

COMUNE DI FROSSASCO (TO)

CONVENZIONE ATTUATIVA

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Esecutivo Convenzionato, di seguito denominato PEC

Il giorno del mese di aprile dell'anno 2017 nella sede municipale di Frossasco (TO)

TRA

Griffon Private Securities s.a., con sede in L-5610 Mondorf les Bains, Avenue des Bains 22, Luxemburg, partita TVA LU2878963, avendo sottoscritto due preliminari per l'acquisto dell'area censita al Catasto Terreni di Frossasco come segue:

- foglio 21, mappale n. 68 ha. 0,34,41
- foglio 21, mappale n. 22 ha. 0,39,57
- foglio 21, mappale n. 24 ha. 0,33,35
- foglio 21, mappale n. 282 ha. 0,64,07
- foglio 21, mappale n. 283 ha. 0,00,25
- foglio 21, mappale n. 284 ha. 0,37,38
- foglio 21, mappale n. 285 ha. 0,06,90

per complessivi **ha.2,15,93**

rappresentata dal suo legale rappresentante ing Biglino Marco cod. fisc. BGLMRC62M20D969R ed in seguito è definita **Soggetto attuatore**;

E

il sig..... il/la quale interviene nella sua qualità di
..... del Comune di Frossasco come da mandato
.....;

PREMESSO

- che il soggetto attuatore ha presentato in data 26 aprile 2017 al Comune di Frossasco, uno Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C.) ai sensi dell'art. 44 L.R.n. 56/77, per la utilizzazione dei terreni identificati in catasto e nella relativa mappa al F. 21 con i numeri mappali 68, 22, 24, 282, 283, 284, 285 per una superficie complessiva di metri quadrati 21.593 inclusi nella zona D3.2 del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Delibera della Giunta Regionale numero 36-1133 del 02.03.2015 (B.U.R. n. 10 del 12.03.2015);

- che detta area risulta destinata dalla Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale ad area produttiva di nuovo impianto "D3.2" normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione
- che l'area oggetto di intervento per avere compiuta attuazione è subordinata alla redazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo esteso ad almeno 5.000 m2 di superficie territoriale e alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto attuatore;
- che l'intervento previsto consiste nella costruzione di un nuovo edificio a destinazione produttiva;
- in data _____ il Servizio tecnico del Comune di Frossasco ha espresso parere favorevole all'accoglimento del SUE provvedendo alla pubblicazione all'albo pretorio come previsto dalla L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- che il Consiglio Comunale con deliberazione numero _____ del _____ (allegata sub _____) ha approvato gli elaborati tecnici costituenti il piano esecutivo convenzionato e la presente bozza di convenzione e gli elaborati ad essa allegati da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e 45 L. R. n. 56/77;

VISTO

- la normativa vigente,
- la determinazione del responsabile del Servizio Tecnico n. 1 del 7/01/2013, con la quale vengono aggiornati gli importi degli oneri di urbanizzazione;
- l'impegno a produrre la certificazione antimafia riguardante l'impresa che sarà incaricata dell'esecuzione dei lavori per realizzare le opere di urbanizzazione
- il progetto di Piano Edilizio Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva,
- la relazione tecnica
- la documentazione catastale (estratto di mappa e visure complete dei terreni oggetto di intervento)
- la disponibilità della gestione della proprietà
- l'impegno a produrre con la domanda del permesso di costruzione il rilievo planimetrico con l'identificazione, dei confini di proprietà, del perimetro dell'area di intervento con indicazione della superficie per la verifica del rispetto degli indici urbanistici, i punti fissi del tracciato delle strade,
- le planimetrie di progetto:
 - 170426_FROSSASCO_tav. 01_catasto
 - 170426_FROSSASCO_tav. 02_estratto PRG
 - 170426_FROSSASCO_tav. 03_planimetria di progetto
 - 170426_FROSSASCO_tav. 04_indici urbanistici
 - 170426_FROSSASCO_tav. 05_calcolo SLP e RAI

- 170426_FROSSASCO_tav. 06_sezioni
- 170426_FROSSASCO_tav. 07_prospetti
- 170426_FROSSASCO_tav. 08_opere di urbanizzazione pubblica
- 170426_FROSSASCO_tav. 09_allacci: reti e sottoservizi
- 170426_FROSSASCO_tav. 10_allacci: rete elettrica e illuminazione pubblica
- la previsione di spesa con il computo metrico estimativo del costo delle opere di urbanizzazione.

TUTTO CIO' PREMESSO E VISTO

il Soggetto attuatore si obbliga per sé per successivi aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del presente Piano Edilizio Convenzionato come precisati negli articoli seguenti.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato PEC D3.2 sito in via Delle Moie da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 21.593 catastali, destinata dallo strumento urbanistico vigente ad area produttiva di nuovo impianto e disciplinato dalle norme tecniche allegata alla Variante Generale del PRGC vigente.

Il progetto prevede la realizzazione di:

- mq 1.381 per urbanizzazioni primarie di cui mq 1.238 per urbanizzazioni generali e viabilità e mq. 143 per parcheggi pubblici (standard);
- mq 7.363 di superficie costruita privata slp
- nessuna opera per urbanizzazioni secondarie (standard)

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria tiene conto dell'esigenza di reperire nell'ambito del lotto anche le superfici idonee per attrezzature funzionali così come normato all' art. 26.3 delle Norme Tecniche di Attuazione ed all' art. 21.2 della LR. 56/77 e per realizzare gli spazi di sosta e parcheggio come indicato all' art. 59.1.c delle Norme Tecniche di Attuazione.

La descrizione delle caratteristiche costruttive degli edifici è indicata negli elaborati di progetto.

Art. 2 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché dalla Legge Reg. n. 56/1977 il Soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune di Frossasco le aree per opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto nelle quantità non inferiori a mq 1.381 così come riportato negli elaborati progettuali.

Le aree di cui sopra saranno trasferite al Comune prima del collaudo definitivo. Sono a carico del titolare del Soggetto attuatore eventuali costi che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà comunque essere adeguato il computo metrico.

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed accesso al lotto

Il Soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

- strada con parcheggio e marciapiede prevista in progetto sul fronte nord per uno sviluppo di circa 150ml ed una larghezza di 10ml in cui sono previste aree per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento,
- le reti tecnologiche di impianti: di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi, di pubblica illuminazione, impianti antincendio, di sistemazione del verde.

La strada sul fronte nord, che sviluppa circa 150ml con una larghezza di 10ml, è costruita sui terreni del Soggetto attuatore che, utilizza tali terreni come accesso all'intera proprietà attraversando un terreno lungo circa 30ml proprietà di terzi così come evidenziato negli elaborati progettuali. Il Soggetto attuatore si assumerà le spese per acquisire l'area di proprietà di terzi e prolungare la strada sul fronte nord onde collegare la nuova viabilità con quella esistente.

Il Comune affiancherà il Soggetto attuatore con i mezzi possibili finalizzati all'acquisizione del sedime di terzi utilizzando, come ultima risorsa, l'esproprio legittimato dall'interesse pubblico di poter completare la costruzione della rete viaria prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Qualora, per qualunque motivo, emergessero ritardi nella realizzazione del collegamento tra la strada prevista nel PEC e la strada già pubblica, ritardi che si dovessero protrarre oltre la fine della costruzione dei fabbricati in progetto, il Soggetto attuatore ed il Comune concordano sin da ora di predisporre e sottoscrivere un certificato di collaudo parziale. Il Soggetto attuatore si impegna sin da ora a sottoscrivere le garanzie che il Comune vorrà richiedere per il completamento di quanto carente e per la sottoscrizione del certificato di collaudo completo.

L'agibilità dei fabbricati in progetto è subordinata all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4 fermo restando che siano verificati i requisiti minimi.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, calcolato con i prezzi unitari pubblicati nell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte edizione 2016, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti,

è stimato in euro 147.374 che lievitano ad euro 185.692 con il 4% dei costi professionali ed il 22% di iva. e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 10.

Il Soggetto attuatore è comunque obbligato nei confronti del Comune a farsi carico degli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire a seguito del progetto esecutivo o in fase di realizzazione o a seguito delle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Frossasco tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.

Art. 4 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera e verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'amministrazione, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera.

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del Soggetto attuatore. A tal fine il soggetto attuatore si impegna a richiedere al Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Il nominativo del collaudatore e la data di inizio lavori saranno trasmessi all' Area Tecnica per gli adempimenti di competenza. Il collaudatore deve verificare l'esecuzione anche in corso d'opera.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere anche parziale qualora, per esigenze del Soggetto attuatore, si debba provvedere al rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati.

Ad ultimazione delle opere a scomputo il Soggetto Attuatore produrrà all'Area tecnica del Comune una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento con l'indicazione dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, individuazione puntuale delle essenze arboree,), le superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde, ...), l'indicazione delle aree dismesse e di quelle asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera. Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

Le opere elencate all'art. 3 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 5, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità degli edifici.

Il Soggetto attuatore è tenuto a fornire, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, la garanzia e gli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- alle verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in euro 3.000 (euro tremila) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli edilizi

Il rilascio del permesso di costruzione e del permesso per le opere di urbanizzazione è subordinato alla sottoscrizione della presente convenzione ed alla presentazione della garanzia fidejussoria.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato e la valutazione tecnico-amministrativa delle opere eseguite.

Art. 6 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

Il Soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Frossasco, in sede di rilascio del permesso di costruire, gli oneri previsti dall' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, e dalla LR n.56/1977.

In dettaglio

- gli oneri primari ammontano a euro 15,51 al mq x mq 7.363 di slp per complessivi euro 114.200 da cui verrà dedotto il costo delle opere realizzate dal Soggetto attuatore così come

definito e calcolate all' art. 3 sino all' ammontare massimo pari al 75% dell'ammontare degli oneri primari.

- gli oneri secondari ammontano a euro 5,43.al mq x mq 7.363 di slp per complessivi euro 39.981.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Soggetto attuatore rimane obbligato verso il Comune di Frossasco nel seguente modo:

- il 75% del costo degli oneri di urbanizzazione primaria di euro 114.200 e cioè euro 85.650 verranno scontati a fronte della realizzazione degli standard primari il cui costo ammonta a euro 185.692
- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risulti pari o superiore ai quantitativi del computo metrico, nulla sarà richiesto al Comune e resta fermo l'obbligo del Soggetto attuatore a completare le opere suddette;
- sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il pagamento verrà effettuato con le modalità previste dall'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

E' consentita la rimodulazione della slp previa presentazione del rilievo esecutivo, della nuova planimetria di progetto, dell'aggiornamento del calcolo degli oneri, se modificato, e previo nulla osta dell'amministrazione.

E' altresì consentito il cambio d'uso delle funzioni insediabili alle condizioni e nei limiti stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione e Tabelle d'Area del vigente PRGC

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto attuatore si impegna alla manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate sino alla consegna definitiva al patrimonio comunale.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 9 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente comparto, come descritte nell'articolo 3 devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 10 – Garanzie

Il Soggetto attuatore a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 ed a garanzia del pagamento delle somme di cui al precedente articolo 6 documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Frossasco, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere risultante dal computo metrico delle opere di urbanizzazione come specificato all' art. 3.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

Lo svincolo della fideiussione avverrà per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11 – Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dall' Elenco Prezzi della Regione Piemonte
- non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi

stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o dell'immobile oggetto del PEC i patti qui descritti. In ogni caso, per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Frossasco.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 13 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle norme e regolamenti tutti del Comune di Frossasco.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Torino. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Frossasco.

Frossasco li aprile 2017

Griffon Private Securities s.a, ing. Marco Biglino

.....