigianali a servizio della persona - residenza per anziani - ai sensi dell'art. 28 del PRGC)

Superficie Utile Lorda = mq 7.000,00

€/mq **6,08** x mq 7.000,00 = **€ 42.560,00**

Tenuto conto dei valori di cui sopra, in considerazione delle necessità di realizzazione di nuove infrastrutture scolastiche e tecnologiche previste nel PPE Laguna Verde, si incrementa l'importo degli oneri di urbanizzazione con un contributo pari al 25% degli oneri determinati:

€ 42.560,00 x 25% = € 10.640,00

Totale = € 42.560,00 + € 10.640,00 = € 53.200,00

Sulla base del computo metrico estimativo allegato la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria ammontano a d **€ 27.900,12**.

Pertanto in virtù del principio di equiparazione sopra richiamato si assume quale importo degli oneri di urbanizzazione secondaria il maggiore tra i due pari a **€ 53.200,00**

Qualora il Permesso di Costruire fosse ritirato entro il 31.12.2019, all'importo sopra determinato si applicherà lo sconto ai sensi della deliberazione di CC n. 85/2018 del 17.12.2018 e s.m.i.

L'importo complessivo del contributo è di **€ 53.200,00** e verrà corrisposto alla Tesoreria Comunale secondo le forme ed i criteri vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Il soggetto attuatore e successori o aventi causa, non avranno il 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, il contributo da corrispondere sarà commisurato alla nuova quota in vigore nel momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

Eventuale rinnovo del permesso di costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo versato che dovrà essere aggiornato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di decidere con successivo provvedimento, se far eseguire le opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore ovvero di chiedere il versamento precedentemente al rilascio del primo permesso di costruire.

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

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

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AMBITO B

Il soggetto attuatore, a semplice richiesta del Comune, si rende disponibile ad assumere per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, l'impegno di progettare ed eseguire le opere di urbanizzazione secondaria in oggetto, nei limiti e nel rispetto di quanto previsto dalla D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., e dal DPR 380/01 e s.m.i., così come individuate nel progetto allegato.

In ogni caso l'agibilità dei fabbricati sarà subordinata alla sostanziale ultimazione delle opere di urbanizzazione con contestuale dichiarazione di completa funzionalità tecnica delle opere relative alla accessibilità e delle reti dei sottoservizi, da rilasciarsi da parte del direttore dei lavori delle opere.

L'Amministrazione si riserva di chiedere avallo al collaudatore delle opere sulla suddetta dichiarazione.

ART. 13 PREDISPOSIZIONE DEI PROGETTI E INDIVIDUAZIONE DELLE FIGURE PROFESSIONALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI – AMBITO B

Il soggetto attuatore si impegna a predisporre i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione secondaria con contenuto coerente a quanto stabilito dal D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., e del DPR 380/01 e s.m.i., redatto a seguito dell'ottenimento degli eventuali pareri tecnici necessari.

Per la definizione del Computo Metrico Estimativo delle opere dovrà essere utilizzato il Preziario della Regione Piemonte, ultimo aggiornamento disponibile al momento della approvazione dei progetti.

I progetti, qualora approvati dalla Giunta, saranno corredati da rapporto conclusivo di verifica progettuale ex art. 54, co. 7, D.P.R. 207/2010 e s.m.i., redatti da parte di figura professionale in possesso dei requisiti fissati dall'art. 50 del predetto D.P.R. 207/2010 individuata dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore individuerà il Progettista ed il Direttore dei Lavori, e provvederà a nominare tutte le ulteriori figure professionali previste dalla vigente normativa, necessarie per la corretta conduzione dei lavori (Responsabile del procedimento, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc...), tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.

Per tali incarichi, il soggetto attuatore proporrà all'Amministrazione comunale il nominativo delle suddette figure professionali individuate, con esperienza curriculare adeguata per l'effettuazione delle prestazioni di cui trattasi, ai fini del successivo affidamento:

L'Amministrazione si riserva il diritto di eccezione sui nominativi dei professionisti indicati entro 15 giorni dalla suddetta proposta del soggetto attuatore.

Alla nomina di tali figure professionali provvederà il Soggetto attuatore, con assunzione a proprio carico dei costi per l'espletamento dell'incarico.

Le eventuali spese per l'ottenimento di pareri da parte di enti erogatori di pubblici servizi restano a carico del soggetto attuatore.

ART. 14. - REALIZZAZIONE DEI LAVORI - AMBITO B

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il soggetto attuatore sarà tenuto all'applicazione delle norme del cd. *Codice dei contratti pubblici*, nei limiti fissati dall'art. 1, comma 2, lettera e), del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i..

Ai fini dell'individuazione del soggetto esecutore dei lavori, il soggetto attuatore sarà tenuto ad attuare le procedure di scelta del contraente previste dal suddetto codice, potendo trovare in particolare applicazione nel caso le procedure di cui all'articolo 36 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.,

Le fasi di aggiudicazione delle procedure di gara, stipulazione del contratto ed esecuzione dei lavori dovranno avvenire nel rispetto delle norme e dei principi desumibili dall'ordinamento nazionale e comunitario in materia di appalti pubblici.,

Tra le ditte invitate alla procedura di scelta del contraente non potrà essere compreso il soggetto attuatore dell'intervento, neppure nel caso in cui risultasse in possesso delle necessarie qualificazioni per l'esecuzione, né ditte per le quali sussistano con lo stesso situazioni di collegamento o controllo ex art. 2359 del codice civile.

L'affidamento dell'appalto dovrà avvenire con il criterio del massimo ribasso sull'importo posto a base di gara o dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il relativo Contratto di Appalto, nella forma dell'appalto di lavori pubblici, verrà sottoscritto dal soggetto proponente, in qualità di Committente, sia dall'impresa esecutrice.

Saranno poste a carico del soggetto attuatore le spese di per allaccio e/o eventuale spostamento delle reti relative all'erogazione dei pubblici servizi.

ART. 15 – TEMPI E MODI DI ESECUZIONE DEI LAVORI, PENALI PER EVENTUALI RITARDI – AMBITO A

Il soggetto attuatore si obbliga, per sè, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione, contestualmente alla realizzazione del primo edificio, nell'ambito della tempistica di validità del Titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore riconosce inoltre al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi delle garanzie presentate qualora le opere di urbanizzazione non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità con il progetto esecutivo approvato, sulla base delle valutazioni condotte dal collaudatore delle opere, previa confronto con il tecnico incaricato dal soggetto attuatore

ART. 16 - CONTABILITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AMBITO B

I lavori realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno contabilizzati a corpo, ai sensi della normativa sui lavori pubblici.

ART. 17 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE – AMBITO B

Le opere di urbanizzazione realizzate a scompto degli oneri concessionari saranno assoggettate a Collaudo tecnico-amministrativo, che potrà essere svolto in corso d'opera/Certificato di regolare esecuzione.

L'eventuale collaudatore sarà individuato dal Comune con onere a carico del soggetto attuatore, previa definizione del corrispettivo per la prestazione.

Il collaudatore sarà individuato prioritariamente tra i dipendenti tecnici del Comune di Settimo Torinese o di società di servizio di proprietà comunale, con elevata e specifica qualificazione in riferimento all'oggetto del contratto, alla complessità e all'importo delle prestazioni, sulla base di criteri da fissare preventivamente, o a dipendenti di altre amministrazioni aggiudicatrici.

Le opere saranno acquisite al patrimonio comunale solo successivamente all'emissione e all'accettazione del suddetto collaudo/Certificato di regolare esecuzione

ART. 18 – GARANZIE FIDEISSLORIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – AMBITO A

In virtù delle disposizioni contenute nella presente convenzione, il soggetto attuatore consegnerà, prima del rilascio del titolo abilitativo relativo al primo intervento edilizio dell'Ambito B, polizza fideiussoria a garanzia dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, di importo pari al valore delle stesse, come definito nel progetto esecutivo che dovrà essere redatto a sua cura e spese, aumentate dell'IVA 10%.

Essendo le opere realizzate direttamente dal soggetto attuatore, l'importo della garanzia presentata sarà ridotto, su richiesta del soggetto attuatore, in relazione allo stato di avanzamento della realizzazione delle opere per stralci funzionali, fino ad un massimo dell'80% dell'importo complessivo. La restante parte del 20% sarà svincolata entro 30 gg. dal collaudo favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di svincolo parziale e di svincolo finale della fideiussione prestata a garanzia saranno adottati dall'Amministrazione Comunale a seguito di parere favorevole dei competenti uffici comunali.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI

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

Il soggetto attuatore, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001 e degli artt. 3 e 6 della legge 28.01.77 n. 10, si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati e versati secondo le modalità in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 20.- ALLACCIAIMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI - AMBITO B

Il soggetto attuatore, si obbliga per sè successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Settimo Torinese di allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.F.A. 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, ect.

ART. 21.- RINUNCIA ALLA RETROCESSIONE DELLE AREE - AMBITO B

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli n. 5 e 9 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 PROPRIETÀ DELLE AREE E LORO MANUTENZIONE - AMBITO B

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, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 23.- OBBLIGO DI TITOLO ABILITATIVO - AMBITO B

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.F.A.. I permessi di costruire dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.F.A., e quanto contenuto negli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 380/2001 e legge n. 94 del 25.3.82 art. 9.

I permessi di costruire dovranno essere presentati entro la validità della presente convenzione, ovvero entro 10 anni dalla sottoscrizione della stessa.

Considerato che l'attuazione del P.F.A. è articolata in modo diffuso e non particolarmente omogeneo sul territorio, saranno garantite comunque, prima del termine dei lavori della prima serie dei lotti realizzati, le opere di urbanizzazione primaria in modo da consentire un adeguato accesso ed uso dei lotti realizzati.

Il Comune per oggettive valutazioni legate alla funzionalità dell'intero ambito, si riserva il diritto di richiedere la realizzazione completa delle opere di urbanizzazione a carico del soggetto attuatore indipendentemente dall'attuazione dei lotti fondiari prima della presentazione della SCA di agibilità relativa agli interventi attuati.

ART. 24.- ALIENAZIONE DELLE AREE DEL P.F.A - AMBITO B

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto della presente convenzione dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

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

ART. 25.- FRAZIONAMENTI E TRACCIAMENTI.

Il frazionamento delle aree destinate ad uso pubblico e quelle ad uso privato dovrà essere predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.F.A. Ambito B con gli opportuni riferimenti.

A tracciamento definito l'Ufficio Tecnico Comunale potrà verificare la conformità dello stesso con il tipo di frazionamento depositato ed approvato dall' U.T.E.

ART. 26.- PICCOLE MODIFICHE - AMBITO B

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al P.F.A. che non alterino il contenuto e le caratteristiche generali, ma che siano migliorativi sia della composizione urbanistica che dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 27. – DISTANZE DAI CONFINI - AMBITO B

Il Comune concede la deroga dalle distanze dai confini delle aree di sua proprietà, esclusivamente per costruzioni in sottosuolo.

ART. 28.- SANZIONI.

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalle norme vigenti in materia ed in particolare della legge 47/85 e quelle già previste dagli articoli precedenti e dalla Legge 28.011977 n. 10, dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 69 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., 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 state preventivamente autorizzate dal Comune:

- penale pari al 20% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 e del D.P.R. 380/2001;

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

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera b).

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 45, comma 1 punto 4 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001.

ART. 29.- 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. 30.- 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 (volture delle aree cedute, etc.).

ART. 31.- ALTRE NORME.

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150, n.10/77, al D.P.R. 380/2001 ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

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.