

COMUNE DI NOLE  
PROVINCIA DI TORINO



AREA DI NUOVO IMPIANTO A P.E.C. An8

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**TAV . 9**

Proponenti :

**BERTINO Enrico**

**BERTINO Lorenzo**

**BERTINO Luca Francesco**

**MASSERELLI Chiara**

Progettista :

**Arch. SPADA Serena**

Data: Giugno 2020

## PREMESSO

- A. Che, i signori **BERTINO Luca Francesco**, *omissis* e **MASSERELLI Chiara**, *omissis* ; **BERTINO Enrico**, *omissis* e **BERTINO Lorenzo**, *omissis* d'ora in poi denominati "proponenti" o "soggetti proponenti" sono proprietari dei terreni ubicati a Nole, distinti in Catasto al foglio n. 10 mappale n. 955 di catastali mq 2.258 (LOTTO A) e foglio 10 mappale n. 957 di catastali mq. 2.082 (LOTTO B) per un totale di mq. 4.340;
- B. Che i terreni di cui sopra sono pervenuti in proprietà ai proponenti come segue:  
quanto ai signori BERTINO Luca Francesco e MASSERELLI Chiara in forza di atto di compravendita stipulato in data 2 ottobre 2018 - repertorio n° 48.817/13.607 - rogito Notaio Mario Enrico ROSSI - registrato a TORINO - III UFFICIO ENTRATE il 23/10/2018 al n. 19.590;  
Quanto ai signori BERTINO Enrico e BERTINO Lorenzo in forza di Successione alla madre Banche Teresa deceduta il 05/07/2010 e relativa Denuncia n. 476 - Volume 9990 registrata a Ciriè il 25/05/2011;
- C. Che i Proponenti garantiscono che le aree sopraelencate sono in piena e totale disponibilità e proprietà, libere da ogni peso, misura e gravame. I proponenti per la formazione del P.E.C. sono intenzionati ad aderire insieme all'attivazione edificatoria con l'assegnazione del lotto A alla proprietà BERTINO Luca Francesco/MASSERELLI Chiara e del lotto B alla proprietà BERTINO Enrico/BERTINO Lorenzo. Ogni singolo lotto, in concomitanza con l'inizio dei lavori di nuova edificazione sul proprio sito ed entro un anno dall'apertura del cantiere , dovrà provvedere all'urbanizzazione dell'area in dismissione di propria competenza ( SD1 e SD2) con la realizzazione delle opere concordate ( parcheggio e marciapiedi);
- D. Se uno dei due lotti non dovesse partire nei tempi dettati da tale convenzione con la singola costruzione un eventuale e successivo sfruttamento edificatorio del lotto in difetto comporterà per i nuovi soggetti proponenti sopra elencati la presentazione di una nuova ed autonoma proposta di P.E.C. e di convenzionamento.
- E. Che i soggetti proponenti, comunque, garantiscono di avere la piena disponibilità delle aree necessarie all' attuazione del P.E.C. così come previsto sugli elaborati di progetto;
- F. Che i soggetti proponenti, in ogni caso, si impegnano a manlevare il Comune di Nole da qualsivoglia ipotesi di carattere risarcitorio derivante da eventuali forme di contenzioso che potrebbero insorgere tra i proponenti medesimi e soggetti terzi, in relazione all' attuazione, non attuazione, parziale attuazione o ritardi, delle previsioni del P.E.C.;
- G. Che, le aree suddette coincidenti con l'intero ambito urbanistico, per complessivi mq 4.419 di superficie misurata e mq. 4.340 di superficie catastale utilizzata per conteggi di volumetria, sono comprese, in base al P.R.G.C. vigente, in area An8 "Aree di nuovo impianto a P.E.C." come tale disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del predetto Strumento Urbanistico Generale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2017;
- H. Che, in conformità alla tipologia delle aree An, le quali sono costituite da parti del territorio a destinazione residenziale attualmente libere nelle quali un residuo uso agricolo appare largamente compromesso da un'urbanizzazione a corona intensa, ancorché disorganica e in esse gli interventi previsti dal P.R.G.C. sono finalizzati alla ricomposizione ai tessuti sfrangiati adeguando e dando continuità ed organicità alla relativa urbanizzazione, il predetto art. 29, subordinatamente all'approvazione di S.U.E., prevede la possibilità di attuare interventi di nuova edificazione regolata da strumenti esecutivi con dotazione di parte dell' area An8 a cui appartiene il singolo lotto delle

infrastrutture di urbanizzazione previste nel PEC nel totale rispetto della convenzione stipulata con l'amministrazione comunale ed i richiedenti;

- I. Che, l'utilizzo a scopo edificatorio di dette aree è subordinato all' approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell'art 43 della L.R. 56/77;
- J. Che, i proponenti hanno presentato al Comune di Nole istanza di PEC ai sensi della norma sopra citata;
- K. Che, il PEC di cui sopra è costituito dai seguenti allegati:
- Tavola 1: Stralcio di P.R.G.C., estratto di mappa, sovrapposizione area misurata su mappa catastale, verifica superficie territoriale misurata, tabelle e calcoli plano volumetrici, sviluppo volume tetto;
  - Tavola 2: Planimetria di progetto P.E.C. ( individuazione fasce di intervento e limiti di edificabilità ) , verifica superfici lotti - viabilità - area SD, planimetria progetto P.E.C. ( opere di urbanizzazione e piani di progetto quotati) ;
  - Tavola 3/A : Planimetria di progetto – sezioni, piante, sezioni e prospetti lotto “A”- particolari recinzioni e accessi carrai;
  - Tavola 3/B : Sezione longitudinale, piante – sezioni - prospetti lotto “B”;
  - Tavola 4 : planimetria – sezione area SD1, particolari costruttivi;
  - Tavola 5 : Relazione illustrativa;
  - Tavola 6 : Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione composto da :
    - 6A Relazione
    - 6B Computo metrico estimativo (con prezzario regionale) e quadro economico
  - Tavola 7/A : Rilievo topografico;
  - Tavola 7/B : Individuazione e specifiche catastali lotti in proprietà;
  - Tavola 8 : Norme specifiche di attuazione;
  - Tavola 9 : Schema di convenzione;
- Allegati :
- Tavola IE0I- Impianti elettrici – Planimetria generale;
  - Tavola IECME- Impianti elettrici – Computo metrico estimativo;
  - Tavola IERC- Impianti elettrici – Relazione di calcolo di illuminotecnico;
  - Tavola IERT- Impianti elettrici – Relazione tecnica;
  - Tavola Geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei paragrafi 6.2.1 e 6.2.2 delle NCT 2018;
- L. Che sul progetto di PEC si sono espressi favorevolmente:
- o La Giunta Comunale, in via preventiva con deliberazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con la quale è stato disposto l'avvio della pubblicazione degli atti.
- M. Che ..... di Nole, in attuazione del disposto dell'art. 43, comma 3, della L.R. 56/77 e s.m.i., decide l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato;
- N. Che il progetto di PEC è stato depositato presso la Segreteria del Comune di Nole e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune medesimo per 15 gg. consecutivi a decorrere dal - \_\_\_\_\_ e fino al \_\_\_\_\_;
- O. Che nei 15 gg. successivi dallo scadere della pubblicazione e cioè entro il termine del \_\_\_\_\_ non sono pervenute osservazioni;
- P. Che il progetto di piano esecutivo e il relativo schema di convenzione sono stati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....;
- Q. Che i soggetti proponenti dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ..... nei locali di ....., avanti a me, dott....., Notaio in ..... iscritto al Collegio Notarile di ..... si sono costituiti:

il COMUNE DI NOLE, nella persona del signor ....., per la carica domiciliato in Nole (TO), presso il Palazzo Municipale, codice fiscale n. 01282670015, autorizzato alla stipulazione del presente atto con deliberazione di Giunta Comunale n..... del..... e i signori **BERTINO Luca Francesco**, *omissis*, **MASSERELLI Chiara**, *omissis*, **BERTINO Enrico**, *omissis* e **BERTINO Lorenzo**, *omissis*

## **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1**

Le premesse, con tutti i documenti allegati al presente atto, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **ART. 2**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – RIFERIMENTI NORMATIVI**

I proponenti si impegnano, per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, all'attuazione del PEC, relativo ai terreni siti nel Comune di Nole fra Strada Monea e Strada La Grangia , descritti nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. .... Del ..... e d'anziché richiamati nelle premesse.

L'attuazione del predetto PEC avverrà conformemente alle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.C., con particolare riferimento agli artt. 20 e 29 e seguenti, alle Norme della presente Convenzione e degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati rispettando la forma, l'ubicazione, la volumetria, le distanze, e le altezze massime, e ogni altro parametro, previsti dal PEC.

Il rilascio dei relativi permessi di costruire e/o la presentazione delle pratiche edilizie ai sensi del DPR 380/2001 costituiscono atti disgiunti dalla presente Convenzione e soggiacciono alle procedure e alle norme vigenti.

Le domande edilizie per la realizzazione degli edifici di cui alla presente convenzione, con tutti gli elaborati necessari, dovranno essere presentate entro 10 anni dalla stipula della presente Convenzione.

I termini per l'inizio e l'ultimazione delle costruzioni sono quelli di legge.

La durata della presente convenzione viene stabilita in anni dieci.

### **ART. 3**

#### **UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Progetto di PEC descrive la potenziale attuazione edificatoria di tutta la zona "An8", con l'esecuzione delle necessarie aree di servizio da realizzarsi sui mappali di seguito elencati:

SD1 per il lotto A : Foglio 10 - mappali nn. 955 e 957 parte, aventi superficie complessiva di mq. 143;

SD2 per il lotto B: Foglio 10 - mappali nn. 955 e 957 parte, aventi superficie complessiva di mq. 86

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria relative si stabilisce:

Per l'edificazione sul lotto "A" e sul lotto "B": i soggetti proponenti dovranno realizzare le opere di competenza, come rappresentate nel prosieguito e sugli elaborati progettuali sugli appezzamenti così distinti in Catasto:

- Foglio n. 10 - mappali nn. 955 e 957;

Le aree sulle quali saranno realizzate le opere di urbanizzazione dovranno essere trasferite al Comune a titolo gratuito, con atto pubblico di cessione, al momento dell'attuazione delle previsioni di edificazione dei singoli lotti; parimenti dicasi per il pagamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione per aree e servizi non ceduti al Comune.

Qualora dovessero intervenire modifiche della consistenza delle cubature assegnate ai singoli lotti A e B ovvero della superficie per aree in dismissione e conseguentemente delle eventuali superfici da monetizzare, nel limite di validità temporale di 10 anni dalla stipula della presente convenzione, dovrà essere predisposta ed approvata Variante al P.E.C..

Il PEC, in rapporto all'intervento edilizio così come dianzi descritto, prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni prima descritti secondo le destinazioni d'uso residenziali, come indicate nelle tavole di progetto.

Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutto il termine di durata della presente convenzione, come stabilito nel precedente art. 2, e comunque oltre tale termine solo a seguito di espresso consenso del Comune di Nole qualora le modificazioni stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Sono comunque fatte salve eventuali variazioni approvate dal Comune mediante variante al vigente Strumento Urbanistico.

Eventuali modificazioni di destinazioni non consentite comporteranno la comminatoria di una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali. In punto si rimanda al successivo art. 22 ("penali convenzionali").

L'attuazione del PEC per quel che concerne il lotto "A" e il lotto "B" dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti consistenze:

- Superficie territoriale = mq 4.340;
- Indice densità territoriale mc/mq 1,20;
- Indice densità fondiaria mc/mq 1,50;
- Sul edificabile con applicazione dell'indice densità territoriale di mc/mq 1,20 = mc 5.208,00
- V/abitante = mc/ abitante = 182,00
- Abitanti previsti =  $V/182 = 5.208,00 / 182,00 = 28,61$  abitanti arrotondati a 29 abitanti;
- Abitanti insediabili = 1 abitante / 182,00 mc = 29 abitanti di cui 10 abitanti sul lotto "A" e 19 abitanti sul lotto "B";
- Aree a standard = 29 abitanti x mq/abitante 25 = mq 725,00;
- Aree in dismissione = SD1 = mq 143,00 + SD2 = mq 86,00 = mq 229,00 < mq 725,00;
- Abitanti teorici per il Lotto "A" = mc. 1618,03/182,00 = 8,89 abitanti – si arrotonda a 9 abitanti considerati n. 10;
- Abitanti considerati per il Lotto "A" = 10 abitanti x mq/abitante 25 = mq. 250,00;
- Aree in dismissione Lotto "A" = SD1 = mq. 143,00;
- Aree da monetizzare Lotto "A" = mq. 250- 143,00 = mq. 107,00
- Monetizzazione mq. 107 x € 75 = € 8.025,00
- Abitanti teorici per il Lotto "B" = mc. 2.992,46/182 = 16,44 abitanti – si arrotonda a 17 ;
- Abitanti considerati per il Lotto "B" = 17 abitanti x mq/abitante 25 = mq. 425,00;
- Aree in dismissione Lotto "B" = SD2 = mq. 86,00;

- Aree da monetizzare Lotto "B" = mq. 425 - 86,00 = mq. 339,00;
- Monetizzazione mq. 339,00 x € 75 = € 2.542,50
- Aree a standard ancora da reperire/monetizzare nel caso di edificazione con sfruttamento cubatura massima = mq. 725 - (250 + 425) = 50 mq.
- Numero dei piani: 3;
- Altezza massima fabbricati: mt. 10,50;
- Superficie fondiaria di progetto = mq 4.058 ( mq. 1.983 lotto "A" + mq. 2.075,00 lotto "B");
- Volume residenziale massimo edificabile=mq 4.058,00 x mc/mq 1,50= mq 6.087,00 si assume mq 5.208,00 quale limite massimo;
- Volume di progetto = mq 1.618,03 + mq 2.992,46 = mq 4.610,49 < mq 5.208 a destinazione residenziale;
- Superficie coperta massima edificabile di progetto = mq 1.352,66;
- Superficie coperta di progetto = mq 967,90 < mq 1.352,66;
- Parcheggi privati = Sul = mq. (334,22 + 314,31 x 2) = mq 962,84/3 = mq 320,94/20 = 16,04 posti auto arrotondati a 17
- Con Volume mc. 1203,06 + (1081,26x2) = mc. 3365,58 /10 = mq. 336,56/20 = 16,83 posti auto arrotondati a 17
- Superficie minima da mantenere a verde permeabile naturale 30% della superficie fondiaria = mq 1.217,40,;

Si rimanda comunque al contenuto degli elaborati tecnici di PEC allegati alla presente convenzione.

Il PEC prevede la realizzazione di 1 edificio di mc. 1.618,03 di volume e mq. 345,54 di superficie coperta per il lotto "A" mentre per il lotto "B" prevede la realizzazione di 2 edifici per complessivi mc . 2.992,46 di volume e mq . 622,36 di superficie coperta.

Per il lotto "A" sono conteggiati 10 abitanti x mq. 25 = mq 250 di cui mq 143 vengono dismessi con area SD1 e mq 107 monetizzati.

Per il Lotto "B" sono conteggiati 17 abitanti x mq. 25 = mq. 425, di cui mq 86 vengono dismessi con area SD" e mq 339 monetizzati.

Qualora si volesse sfruttare interamente la capacità insediativa teorica o comunque modificare le cubature in edificazione previste, sarà necessario reperire o monetizzare le relative aree per standard ( massimo ulteriori mq. 50,00) con l'approvazione di una Variante al P.E.C. e relativo nuovo convenzionamento urbanistico.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le tipologie edilizie in progetto sono quelle rappresentate, di massima, sulle tavole n. 3/A e n. 3/B allegate alla presente convenzione, rimandando al maggior dettaglio progettuale da espletare in sede di elaborato grafico di corredo alla domanda di Permesso di Costruire da inoltrare ai sensi dall'art. 20 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380 , nel rispetto degli adempimenti procedurali ivi prescritti o allegato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'art. 23 - (L) commi 3 e 4 - (R) commi 1, 2, 5, 6 e 7 del citato D.P.R. 6.06.2001, n. 380

Si dà atto che in sede di progetto edilizio potranno essere apportate variazioni ai caratteri tipologici indicati in sede di Convenzione, da sottoporre preventivamente all' approvazione della Amministrazione Comunale.

Il progetto edilizio dovrà essere redatto conformemente alle previsioni del P.R.G.C. vigente, con allegate Norme Tecniche di Attuazione, del Regolamento Igienico Edilizio, della Relazione Geologica Tecnica di PRGC, della Classificazione Acustica del Territorio Comunale, di cui i proponenti hanno preso piena conoscenza presso gli uffici comunali, anche tramite i professionisti all'uopo incaricati.

Non costituiranno variante al Piano Esecutivo Convenzionato le eventuali variazioni tipologiche attuate in fase di progetto esecutivo purché siano realizzate nel rispetto dei limiti di altezza, numero di piani ed ingombri di massima previsti dalle N.T.A. del P.R.G.C. ed indicativamente riportati nelle Tavole 3/A e 3/B.

In sede di progettazione esecutiva per l'ottenimento di concessione per l'edificazione del singolo lotto saranno possibili lievi traslazioni e modifiche di sagoma, sarà possibile ridurre il volume lordo, saranno possibili eventuali aumenti o riduzioni del numero delle unità abitative nel rispetto di massima delle sagome e dei volumi in progetto, sarà consentito modificare gli accessi carrai, pedonali e recinzioni senza che ciò comporti variante al PEC, il tutto nel rispetto delle norme di P.R.G.C..

Le volumetrie residue dei singoli lotti rispetto al volume massimo residenziale edificabile consentito potranno essere in futuro utilizzate tramite variante al P.E.C. e relative integrazioni delle monetizzazioni maturate. Per il lotto A residuo di cubatura di mc. 1409,37 verificato con indice fondiario del lotto, mentre per il lotto B mc. 120,82 verificato con If del lotto.

Mentre se le verifiche avvengo con It dell'intero lotto An8, la cubatura residua è di 651,19 mc. Saranno comunque consentiti massimi mc. 5.208,00 per l'intero P.E.C..

#### **ART. 4**

#### **REALIZZAZIONE E ASSOGGETTAMENTO AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 51 DELLA L.R. 56/77**

Premesso che l'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, recante il TU dell'Edilizia, stabilisce che nell'ambito degli S.U.E. l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1 del D. LGS. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il D. LGS. 50/2016.

I Proponenti, in relazione agli adempimenti previsti dall'art. 45 della L.R. 56/77, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, come indicate sugli elaborati costituenti il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica.

Le aree SD confinanti con la Strada Monea e Strada La Grangia avranno accesso sulle medesime.

I parcheggi ceduti per uso pubblico risultano ubicati parallelamente alle recinzioni del lotto "A" e del lotto "B" ed entrambe le aree verranno interamente e definitivamente sistemate con asfaltatura per il collegamento con la viabilità esistente, zona parcheggio in marmette autobloccanti forate e marciapiedi in autobloccanti.

Per tutte le opere di urbanizzazione da realizzare dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi di cui al Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017.

Si precisa che:

- a) Si conviene che la gestione e la manutenzione delle nuove aree a parcheggio e marciapiedi in progetto verranno trasferite al Comune di Nole.
- b) Restano ferme le servitù attive e passive relative ad accessi, allacciamenti, strutture irrigue, impianti e simili presenti sulle aree oggetto di intervento.
- c) In caso di future ed eventuali variazioni di destinazione d'uso degli immobili consentite dal PRGC, dovranno essere verificate le dotazioni di aree di servizio relative alle nuove destinazioni, fermo restando il mantenimento degli standards per le attuali destinazioni nonché l'utilizzo delle aree previste nella presente convenzione eventualmente in eccesso.

Per quanto concerne le urbanizzazioni secondarie e indotte, per le quali si fa espresso riferimento a quanto elencato ai commi 2 e 3 del citato art. 51 della L.R. 56/77, i Proponenti si

obbligano per sé e per gli aventi causa a corrispondere al Comune la somma che verrà determinata, e versata, contestualmente al rilascio del permesso di costruire dei fabbricati.

Aree a standard massima = mq. 725,00

Aree a standard per le cubature realizzate = mq. 675,00;

Le aree dismesse a parcheggi e marciapiedi risultano le seguenti:

LOTTO A : SD1 di mq. 143,00

LOTTO B : SD2 di mq. 86,00

La proprietà prevede pertanto di monetizzare la differenza rispetto agli standard previsti

LOTTO A : mq. 107,00

LOTTO B : mq. 339,00

Si evidenzia che la porzione del mappale 955 di mq. 70 e la porzione del mappale 957 di mq. 62, e così per una superficie totale di mq. 132 ad oggi adibita a viabilità di Strada La Grangia, non sono state conteggiate ai fini dei calcoli degli standard urbanistici

Tale area – superficie verrà dismessa gratuitamente al Comune come sedime stradale.

## **ART. 5**

### **OPERE A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA**

I proponenti si assumono gli oneri relativi all'affidamento della progettazione, all'esecuzione dei lavori, della direzione, del coordinamento della sicurezza e del collaudo, nonché i costi per la sicurezza, delle opere di urbanizzazione primaria.

Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza e collaudo, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini o collegi professionali.

L'importo a scomputo dovrà essere relativo al solo importo dei lavori compresi gli oneri per la sicurezza desumibile dal computo metrico estimativo, determinato al netto della percentuale del 24,30% quali spese generali ed utili di impresa; tale importo, in caso di ribasso superiore nell'affidamento dei lavori in appalto, dovrà essere allineato applicando il predetto ribasso.

Nel PEC di cui alla presente Convenzione il costo delle opere di urbanizzazione desumibile dal computo metrico estimativo, redatto applicando il vigente prezziario regionale, ammonta a complessivi € 30.779,51 ( come da quadro economico voci A1 + A2 + B7) che al netto della sopra menzionata percentuale del 24,30%, corrisponde a netti € 23.300,08 soggetti a scomputo.

#### Progettazione

La progettazione si articola secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in progettazione di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva, in modo da assicurare la qualità dell'opera e la rispondenza alle finalità relative.

La Giunta Comunale con deliberazione n. .... del ..... ha approvato il piano esecutivo convenzionato e lo schema di convenzione urbanistica attuativa dello stesso, nonché gli elaborati costituenti il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica relativo ai lavori da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici:

Tav. 4 – planimetria, sezioni dell'area SD1 particolari costruttivi

Tav. 6 A - Relazione per le opere di urbanizzazione;

Tav. 6 B – Computo metrico estimativo.

Allegati :

- Tavola IE0I- Impianti elettrici – Planimetria generale;
- Tavola IECME- Impianti elettrici – Computo metrico estimativo;
- Tavola IERC- Impianti elettrici – Relazione di calcolo di illuminotecnico;
- Tavola IERT- Impianti elettrici – Relazione tecnica;

E' facoltà del Comune di Nole ridurre a due le fasi progettuali, fermo restando il mantenimento di un elevato livello di definizione delle opere da realizzare, in conformità al vigente Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. LGS. 50/2016 e s.m.i..

La fase progettuale individuata tra Progetto Definitivo e Progetto Esecutivo dovrà essere sottoposta alla Amministrazione per la relativa approvazione.

## **ART.6**

### **OPERE A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

#### **6.1-Opere di urbanizzazione**

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 2, L.R. 56/77 e s.i., si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51, n. 1, L.R. 56/77 e precisamente:

- a – opere di realizzazione marciapiede in autobloccanti;
- b – opere di sistemazione area a parcheggio in marmette autobloccanti forate;
- c – opere di asfaltatura per il collegamento con viabilità esistente;
- d – opere di impianto di illuminazione pubblica.

Tali opere verranno eseguite direttamente a cure e spese dei proponenti ed ultimate entro anni tre dalla data di approvazione del progetto esecutivo.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune.

I progetti esecutivi, a mente degli articoli 45 punto 3 e 46 dell L.R. 56/77, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte di componenti organi comunali, dovranno essere presentati entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Il Comune non procederà al rilascio del titolo abilitativo edilizio se non saranno state ultimate le opere suddette al grezzo e collaudate.

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete elettrica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Il trasferimento al Comune di Nole delle opere di interesse pubblico verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti e degli aventi diritto , ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti con computo metrico estimativo, stilato con l'utilizzo dei prezzi unitari desunti dall'"elenco prezzi" redatto dalla Regione Piemonte in vigore, verificato ed accettato dai competenti uffici comunali. L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola concessione, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri comunali, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio della concessione stessa.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, ai proponenti stessi o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

L'importo delle opere a scomputo verrà diviso in parti uguali fra tutte le unità immobiliari in progetto. Pertanto, nel rilascio di ogni singola concessione edilizia verrà scomputata dagli oneri di urbanizzazione al momento determinati, la quota di incidenza come sopra determinata.

#### 6.2- Direzione lavori:

La direzione lavori, nominata con spese a totale carico dei proponenti, è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori, e pertanto dovranno ottemperare a quanto disposto in merito dal DPR 207/2010 (per le parti in vigore) e dal Decreto Ministeriale 7 marzo 2018, n. 49.

#### 6.3 -Coordinamento della sicurezza

I Proponenti in qualità di committenti, dovranno nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 09/04/2008 n. 81.

#### 6.4 -Collaudo

Il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera e finale, ed il collaudo statico, dovrà essere svolto da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale con spese a totale carico dei proponenti.

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

#### 6.5- Varianti in corso d'opera

Eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione. Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

Per quanto non espressamente sopra riportato si richiama quanto previsto dal D. LGS. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici), e da tutta la normativa vigente in materia di Contratti Pubblici, di cui i proponenti affermano di essere a conoscenza.

## **ART. 7**

### **ONERI DI URBANIZZAZIONE**

I proponenti, in relazione al disposto di cui all'art. 45 L.R. n. 56/1977, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, più puntualmente descritte all'art. successivo, per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 L.R. cit.

Inoltre, i proponenti, in relazione al disposto di cui al sopra citato art. 45, L.R. n. 56/1977, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e indotta.

Fermo restando quanto precede, le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dai proponenti a scomputo dei relativi oneri, consistono nei seguenti interventi:

- Aree parcheggio e marciapiedi di fronte al lotto "A" per mq 143 e di fronte al lotto "B" per mq.86;
- Tutte le opere accessorie e strettamente connesse a quelle sopracitate, impianti di illuminazione, per garantirne la completa funzionalità;
- I mappali interessati dalle opere succitate sono i seguenti: porzione del mappale 955 e porzione del mappale 957

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria secondaria e indotta (qualora dovuto) applicando il valore unitario stabilito con la deliberazione di Giunta Comunale in vigore all'atto del rilascio del singolo permesso di costruire, al volume degli edifici autorizzati.

In via preliminare, salve modifiche che potranno essere apportate successivamente come indicato nel comma precedente, il contributo viene attualmente determinato, in base alle tabelle parametriche vigenti, nel modo seguente:

#### Destinazione residenziale:

- oneri di urbanizzazione primaria €/mc 19,01 x V mc 5.208 = € 99.004,08 – limite scomputabile;
- oneri di urbanizzazione secondaria €/mc 11,02 x V mc 5.208 = € 57.392,16

#### Lotto "A" :

- oneri di urbanizzazione primaria €/mc 19,01 x V mc 931,44 = € 17.706,67 in progetto
- oneri di urbanizzazione secondari €/mc 11,02 x V mc 931,44 = € 10.264,68 in progetto

#### Lotto "B":

- oneri di urbanizzazione primaria €/mc 19,01 x V mc 1.754,88 = € 33.360,27 in progetto
- oneri di urbanizzazione secondari €/mc 11,02 x V mc 1.754,88 = € 19.338,78 in progetto

Gli importi verranno comunque determinati in sede di rilascio del permesso di costruire o di S.C.I.A. per l'edificazione dei fabbricati in base al Volume effettivamente edificato.

Sarà possibile differire il pagamento degli oneri di urbanizzazione e la realizzazione delle opere al momento dell'effettiva trasformazione edilizia dei singoli lotti funzionali e comunque nella validità temporale della presente Convenzione.

Il Comune di Nole, da parte sua, si impegna a concedere lo scomputo dai previsti oneri di urbanizzazione primaria relativamente al Lotto "A" (determinati con le modalità di cui sopra) a fronte delle opere realizzate direttamente dai proponenti e indicate nei commi che precedono, l'importo di € 23.300,08 derivante dal computo metrico estimativo con detrazione delle spese generali ed utili di impresa nella misura del 24,30%; lo stesso potrà essere rivisto e/o aggiornato qualora muti anche uno solo dei parametri che lo determinano.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, oltre agli oneri di urbanizzazione secondaria e indotta se dovuti, verranno corrisposti all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, ai proponenti e agli aventi diritto, non sarà dovuto alcun rimborso compreso lo scomputo dagli oneri a qualsiasi titolo determinati.

In caso di future ed eventuali variazioni di destinazione d'uso degli immobili consentite dal PRGC, comportanti un incremento degli oneri di urbanizzazione dovuti, gli stessi potranno essere soggetti a scomputo a valere sull'importo delle opere da realizzare dai proponenti, sino all'importo indicativo sopra riportato.

E' fatta salva l'applicazione dell'art.18 della Legge Regionale 13 del 29.05.2020 con riferimento al Contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001

## **ART. 8**

### **CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dai proponenti – già menzionate nell'articolo che precede - dovranno essere conformi a quanto previsto nel Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica ed allegato alla presente convenzione, salvo il maggior dettaglio della progettazione definitiva e/o esecutiva da sottoporre alla Amministrazione per la relativa approvazione, e precisamente:

- Aree parcheggio e marciapiedi di fronte al lotto "A" per mq 143 di fronte al lotto "B" per mq. 86;
- Tutte le opere accessorie e strettamente connesse a quelle sopracitate, tubazioni di raccolta acque meteoriche, impianti di illuminazione per garantirne la completa funzionalità;

I proponenti riconoscono all' Amministrazione Comunale la insindacabile facoltà di introdurre ulteriori prescrizioni tecnico-esecutive in occasione della approvazione dei progetti definitivo e/o esecutivo, finalizzate alla buona realizzazione delle opere ed alla funzionalità delle stesse.

Saranno a totale carico dei proponenti i costi per la modifica o lo spostamento dei sottoservizi presenti nelle aree oggetto di intervento quali: rete elettrica, impianti e linee di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, reti telefoniche, reti del gas, strutture irrigue e quant'altro.

Le sopradescritte opere si considereranno ultimate quando ne sia garantita la funzionalità e allorché collaudate.

In merito ai tempi di esecuzione si fa riferimento a quanto disposto al successivo art. 11.

L'approvazione del progetto delle OO.UU. con deliberazione della Giunta Comunale costituisce autorizzazione all'esecuzione dei lavori nei tempi indicati nella deliberazione medesima compatibili con quelli di validità del Piano Esecutivo Convenzionato.

#### **ART.9**

#### **CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento e pertanto ogni determinazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso stessa.

Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Nole adotterà sulla base degli indirizzi regionali, per l'intero territorio comunale, con l'utilizzo dei criteri di cui al DM 801/77.

#### **ART. 10**

#### **GARANZIE FINANZIARIE**

In relazione al disposto della Legge Regionale n. 56/77, art. 45 comma 2, gli intestatari dei lotti "A" e "B", nel momento in cui intenderanno dare inizio all'intervento di urbanizzazione primaria inerente al proprio lotto, si impegnano a costituire anteriormente al rilascio del permesso di costruire per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo singola cauzione costituita dalla fidejussione bancaria/assicurativa a prima richiesta dell'importo di € 36.568,31 a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria che i proponenti medesimi si impegnano a realizzare a scomputo dei relativi oneri, come meglio descritte nel precedente art. 8.

L'importo della predetta garanzia non dovrà essere inferiore a quello di cui al computo metrico estimativo dei lavori, comprensivo delle spese generali ed utili di impresa del 24,30%, e delle somme a disposizione del quadro economico (IVA nella misura di Legge, di progettazione e coordinamento per la sicurezza, imprevisti, ecc....), e pertanto pari ad € 36.568,31

In caso di inadempimento alle obbligazioni assunte da proponenti, e fatti salvi i maggiori diritti del Comune, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione suddetta con semplice comunicazione scritta rivolta ai Proponenti; conseguentemente, la suddetta garanzia dovrà contenere la clausola di pagamento entro 15 giorni dalla prima richiesta scritta e la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con l'ulteriore rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, commi 1 e 2 del Codice Civile.

In ogni caso, nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Nole a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per ogni incameramento, prelievo o riscossione che Comune di Nole dovrà fare a tale titolo.

Qualora sia prevista la realizzazione per fasi delle opere di urbanizzazione per le quali è richiesta apposita garanzia fidejussoria, la stessa potrà essere ridotta in funzione delle opere già realizzate e favorevolmente collaudate.

#### **ART.11**

## **TEMPI DI ESECUZIONE**

I proponenti in relazione al disposto dell'art. 45 punto 3 della L.R. 56/77 si obbligano, così pure per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione a loro carico, così come descritte negli artt. che precedono,.

Il Comune non procederà al rilascio dei singoli Permessi di Costruire se non saranno state ultimate le opere suddette, nei termini stabiliti, per il comparto nel quale si troverà l'immobile per cui viene richiesto il Permesso di edificazione conformemente a quanto previsto nelle Norme Tecniche d'attuazione del Piano esecutivo convenzionato di cui si tratta e conformemente al cronoprogramma del progetto esecutivo nonché alle previsioni di cui al precedente art. 8.

Si considerano ultimate le opere quando le medesime siano state realizzate al grezzo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere differita nel tempo, e comunque non oltre l'arco temporale di validità del PEC, solo qualora, ad avviso discrezionale del Comune di Nole, si riconosca la sussistenza di particolari difficoltà esecutive delle opere stesse; in ogni caso, tuttavia, dovranno sempre essere assicurati i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il ritardo di due mesi nelle esecuzioni delle opere di urbanizzazione concordate rispetto ai criteri sopra indicati e alle previsioni del cronoprogramma comporterà una penale convenzionale a carico dei Proponenti pari ad 1/10 delle opere da realizzare; i successivi mesi di ritardo, oltre i due, comporteranno un ulteriore penale pari ad 1/10 per ogni mese. Il tutto come meglio precisato nel successivo art. 21 ("penali convenzionali").

Il Comune di Nole potrà, nell'ipotesi in cui i Proponenti o i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo si trovassero in una situazione di colpevole ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui al precedente art. 10, ferma restando impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite dai Proponenti in conformità con il PEC, con azione di regresso per le spese.

In tale ipotesi, il Comune potrà comunque, far dichiarare a suo favore, previa comunicazione scritta e mezzo lettera Raccomandata A/R, la risoluzione di diritto della presente convenzione. Rimane fermo il diritto del Comune a percepire l'importo della penale convenzionale e al risarcimento dell'ulteriore danno causato quale conseguenza della risoluzione di diritto della presente convenzione.

Per quanto attiene ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi agli edifici, si rimanda alle disposizioni di carattere generale, nonché alle previsioni di cui all'art. 2 della presente Convenzione.

## **ART. 12 ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Proponenti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore sulla garanzia fidejussoria prestata, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale prevista.

Si applicano in ogni caso le disposizioni di cui al precedente art. 11.

### **ART. 13**

#### **TRASFERIMENTI AL COMUNE**

La presente Convenzione non prevede il trasferimento di aree ed opere al patrimonio comunale, ad eccezione delle superfici già utilizzate come strada su Strada La Grangia, del nuovo percorso pedonale e dei parcheggi, fermo restando che la cessione delle aree previste dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 11. Resta inteso che non potrà essere accolta positivamente la Segnalazione Certificata di Agibilità degli immobili o parti di essi sino al completamento e collaudo delle aree e opere previste.

### **ART. 14**

#### **TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora i proponenti procedano ad alienare le aree di cui al presente PEC, potranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione, ovvero rimanere essi stessi obbligati nei confronti del Comune; in ogni caso saranno tenuti a dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro sette giorni dall'atto di trasferimento: i nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui al comma che precede, i Proponenti saranno tenuti al pagamento di una somma pari al 2% del valore dell'immobile trasferito. In punto si rimanda al successivo art. 22 ("penali convenzionali").

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, i Proponenti o i loro successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

### **ART. 15**

#### **AGIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

La Segnalazione Certificata di Agibilità degli immobili potrà essere accolta solo a fronte della verifica dell'adempimento degli obblighi inerenti il Permesso di Costruire, alla realizzazione delle concordate opere di urbanizzazione primaria debitamente collaudate come indicato nel precedente art. 8.

In punto si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 24 T.U. Edilizia e s.m.i.

### **ART. 16**

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE IN MATERIA IDROGEOLOGICA**

Le aree oggetto di intervento, in base alla Carta di Sintesi Geologica costituente il PRGC vigente, sono ubicate in classe di rischio I ovvero con pericolosità nulla o moderata.

Resta comunque in capo ai soggetti proponenti, prima di procedere all'edificazione, l'onere di espletamento di tutte le verifiche tecniche, geotecniche, geologiche e idrologiche, atte alla verifica preventiva della idoneità del suolo, propedeutiche allo sfruttamento edificatorio delle aree, da effettuarsi da parte di tecnici abilitati ai sensi di Legge.

I proponenti assumono impegno al mantenimento delle eventuali strutture irrigue presenti sul lotto di intervento.

Tutte le opere sopracitate dovranno essere meglio definite in sede progettuale ed essere realizzate a perfetta regola d'arte senza interferire con i lotti circostanti e senza causare agli stessi turbative di carattere idrogeologico

Gli adempimenti e gli impegni sopracitati dovranno essere integralmente trascritti sugli atti di trasferimento degli immobili.

Resta ferma la manleva nei confronti del Comune di Nole nel caso in cui, successivamente all'edificazione, insorgessero problematiche pregiudizievoli nei confronti di soggetti terzi, pubblici o privati.

#### **ART. 17**

#### **VINCOLO PERTINENZIALE DI PARCHEGGI ALLE UNITA' ABITATIVE**

In ottemperanza ai disposti della normativa generale vigente e dell'art. 59 – 1° comma delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC in vigore, i proponenti assumono formale impegno a destinare almeno n. 1 autorimessa coperta per ogni unità immobiliare, con vincolo pertinenziale irrevocabile, con conseguente divieto di alienazione disgiunta.

I proponenti si impegnano inoltre a realizzare le aree a parcheggio privato come prescritte dal suddetto art. 16 delle NTA.

#### **ART. 18**

#### **RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

#### **ART. 19**

#### **RINVIO A NORMA DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali, ai regolamenti e agli strumenti urbanistici in vigore, in particolare, alla L. 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i. ("Legge Urbanistica"), al D.p.r. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. ("T.U. Edilizia"), alla L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i. ("Legge Urbanistica Regionale" o "L.U.R."), alla L.R. 4.10.2018, n. 16 ("Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana").

#### **Art. 20**

#### **FORO COMPETENTE**

Fatta salva la giurisdizione del Giudice Amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35, D.lgs n. 80/1998 e s.m.i., qualsiasi ulteriore controversia – non rientrante nella giurisdizione amministrativa – derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione della presente convenzione sarà deferita alla competenza esclusiva del Tribunale di Ivrea.

**Art. 21**  
**PENALI CONVENZIONALI**

Per maggiore comodità delle parti, si riepilogano le penali stabilite convenzionalmente in caso di inadempimento di obblighi stabiliti nella presente convenzione.

I proponenti, in relazione al disposto dell'art.45, n. 4, della L.R. 56/77, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto ad eseguire le opere di cui al precedente art. 6 entro anni tre dalla data di approvazione del progetto relativo. Per il rilascio del titolo vale quanto in precedenza stabilito. Il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari a 1/10 del valore delle opere da realizzare qualora le opere vengano eseguite con ritardo inferiore a due mesi; con un aumento di ulteriore 1/10 per ogni successivo mese di ritardo.

Qualora i Proponenti o i loro successori o aventi causa pongano in essere modificazioni delle destinazioni d'uso non consentite, sarà comminata una penale pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali (art. 2);

Qualora i Proponenti o i loro successori o aventi causa procedano all'alienazione delle aree oggetto del presente P.E.C. senza dare notizia al Comune dei suddetti trasferimenti nei termini indicati all'art. 14, sarà comminata una penale convenzionale pari al 2% del valore dell'immobile trasferito (Art. 14);

Il Comune di Nole potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 10, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione

**Art. 22**  
**SANZIONI CONVENZIONALI**

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

a – in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del cessionario, come stabilito in convenzione, qualora il Comune no abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse:

versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguite in difformità o non funzionali;

b – per il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati all'art. 21:

1/10 del valore delle opere da realizzare qualora le opere vengano eseguite con ritardo inferiore a due mesi, con un aumento di ulteriore 1/10 per ogni successivo mese di ritardo, nel limite di un massimo di tre anni di ritardo fatto salvo quanto ulteriormente previsto al precedente articolo;

c – per la realizzazione di opere di urbanizzazione in difformità dal progetto approvato o alle indicazioni esecutive impartite dall'ufficio tecnico comunale:

il pagamento della sanzione da Euro 516,00 a Euro 5.164,50 oltre l'eventuale ripristino delle previsioni di progetto. In caso di inadempienza all'ingiunzione del Comune a ripristinare le opere difformi verrà applicata una ulteriore sanzione del doppio del valore dell'intervento di ripristino;

d – per la mancata comunicazione dei trasferimenti degli obblighi di cui all'art. 13: 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito;

e – per la mancata preventiva comunicazione della data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione e il mancato rispetto di quanto previsto all'art. 7 :  
il pagamento della sanzione da Euro 516,00 a Euro 5.164,50;

f – per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di concessione, fatta salva l'applicazione dell'art.18 della Legge Regionale 13 del 29.05.2020 con riferimento al Contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001: sanzioni di cui all'art. 42 DPR 6 giugno 2001, numero 380;

g – per il mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato: il pagamento della sanzione da Euro 516,00 a Euro 5.164,50;

h – per l'utilizzo di immobili senza agibilità :  
il pagamento della sanzione di Euro 259,00 per ogni unità immobiliare residenziale.

Inoltre sono ferme le sanzioni previste dalla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni e integrazioni , dal DPR 6 giugno 2001 n. 380 nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali, il Comune deve far riferimento al provvedimento regionale di cui all'articolo 6, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed al decreto ministeriale di cui al primo comma dello stesso articolo vigenti al momento della contestazione della violazione .

Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità, notificando a norma degli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile al concessionario o ai suoi aventi causa , i quali, entro i successivi 30 (trenta) giorni, devono formulare le eventuali contro deduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

Il concessionario o suoi aventi causa possono demandare, entro il termine di cui al comma precedente , al collegio arbitrale di cui all'articolo 20 della presente convenzione la risoluzione delle controversie sorte a seguito dell'applicazione del presente articolo.

### **Art. 23** **ALLEGATI TECNICI**

In riferimento agli artt. 39 e 43 della L.R. 56/77, nonché a ulteriore chiarimento del contenuto della presente convenzione, vengono allegati i seguenti documenti:

- Tavola 1: Stralcio di P.R.G.C., estratto di mappa, sovrapposizione area misurata su mappa catastale, verifica superficie territoriale misurata, tabelle e calcoli plano volumetrici, sviluppo volume tetto;
- Tavola 2: Planimetria di progetto P.E.C. ( individuazione fasce di intervento e limiti di edificabilità ) , verifica superfici lotti - viabilità - area SD, planimetria progetto P.E.C. ( opere di urbanizzazione e piani di progetto quotati ) ;
- Tavola 3/A : Planimetria di progetto – sezioni, piante, sezioni e prospetti lotto “A”- particolari recinzioni e accessi carrai;
- Tavola 3/B : Sezione longitudinale, piante – sezioni - prospetti lotto “B”;
- Tavola 4 : planimetria – sezione area SD1, particolari costruttivi;
- Tavola 5 : Relazione illustrativa;
- Tavola 6 : Progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione composto da :
  - 6A Relazione
  - 6B Computo metrico estimativo (con prezziario regionale) e quadro economico

- Tavola 7/A : Rilievo topografico;
- Tavola 7/B : Individuazione e specifiche catastali lotti in proprietà;
- Tavola 8 : Norme specifiche di attuazione;
- Tavola 9 : Schema di convenzione;

Allegati :

- Tavola IE0I- Impianti elettrici – Planimetria generale;
- Tavola IECME- Impianti elettrici – Computo metrico estimativo;
- Tavola IERC- Impianti elettrici – Relazione di calcolo di illuminotecnico;
- Tavola IERT- Impianti elettrici – Relazione tecnica;
- Tavola Geologica, geotecnica e sismica ai sensi dei paragrafi 6.2.1 e 6.2.2 delle NCT 2018;

---

Ai sensi degli artt. 1341-1342 c.c., le parti dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli della presente convenzione di P.E.C.: Art. 1, Art. 2 (Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato – Riferimenti normativi), Art. 3 (Utilizzazione urbanistica ed edilizia), Art. 4 (Realizzazione e assoggettamento aree per opere di urbanizzazione), Art. 5 (opere a scomputo di oneri di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria), Art. 6 (affidamento delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione), Art. 7 (oneri di urbanizzazione), Art. 8 (caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria), Art. 9 (contributo relativo al costo di costruzione), Art. 10 (garanzie finanziarie), Art. 11 (tempi di esecuzione), Art. 12 (esecuzione sostitutiva), Art. 13 (trasferimenti al Comune), Art. 14 (trasferimento degli obblighi), Art. 15 (agibilità degli immobili), Art. 16 (disposizioni prescrittive in materia idrogeologica), Art. 17 (vincolo pertinenziale di parcheggi alle unità abitative), Art. 18 (Rinuncia all'ipoteca legale), Art. 19 (rinvio a norme di legge), Art. 20 (Foro competente), Art. 21 (penali convenzionali), art. 22 (allegati tecnici).