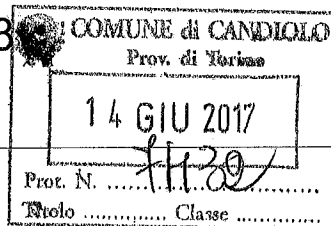


COMUNE DI CANDIOLO
Città Metropolitana di Torino

Catasto Terreni Foglio 8-11 mapp. 313,350,348-143

ZONA DI P.R.G.C. I2-3



PROGETTO DI VARIANTE AL P.E.C.

CONVENZIONATO IL 21/07/2011

ALLEGATO

4V

SCHEMA DI CONVENZIONE

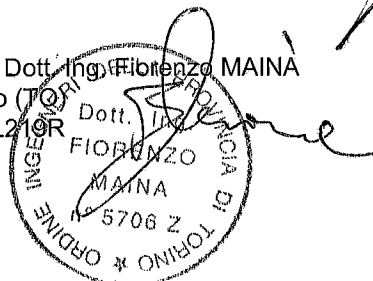
PROPONENTI: VALICO s.a.s. di Maina Antonio & C.
Via Mario Leoni n.10
10134 TORINO
P.IVA 09396100019

Antonio Maina
VALICO s.a.s. di Maina Antonio & C.

INTERECO s.n.c. di Boaglio Ing. Fulvio & C.
Via Pinerolo n.119
10060 CANDIOLO
P.IVA 02168780019

INTERECO s.a.s.
di Boaglio Ing. Fulvio & C.
Via Pinerolo, 119 - 10060 Candiollo (TO)
Tel. 011.9622318 - Intereco@intereco.it
P.IVA IT02168780019

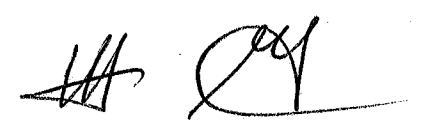
PROGETTISTA: Studio di Progettazione Dott. Ing. *Fiorenzo Maina*
Via Torino n.4, Candiollo (TO)
C.F. MNA FNZ 62R21 L219R
P.IVA 04493340014



DATA: **13 GIU. 2017**

**BOZZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA RELATIVA ALLA VARIANTE
ALLA PRECEDENTE CONVENZIONE STIPULATA IL 21/07/2011 ROGITO
NOTAIO MIGLIARDI, REP.18806/7240**

NOTAIO
MIGLIARDI
REP. 18806/7240



Repertorio numero

VARIANTE ALLA CONVENZIONE EDILIZIA DEL PIANO ESECUTIVO
IN COMUNE DI CANDIOLO STIPULATA IL 21/07/2011

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila , il , in Candiolo, Via Ugo Foscolo n. 4, nei locali del Comune di Candiolo.

Innanzitutto a me dottor , notaio in Torino, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino e Pinerolo, senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti:

COMUNE DI CANDIOLO, corrente in Candiolo, Via Ugo Foscolo n. 4, codice fiscale 01717430019, qui rappresentato dal , nato a il , domiciliato per la carica presso gli uffici comunali che interviene nella sua qualità di nominato con decreto del Sindaco in data che, in originale allegato sotto la lettera "A", senza lettura per concorde dispensa datami, che interviene in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale in data n. che, in copia certificata conforme viene allegata sotto la lettera "B";

di seguito denominato "Comune"

S.a.s. VALICO di Maina Antonio e C. con sede a 10134 Torino, in via Mario Leoni 10, P.IVA.: 09396100019, in persona del socio accomandatario Antonio Maina, nato a Candiolo il 26 aprile 1934, residente in Candiolo, Via Europa n.12, codice fiscale MNA NTN 34D26 B592F;

S.n.c. INTERECO di Boaglio Ing. Fulvio & C. con sede a Candiolo - Via Pinerolo 119 - P.IVA.: 02168780019, in persona dell'amministratore e legale rappresentante Ing. Fulvio Boaglio, nato a Barge (CN) il 16/09/1940, domiciliato a Vinovo (TO) - Viale dei Tigli n. 10, codice fiscale BGL FLV 40P16 A660M;

in seguito per brevità denominati "Proponenti"

Detti comparenti, della cui personale identità io notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale viene

PREMESSO CHE:

- la società VALICO S.a.s. è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Candiolo, compresi tra la Via Pinerolo e la Variante alla Strada Provinciale n. 142, della superficie complessiva di metri quadrati 14.596 (quattordicimila cinquecento novantasei) catastali, tutti inseriti nel P.E.C. distinti in Catasto Terreni come segue:
 - Foglio 8 mappale 348 are 16 e centiare 80
 - Foglio 8 mappale 350 ettari 1 are 14 centiare 76
 - Foglio 11 mappale 143 are 14 centiare 40
- la società VALICO S.a.s. dispone pure, in forza dell'atto notaio Gianfranco Re rep.

n. 40191 racc. n. 16406 del 28/6/02, ripreso dagli atti notaio Morone rep. 259.198 raccolta 17.777 del 25/2/2003 e notaio C.A. Migliardi repertorio n. 245.701/27.229 del 28/6/2006, dei diritti edificatori afferente al Foglio 8 mappale 313 di are 7 e centiare 37 di proprietà dell'INTERECO S.n.c.;

- l'INTERECO S.n.c. interviene pertanto come Proponente in acquiescenza agli accordi notarili di cui sopra per la ceduta potenzialità edificatoria del suo terreno Foglio 8 mappale 313 a favore dell'attuale avente causa dei suoi venditori, VALICO S.a.s., nonché per la sistemazione del medesimo terreno;
- Ogni spesa tecnica o amministrativa, qualsiasi impegno o gravame o qualsiasi forma di garanzia dovessero necessitare per l'approvazione del presente P.E.C., faranno capo esclusivamente alla VALICO S.a.s. sollevando totalmente l'INTERECO S.n.c. che qui interviene solo per acquiescenza ad accordi contrattuali pregressi;
- la società VALICO S.a.s. dispone pertanto della potenzialità edificatoria relativa ad una superficie territoriale di 15.333 metri quadrati, come risulta confermata dalla misurazione dell'area asseverata presso la cancelleria del Tribunale di Torino - Sezione Distaccata di Ciriè - il 17 settembre 2009 dal perito Geom. Enzo Barberis;
- l'area inserita nel P.E.C. risulta urbanisticamente così destinata:
 - zona I2 comparto I2 - 3, area a destinazione produttiva in base al P.R.G.C. vigente, approvato con deliberazione della G.R. n. 89-30562 del 25/07/1989 e s. m. e i;
- Relativamente agli Standard Urbanistici, per il comparto di nuovo impianto I2-3 a destinazione d'uso commerciale e artigianale compatibile, lo standard dovrà essere quello ex art.21, comma 2 della LUR 56/77, (nonché dell'art.25 del PRG di Candiolo). Per la destinazione terziaria lo standard dovrà essere quello ex art.21, comma 1, n.3 della LUR 56/77.
- in seguito alla realizzazione, da parte della Provincia di Torino, della variante alla S.P. 142, le aree costituenti la S 1-3 sono state interessate da un procedimento di esproprio, che ne ha decisamente modificato sia la superficie che la conformazione;
- Preventivamente alla redazione del progetto del presente Strumento Esecutivo, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 11/5/2010, è stato individuato l'ambito d'intervento della proposta, in misura minore dell'intera zona urbanistica, coincidente con la zona di proprietà dei Proponenti di superficie di 15.333,00 metri quadrati;
- la porzione di superficie territoriale in zona I2-3 sulla quale è stato progettato il presente S.U.E., risulta di m² 15.333,00 com'è confermato dalla misurazione celerimetrica;
- in data 27 ottobre 2008 è stato richiesto, al Consorzio Irriguo di Candiolo, il nulla osta di competenza per eseguire l'intubazione, in nuova posizione, del fosso irriguo presente nel lotto e l'autorizzazione per l'immissione nello stesso delle acque bianche del S.U.E. nonché di quelle derivate dalla vicina zona urbanistica T11;
- in data 18/02/2009 il Consorzio Irriguo di Candiolo ha autorizzato l'intubazione del tratto del fosso che attraversa le aree ed il suo utilizzo come ricettore delle acque meteoriche del P.E.C. e di quelle della zona residenziale T 11, per consentire il loro allontanamento per mezzo della rete dei canali consortili sino al ricettore finale;
- in attuazione delle prescrizioni urbanistiche esistenti prima della Variante parziale n. 6 al P.R.G.C. si predispose un Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito denominato P.E.C. o Piano), ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77, costituito da:
Documenti:
 - 1) Relazione tecnico illustrativa (All. 1)

- 2) Norme di attuazione (All. 2);
- 3) Computo metrico OO.U. a scomputo (All. 3);
- 4) Schema di convenzione (All. 4);
- 5) Calcolo delle fognature e verifiche idrauliche (All. 5)
- 6) Documentazione fotografica (All. 6);
- 7) Relazione impianto illuminazione pubblica (All. 7);

Elaborati grafiche:

- 1) Estratto catastale, estratto P.R.G.C., rilievo planoaltimetrico, verifica della superficie territoriale;
 - 2) Planimetria generale dell'intervento, sezioni stradali;
 - 3) Planimetria aree in dismissione o assoggettate ad uso pubblico, verifica aree a standard urbanistici;
 - 4) Planimetria strade, marciapiedi e parcheggi in progetto;
 - 5) Fognatura bianca in progetto;
 - 6) Planimetria con reti ricettrici meteoriche
 - 7) Fognatura nera in progetto;
 - 8) Planimetria opere di urbanizzazione in progetto (Illuminazione Pubblica, Enel, Italgas, Telecom, Acquedotto);
 - 9) Piante delle tipologie edilizie unità A-B-C-D-E-F, verifica aeroilluminante, verifica parcheggio privato ;
 - 10) Prospetti e sezioni delle tipologie edilizie unità A-B-C-D-E-F;
- con determinazione n. 1 del 10 gennaio 2011 il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 43, terzo comma della Legge Regionale n. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni, sentiti i competenti organismi tecnici comunali, decise l'accoglimento del P.E.C.;
- gli elaborati che costituiscono il P.E.C., ai sensi dell'articolo 43 della Legge 56/77, furono pubblicati all'Albo Pretorio e depositati presso la Segreteria del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 11 al giorno 25 gennaio 2011, e nei quindici giorni successivi alla pubblicazione è pervenuta una osservazione da parte dei signori Rollè Michele, Schifano Pasqualino, Loddo Andrea, Demichelis Marco e Adamo Giovanni presentata in data 8 febbraio 2011 (protocollo 1503), alla quale il Responsabile del Servizio ha dato riscontro mediante relazione puntuale ed esaustiva per ciascuno degli argomenti oggetto di osservazione;
- gli elaborati sono, in originale, depositati nell'Archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie;
- con delibera n. 36 in data 24 maggio 2011 (esecutiva ai sensi di legge) il Consiglio Comunale ha contro dedotto le osservazioni, ha preso atto della relazione del geologo dott. Marcello Alasia (dalla quale risulta la fattibilità dell'intervento sotto il profilo idrogeologico e geotecnico), ha approvato il P.E.C., costituito da tutti i suoi elaborati, unitamente allo schema di Convenzione, ed ha autorizzato il Responsabile del Servizio Urbanistica alla firma della convezione urbanistica in nome, per conto e nell'interesse del Comune;
- il 21 luglio 2011 è stata sottoscritta in forma notarile la relativa convenzione edilizia rogito notaio Migliardi, rep.18.806/7.240;
- in conseguenza della necessità di rispondere all'obbligo legislativo regionale di settore che prevede il coordinamento di intenti e disciplina tra pianificazione urbanistica e programmazione commerciale, il Comune di Candiolo ha proceduto all'adeguamento dei Criteri urbanistico commerciali previsti dall'art. 8 del d.lgs.

114/98 e dagli art. 3 e 4 l.r. n. 28/99 s.m.i. alla D.C.R. 563-13414/99, con particolare riferimento al disposto della D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012;

- sulla base degli indirizzi assunti dal Comune con l'approvazione dei Criteri Urbanistico Commerciali (Delibera del C.C. n.03 del 30.03.2015), tramite la Variante parziale 6 (approvata con D.C.C. n.55 del 30.11.2015) si è provveduto, ai sensi dell'art. 17 della l.r. n. 56/1977 s.m.i., all'adeguamento del PRGC a tali Criteri (sebbene si fosse già data attuazione a queste disposizioni dotandosi dei Criteri di programmazione commerciale con la Delibera del CC n. 34 del 27/11/2012, senza, tuttavia, la possibilità di tener conto della DCR 191-43016 assunta dal Consiglio regionale nella medesima data), con l'intento di:
 - a) recepire le modifiche e integrazioni introdotte con la DCR 191-43016 del 27/11/2012;
 - b) ottemperare alla sentenza del TAR regionale (seconda sezione) n. 01072/2013 REG.PROV.COLL depositata in Segreteria il 10/10/2013 (nonché all'Ordinanza del Consiglio di Stato del 29 luglio 2014, n. 333814) che ha evidenziato una carenza di motivazioni nella scelta di non riconoscere localizzazioni urbano periferiche non addensate di tipologia L2 nei Criteri approvati da Candiolo con la DCC n. 34 del 27/11/2012;
- è pertanto stato intrapreso un percorso finalizzato alla predisposizione di una Variante alla convenzione approvata (20.7.2011, rogito notaio Migliardi, rep.18.806/7.240) che sfrutti le possibilità localizzative previste dalla Variante Parziale n.6;
- il 22 gennaio 2015, in sede di conferenza dei servizi, presso la Città Metropolitana, si è provveduto ad una verifica delle problematiche inerenti le competenze di tale Ente, senza che emergessero contrasti con quanto previsto nel vigente P.T.C. 2, nonché in ordine alle esigenze di verifica e di salvaguardia degli accessi veicolari e merci dalla S.P. 140, fuori dal perimetro del centro abitato, e dei flussi di traffico sulla medesima arteria, tramite apposita corsia di accesso;
- con la Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 30 marzo 2015 il Comune ha approvato i nuovi criteri di programmazione urbanistico commerciale riconoscendo sui terreni dei Proponenti una localizzazione commerciale periferica non addensata di tipo L2;
- con le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 28 del 28 luglio 2015 e n. 55 del 30 novembre 2015 il Comune ha approvato i progetti preliminari e definitivi della Variante parziale n. 6 al P.R.G.C.;
- in data 10 giugno 2016, prot. gen. n. 7207 il Comune ha attivato la concertazione con i Comuni limitrofi e la Città Metropolitana relativamente al Piano Unitario di Coordinamento della Localizzazione commerciale L2 sui terreni dei Proponenti;
- La Città Metropolitana di Torino con nota prot. n. 74629 del 16 giugno 2016 ha espresso per quanto di competenza, parere favorevole alla proposta del piano, condizionato alle seguenti osservazioni:
 - 1) al fine di rendere compatibili i nuovi accessi dell'area in oggetto, con i disposti del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.P.R. 495/1992 e s.m.i. dovrà essere verificata da parte del Comune in indirizzo la perimetrazione del centro abitato conformemente ai disposti dell'art. 4 del D.Lgs. 285/92.
 - 2) In merito alla prevista intersezione a rotatoria si rimanda alla sua progettazione ai livelli di dettaglio tali da verificare la sua compatibilità dimensionale con le fasce veicolari di ingombro dinamico dei mezzi pesanti in traffico, conformemente alle

caratteristiche geometriche desumibili dai disposti del D.M.- Infrastrutture e trasporti, 19 aprile 2006 – norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali.”

- con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 12 luglio 2016 il Comune ha approvato il Piano Unitario di Coordinamento inerente la localizzazione commerciale L2;
- in attuazione delle attuali prescrizioni urbanistiche è stata predisposta la presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (di seguito denominato Variante ala P.E.C. o Variante al Piano), ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77, costituita da:
Documenti:

1. Relazione tecnico illustrativa (All. 1V)
2. Norme di attuazione (All. 2V);
3. Computo metrico OO.U. a scomputo (All. 3V);
4. Schema di convenzione (All. 4V);
5. Verifica Idraulica (All. 5V);

Elaborati grafici:

1. Estratto catastale, estratto P.R.G.C., rilievo planoaltimetrico, verifica della superficie territoriale (Tav. n. 1V);
2. Planimetria generale dell'intervento, sezioni stradali (Tav. n. 2V);
3. Planimetria aree in dismissione o assoggettate ad uso pubblico, verifica aree a standard urbanistici (Tav. n. 3V);
4. Planimetria strade, marciapiedi e parcheggi in progetto (Tav. n. 4V);
5. Fognatura bianca in progetto (Tav. n. 5V);
6. Planimetria con reti ricettrici meteoriche (Tav. n. 6V)
7. Fognatura nera in progetto (Tav. n. 7V);
8. Planimetria opere di urbanizzazione in progetto (Enel, Italgas, Telecom, Acquedotto) (Tav. n. 8Va);
9. Planimetria opere di urbanizzazione in progetto (Illuminazione pubblica) (Tav. n. 8Vb);
10. Tipologia edilizia unità A-B, piante, sezioni e prospetti (Tav. n. 9V);
11. Tipologia edilizia unità A-B, copertura, verifica superficie aeroilluminante (Tav. n. 10V);
12. Tipologia edilizia unità C-D-E, piante, prospetti, sezioni, verifiche superfici aeroilluminanti e parcheggi (Tav. n. 11V);
13. Planimetria delle connessioni con la proprietà della Città Metropolitana di Torino, sezioni stradali varie (Tav. 12V)

14. Planimetria della rotatoria su Via Pinerolo, verifica dei campi di visibilità, verifica fasce d'ingombro dinamico (Tav. 13V);

15. Planimetria con l'indicazione della segnaletica stradale (Tav. 14V).

- con determinazione n. ... del ... il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 43, terzo comma della Legge Regionale n. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni, sentiti i competenti organismi tecnici comunali, ha deciso l'accoglimento della presente Variante al P.E.C.;
- gli elaborati che costituiscono la Variante al P.E.C., ai sensi dell'articolo 43 della Legge 56/77, sono stati pubblicati all'Albo Pretorio e depositati presso la Segreteria del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno ... al giorno ..., e nei quindici giorni successivi alla pubblicazione è / non è pervenuta una osservazione da parte de ... presentata in data ... (protocollo n. ...), alla quale il Responsabile del Servizio ha dato riscontro mediante relazione puntuale ed esaustiva per ciascuno degli argomenti oggetto di osservazione;
- gli elaborati sono, in originale, depositati nell'Archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie;
- con deliberazione n. ... in data ... (esecutiva ai sensi di legge) la Giunta / Consiglio Comunale ha contro dedotto le osservazioni e ha approvato la Variante al P.E.C., costituita da tutti i suoi elaborati sopra elencati, unitamente allo schema di Convenzione, ed ha autorizzato il Responsabile del Servizio Urbanistica alla firma della variante alla convezione urbanistica in nome, per conto e nell'interesse del Comune;
- è necessario disciplinare i rapporti tra il Comune ed i Proponenti in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni della Variante P.E.C. secondo quanto previsto dalla legge e specificato negli articoli successivi.

TUTTO CIO' PREMESSO

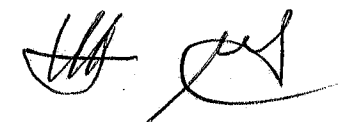
Tra il Comune di Candiolo ed i Proponenti del P.E.C. relativo all'area in oggetto si conviene e si stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Variante alla Convenzione così come tutti gli elaborati costituenti il P.E.C. prima elencati, ancorché non materialmente allegati alla presente convenzione, che le parti dichiarano di conoscere e di accettare in ogni loro particolare per averne disposto la presentazione o l'approvazione e che, in quanto allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ... , sono depositati presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Candiolo, che ne curerà la conservazione ed il rilascio di eventuali copie.

ARTICOLO 2 - CONDIZIONI GENERALI

Le società sopra generalizzate, in seguito denominate anche Proponenti o concessionari, si obbligano, per sé od aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico-edilizia delle aree riguardanti l'intervento secondo quanto indicato dagli elaborati costituenti il P.E.C. e le prescrizioni contenute nella presente



Convenzione, nonché a rispettare le norme del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) e dei Regolamenti comunali.

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati, rispettando la forma, l'ubicazione, la superficie coperta e l'altezza massima prevista dal P.R.G.C.

L'approvazione dei relativi Permessi di Costruire costituisce atto disgiunto dalla presente e soggiace alle procedure e norme vigenti.

Le domande per l'ottenimento dei Permessi di Costruire gli edifici di cui alla presente o/e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.) per la loro costruzione con tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovranno essere presentate entro il termine di validità della convenzione, fissato in dieci anni dalla data odierna.

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

I Proponenti dovranno dare comunicazione di inizio lavori; il mancato rispetto dei termini provoca, egualmente gli effetti di legge, ai sensi dell'articolo 49 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56.

Le parti riconoscono e danno atto che le tavole del progetto prima indicate contengono elementi tipologici e formali tali da consentire l'identificazione degli edifici in progetto in modo compiuto e pertanto ai sensi dell'articolo 22 capo III punto 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e sue modifiche ed integrazioni, in alternativa alle richieste di Permesso di Costruire gli interventi edilizi di nuova costruzione in oggetto, che potranno avvenire anche disgiuntamente unità per unità, e le successive varianti potranno essere realizzati mediante Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) poiché disciplinati dal presente piano attuativo, contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza viene esplicitamente dichiarata e riconosciuta dal competente organo comunale con l'approvazione e la sottoscrizione del presente.

Non costituiscono variante al P.E.C.:

- la distribuzione dei servizi privati, del verde e del parcheggio all'interno dei lotti edificativi in modo diverso rispetto a quanto riportato dagli elaborati del P.E.C. purché non risultino ridotte le quantità previste e vengano rispettate le norme vigenti;

- il mutamento della posizione, della dimensione, della forma, dell'altezza, dell'aggregazione, della destinazione d'uso in conformità al P.R.G.C. e dell'orientamento degli edifici nel rispetto delle distanze minime regolamentari previste dai confini e tra gli edifici.

Nessuna variante può essere apportata alla consistenza ed ubicazione delle aree destinate e cedute al Comune per spazi e pubblici servizi, se non attraverso specifica variante al P.E.C.

Rispettando gli strumenti e le norme urbanistiche vigenti, S.N.C. INTERECO od i suoi aventi causa avranno diritto, in qualsiasi momento, anche dopo la scadenza della convenzione, di aprire, sul tratto della propria recinzione contraddistinto dalle lettere "A-B-C" sulla Tavola Grafica n. 2, nuovi accessi carrai o pedonali allo scopo di collegarsi alla viabilità privata.

Lungo le strade private interne, se non a uso pubblico, potranno essere installate (in deroga alle distanze dalle sedi stradali fino a spingersi sulla verticale del filo interno delle recinzioni), tettoie a copertura e protezione dagli agenti atmosferici delle zone di carico e scarico.

I costi di tutte le spese tecniche o amministrative e di tutte le forme di garanzia che dovessero essere necessarie in conseguenza del P.E.C., faranno carico esclusivo alla VALICO S.A.S., la quale manleva espressamente e totalmente dalle stesse S.N.C.

INTERECO, che interviene al solo fine di confermare gli accordi contrattuali pregressi, in forza dei quali dovrà procedere alle dismissioni di sua competenza.

La durata e la validità della convenzione viene stabilita in dieci anni decorrenti dalla data odierna.

ARTICOLO 3 - CARATTERISTICHE URBANISTICHE DEL P.E.C.

In seguito alla realizzazione da parte della Provincia di Torino della variante alla S.P. 142, le aree costituenti la S 1-3 sono state interessate da un procedimento di esproprio, che ne ha decisamente modificato sia la superficie che la conformazione.

Pertanto, preventivamente all'atto di convenzionamento edilizio del 21 luglio 2011 rogito notaio Migliardi, rep.18806/7240, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 dell' 11 maggio 2010, è stato individuato l'ambito d'intervento della proposta, in misura minore dell'intera zona urbanistica, coincidente cioè con la zona di proprietà dei Proponenti di superficie di 15.333 metri quadrati.

L'area interessata dal presente P.E.C. è catastalmente così individuata:

1) Proprietà VALICO S.A.S.:

- Foglio 8 (otto) mappale 348 (trecentoquarantotto), seminativo arborato di classe 1, are 16 e centiare 80, R.D. 18,65 - R.A. 14,32;

- Foglio 8 (otto) mappale 350 (trecentocinquanta), seminativo di classe 1, ettari 1 are 14 centiare 76, R.D. 127,43 - R.A. 97,79;

- Foglio 11 (undici) mappale 143 (centoquarantatre), seminativo di classe 3, are 14 centiare 40, R.D. 11,16 - R.A. 8,92;

2) Proprietà INTERECO S.N.C. ma con diritti edificatori di competenza VALICO S.A.S.:

- Foglio 8 (otto) mappale 313 (trecentotredici), seminativo di classe 1, are 7 e centiare 37, R.D. 8,18 - R.A. 6,28;

per un totale di ettari 1, are 53 e centiare 33, pari a 15.333 metri quadrati.

L'area interessata dal P.E.C. è urbanisticamente inserita nella zona I2 - 3 del P.R.G.C. di Candiolo con destinazione industriale, artigianale e terziaria.

Nella predetta area urbanistica il rapporto di copertura territoriale e l'Indice di densità territoriale ($I_t = slp / m^2$) sono entrambi del 22%; ne deriva quindi una superficie coperta massima consentita, applicando l'indice più restrittivo (territoriale), di 3.373,26 metri quadrati.

Il P.E.C. prevede una superficie coperta complessiva in progetto di metri quadrati 3.372,15 e quindi contenuta entro i limiti dei dati prescritti.

Gli standard urbanistici da cedere al Comune (o da assoggettare ad uso pubblico) per pubblici servizi, riferiti alla quota commerciale, stabiliti nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della Legge 56/77, devono ammontare ad almeno 2.378,55 metri quadrati dei quali almeno il 50%, pari a 1.189,28 metri quadrati, destinati a parcheggio.

Gli standard urbanistici da cedere al Comune (o da assoggettare ad uso pubblico) per pubblici servizi, stabiliti nella misura del 20% della superficie territoriale riferibile alla quota artigianale, che è di 4.521,41 metri quadrati, ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della Legge 56/77, devono ammontare ad almeno 904,28 metri quadrati.

I Proponenti si sono impegnati con l'atto di convenzionamento del 21 luglio 2011 e confermano con il presente atto, ad assoggettare ad uso pubblico, per standard urbanistici 417,50 metri quadrati che verranno utilizzati per parcheggi pubblici.

I Proponenti, con la convenzione del 21 luglio 2011, hanno monetizzato mediante il

pagamento effettuato al Comune dalla VALICO S.a.s. della somma di Euro 55.948,99 (Cinquantacinquemilanovecentoquarantotto/99), una superficie di area a standard di 2.649,10 metri quadrati che all'epoca mancava.

Assoggettando ad uso pubblico l'area del parcheggio clienti (che, per motivi di ordine pubblico e di controllo, potrà essere chiusa nelle ore notturne e nei giorni festivi ed utilizzata ad uso pubblico negli orari di apertura dell'esercizio commerciale) della struttura commerciale, di 4.711,95 metri quadrati, consegue che complessivamente la superficie a standard urbanistici in progetto ammonta a 5.129,45 metri quadrati (417,50 + 4.711,95) con ampio supero, di 1.846,62 metri quadrati, della richiesta di standard urbanistici.

Il tutto secondo le seguenti tabelle riepilogative:

COMPUTO DELLE SUPERFICI RICHIESTE A STANDARD URBANISTICI		
Superficie Territoriale, ST		15.333,00 m ²
Indice Territoriale, It		0,22
Superficie Coperta Mass., SCM	15.333 x 0,22	3.373,26 m ²
Superficie Lorda Pavimento Commerciale, SLPc		2.378,55 m ²
Superficie a Standard Urbanistici quota Commerciale minima richiesta.	100% x SLPc	2.378,55 m ²
Superficie Lorda di Pavimento, SLP Artigianale massima	3.373,26 - 2.378,55	994,71 m ²
Superficie Territoriale afferente alla quota Artigianale	994,71 / 0,22	4.521,40 m ²
Superficie a Standard Urbanistici afferente alla quota Artigianale	0,20 x 4.521,40	904,28 m ²
Superficie a Standard Urbanistici complessivamente richiesta (Quote Commerciale + Artigianale)	2.378,55 + 904,28	3.282,83 m ²

COMPUTO SUPERFICI A STANDARD URBANISTICI IN PROGETTO		
Superficie assoggettata ad uso pubblico il 21/7/2011		417,50 m ²
Superficie in progetto da assoggettare a standard urbanistici per i previsti edifici Commerciali		4.711,95 m ²
Totale delle superfici a Standard Urbanistici in progetto localizzate in loco	417,50 + 4.711,95	5.129,45 m ² > dei richiesti 3.282,83 m ² VERIFICATA
Superficie a Standard Urbanistici in eccesso senza la quota monetizzata il 21/7/2011	5.129,45 - 3.282,83	1.846,62 m ²
Superficie monetizzata per Standard Urbanistici il 21/7/2011 N.B.: A seguito della Variante in progetto non è più necessaria detta monetizzazione.		2.649,10 m ²
Totale delle superfici a Standard Urbanistici in progetto e monetizzate il 21/7/2011	417,50+4.711,95+ 2.649,10	7.778,55 m ² >> dei richiesti 3.282,83 m ²
Superficie a Standard Urbanistici in eccesso considerando la monetizzazione	7.778,55 - 3.282,83	4.495,72 m ²

Gli elaborati di progetto e la tabella di sintesi depositati in Comune riassumono la dotazione di standard pubblici e privati previsti dal P.E.C.

ARTICOLO 4 - CESSIONE O ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE PER PUBBLICI SERVIZI

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 21 L.R. 56/77 e delle N.T.A. del P.R.G. vigente, si sono obbligati con la precedente convenzione a cedere senza corrispettivo alcuno e ad assoggettare ad uso pubblico o a monetizzare al Comune di Candiolo, entro la validità della convenzione e comunque entro tre mesi dalla richiesta scritta del Comune, le aree che erano necessarie al soddisfacimento degli standard per pubblici servizi per l'attuazione del P.E.C. - la cui dotazione, da norma, era pari al 20% della superficie territoriale, quindi complessivamente di m² 3.066,60 (m² 15.333 x 20%) - ed in particolare si sono obbligati ad assoggettare ad uso pubblico per parcheggi pubblici 417,50 metri quadrati, individuati in catasto terreni al Foglio 8 (otto) mappale 313 (trecentotredici) parte e 350 (trecentocinquanta) parte.

La monetizzazione della rimanente parte, che all'epoca mancava, è stata effettuata esclusivamente dalla VALICO S.A.S., con il citato pagamento di Euro 55.948,99.

Le aree da dismettere o assoggettare ad uso pubblico, già individuate nella convenzione

previgente, sono rappresentate nelle tavole tecniche costituenti il P.E.C. (Tavola 3V); fu altresì monetizzata la differenza, all'epoca mancante, pari a m² 2.649,10 (3.066,60 - 417,50), con il pagamento di euro 55.948,99 (cinquantacinquemilanovecentoquarantotto/99) - m² 2.649,10 x 21,12 euro / m².

I Proponenti, ognuno per la propria competenza, si impegnano ad eseguire i necessari frazionamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio e ad intervenire nell'atto di cessione (disgiunto dalla presente ed a proprio carico) delle aree per standard urbanistici, entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Dato che il progetto di Variante prevede una massima superficie lorda di pavimento commerciale (S.L.P.) di 2.378,55 metri quadrati, la superficie a standard urbanistici richiesta dalla legge urbanistica è analogamente di 2.378,55 m² (cioè il 100% della S.L.P.) con almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici quindi non meno di 1.189,28 m².

Essendo l'indice di fabbricabilità territoriale (If) previsto dalla scheda del P.R.G. pari a 0,22 m²/m², si deduce che la superficie territoriale afferente alla quota commerciale è pari a 10.811,59 m².

Essendo la superficie territoriale oggetto del P.E.C. di 15.333 m² la quantità di superficie territoriale che si può dedicare alla realizzazione di edifici dedicata all'artigianato compatibile è di 4.521,41 m² e, la conseguente area a standard (afferente alla quota d'artigianato compatibile) è di 904,28 m² (ossia il 20% della St di competenza).

La totalità della superficie a standard richiesta è quindi, assommando sia la competenza commerciale che quella artigianale, di 3.282,83 m².

Nell'ambito del previgente convenzionamento, sono stati conferiti 3.066,60 m² (417,50 assoggettati e 2.649,10 monetizzati), quindi resterebbero da reperire, per standard urbanistici, quantomeno ulteriori 216,23 m² che sono ampiamente superati dalla proposta di standard urbanistici contenuta nel presente progetto di Variante che è di 5.129,45 m², a standard contenuti nel progetto della presente Variante oltre ai 2.649,10 m² monetizzati il 21 luglio 2011, oggi contenuti nell'esubero.

Pertanto si prende atto del completo assolvimento delle dismissioni e/o asservimenti per standard urbanistici.

Al fine di consentire al Comune la futura disponibilità della totalità delle aree esterne ancora in zona S1-3 - qualora ritenute necessarie per il raggiungimento degli obiettivi previsti dall'Amministrazione Comunale - VALICO S.A.S. rinnova l'impegno già assunto con la precedente convenzione a corrispondere al Comune stesso - in occasione dell'eventuale esproprio della residuale proprietà censita in catasto terreni al Foglio 11 (undici) mappali 146 (centoquarantasei) parte e 147 (centoquarantasette) parte - l'intero ammontare delle somme necessarie ad effettuare detto esproprio, che tuttavia non potrà complessivamente superare la quota risultante dall'applicazione della tariffa di monetizzazione vigente a quella data, alla superficie espropriata.

Nulla sarà dovuto per le aree rientranti nella disponibilità della Provincia di Torino, a seguito degli espropri resisi necessari per la realizzazione della Variante alla Strada Provinciale n. 142.

ARTICOLO 5 - CESSIONE DI AREE PER PUBBLICA VIABILITÀ

E' prevista la cessione per pubblica viabilità dell'area interna al P.E.C. destinata a pista ciclabile che verrà ceduta dai Proponenti, ognuno per la propria competenza, al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per le restanti aree destinate a viabilità e marciapiedi i Proponenti o loro aventi causa continueranno a mantenerne la proprietà facendosi carico delle relative spese di manutenzione; i Proponenti o loro aventi causa, anche dopo la scadenza temporale della convenzione, avranno il diritto di chiudere detta via privata senza dover richiedere ulteriore autorizzazione comunale, previa acquisizione del dovuto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere necessarie.

Ai sensi dell'art. 21, punto 3) comma 3, della legge 56/77, viene inoltre asservita ad uso pubblico la superficie privata interna alla recinzione degli immobili commerciali che sarà destinata a parcheggi pubblici e che, per ragioni di ordine pubblico, di sorveglianza e di sicurezza, sarà aperta al pubblico negli orari di apertura degli esercizi commerciali che si insedieranno mentre sarà chiusa nelle ore notturne ed in quelle di chiusura salvo diversa prescrizione del Comune.

ARTICOLO 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è determinato in base alle previsioni della Determinazione del Responsabile del Servizio Area Tecnica n. 43 del 8/5/2013 e dei suoi periodici aggiornamenti; i soggetti attuatori verseranno al Comune gli oneri di urbanizzazione e quelli relativi al costo di costruzione nei termini di seguito indicati.

Qualora dai progetti municipali degli edifici risultassero destinazioni d'uso diverse, ma comunque compatibili con le norme urbanistiche vigenti, comportanti un incremento del contributo per oneri di urbanizzazione rispetto a quanto previsto, sarà determinato di volta in volta il relativo contributo e corrisposto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o di altro provvedimento abilitativo.

Si applicano pertanto le disposizioni dell'articolo 16 del D.P.R. 380/01. Resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire e/o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Le disposizioni di cui sopra debbono quindi intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

L'importo derivante dagli interventi dovrà essere corrisposto al Comune dai Proponenti con le seguenti modalità:

- 50% al momento del rilascio/acquisizione del titolo abilitativo;
- 25% entro un anno dal rilascio/acquisizione del titolo;
- 25% entro il termine lavori;

degli importi di cui sopra, contestualmente al versamento della prima rata, saranno prestate apposite fidejussioni di importo corrispondente a quello delle rimanenti rate.

Calcolo degli oneri di urbanizzazione previsti:

Quota d'immobili a destinazione commerciale:

= per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di euro 76,91 per ogni metro quadrato di superficie netta quindi:

$$m^2 2.378,55 \times \text{euro}/m^2 76,91 = \text{euro } 182.934,28$$

= per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di euro 17,88 per ogni metro quadrato di superficie netta quindi:

$$m^2 2.378,55 \times \text{euro}/m^2 17,88 = \text{euro } 42.528,47$$

Quota d'immobili a destinazione d'artigianato compatibile con il commercio:

= per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di euro 18,23 per

ogni metro quadrato di superficie copribile quindi:

$$m^2 993,60 \times \text{euro}/m^2 18,23 = \text{euro } 18.113,33$$

= per oneri di urbanizzazione secondaria é prevista la corresponsione di euro 5,37 per ogni metro quadrato di superficie copribile quindi:

$$m^2 993,60 \times \text{euro}/m^2 5,37 = \text{euro } 5.335,63$$

che assommano quindi per oneri di urbanizzazione primaria ad euro 201.047,61 ed per oneri di urbanizzazione secondaria ad euro 47.864,10

= Totale: euro 248.911,71

ARTICOLO 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il P.E.C. prevede, nella soluzione proposta, la costruzione di un edificio commerciale che è soggetto al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione ed un'altra porzione di edifici non soggetti al versamento del contributo relativo al costo di costruzione; resta comunque stabilito che qualora nel corso di validità della convenzione venissero proposte altre soluzioni immobiliari con ulteriori porzioni soggette a tale contributo troveranno applicazione le disposizioni dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.

La quota di contributo commisurato al costo di costruzione per la porzione commerciale attualmente prevista ammonta ad euro 85.450,36 derivante dall'applicazione della percentuale prevista del 7% al costo base di costruzione di euro 513,22 al metro quadrato per i previsti 2.378,55 metri quadrati lordi.

Resta inteso che il contributo sarà a carico dei richiedenti il titolo per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda dei singoli Permessi di Costruire e/o Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Pertanto le disposizioni di cui sopra debbono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale. L'importo derivante dall'intervento di nuova costruzione dovrà essere corrisposto dai Proponenti al Comune con le seguenti modalità:

- 50% al momento del rilascio di ogni permesso di costruire;
- 25% entro un anno dal rilascio del permesso di costruire;
- 25% entro il termine lavori.

Degli importi di cui sopra, contestualmente al versamento della prima rata, saranno prestate apposite fidejussioni di importo corrispondente a quello delle rimanenti rate.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO

Il P.E.C. prevede che la VALICO S.A.S. realizzi direttamente, con lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, le seguenti infrastrutture pubbliche:

- a) marciapiedi, aree zebra e pista ciclabile su Via Pinerolo;
- b) pista ciclabile sulla via interna alla zona di P.E.C.;
- c) fognatura bianca lungo Via Pinerolo;
- d) fognatura nera su Via Pinerolo;
- e) impianto di illuminazione pubblica su Via Pinerolo.
- f) rotatoria in corrispondenza dell'esistente incrocio tra via Pinerolo e la strada d'accesso alla zona del consorzio insediamenti produttivi.

Dette opere, il cui importo complessivo ammonta ad euro 249.983,97 (= Euro duecentoquattantatreenovecentoottantatre/97) risultano più dettagliatamente

specificate e quantificate negli elaborati progettuali e nel computo metrico estimativo depositato in Comune.

Il trasferimento al Comune di Candiolo delle descritte opere di urbanizzazione avverrà, secondo quanto previsto dal successivo articolo 16, previo collaudo delle opere stesse con esito favorevole, entro sei mesi dalla loro ultimazione definitiva.

Per quanto concerne la valutazione delle suddette opere di urbanizzazione si fa riferimento a quanto descritto nel citato computo metrico e riferito all'elenco prezzi della Regione Piemonte nell'edizione 2016 aggiornata a dicembre 2015.

Il Proponente VALICO S.A.S. pertanto, in relazione al disposto dell'articolo 45 punto 2 della L.R. 56/77, si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi ogni onere di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria sopra descritte con le modalità, la tempistica e le garanzie definite nei successivi articoli.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti sulla base degli importi unitari al momento vigenti viene così calcolato:

- metri quadri in progetto:
 - Quota commerciale: $m^2 2.378,55 \times \text{euro}/m^2 76,91 = \text{euro } 182.934,28$
 - Quota artigianale: $m^2 993,60 \times \text{euro}/m^2 18,23 = \text{euro } 18.113,33$
 - totale oneri primari dovuti: euro 201.047,61
- costo delle opere a scomputo previste nel computo metrico estimativo: euro 249.983,97

Considerando che il costo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a carico dei Proponenti ammonta ad Euro 249.983,97 (= Euro duecentoquattantatreenovecentoottantatre/97) e supera la somma degli oneri primari dovuti, si prende atto dello scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 9 - REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE NON A SCOMPUTO DEGLI ONERI DOVUTI (art.20 del D. Lgs. 50/2016)

Il P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo, ai sensi dell'art. 20 del D. Lgs. 50/2016, per le quali i Proponenti si obbligano, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi ogni onere di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione che di seguito si elencano con le modalità e le tempistiche definite nei successivi articoli:

- a) nuova viabilità interna alla zona di P.E.C.;
- b) marciapiedi, aree zebra sulla via interna alla zona di P.E.C.;
- c) fognatura bianca di raccordo tra l'attraversamento esistente in Via Pinerolo e la tubazione esistente sotto la zona industriale I 2-1;
- d) fognatura bianca lungo la Variante alla S.P. 142 e la via interna alla zona di P.E.C.;
- e) fognatura nera nella via interna alla zona di P.E.C.;
- f) impianto di illuminazione pubblica sulla via interna alla zona di P.E.C.;
- g) opere edili per la realizzazione delle reti Enel e Telecom;
- h) fornitura e posa di una cabina elettrica di trasformazione;
- i) realizzazione del gasdotto e dell'acquedotto.

Sul progetto delle opere l'Amministrazione Comunale si riserva di apportare in sede di esame le migliorie ritenute necessarie.

I Proponenti si riservano la possibilità di richiedere il collegamento degli eventuali loro impianti di videosorveglianza con la rete di sorveglianza comunale, secondo le modalità che verranno congiuntamente condivise e stabilite con il Comune.

ARTICOLO 10 - PROGETTI DI OPERE AFFERENTI IL P.E.C.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo previste al precedente articolo 8, i Proponenti, ciascuno per le proprie competenze, si impegnano a presentare i necessari progetti esecutivi e gli atti tecnici necessari per l'ottenimento, da parte del Comune, del prescritto Permesso di Costruire gratuito ed approvazione mediante apposita deliberazione della Giunta, entro sei mesi dalla data odierna.

ARTICOLO 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I soggetti attuatori assumono l'onere della esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionalmente collegate all'intervento, ai sensi dell'articolo 36, comma 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come modificato dal D.Lgs. 11 settembre 2008 n. 152, e precisamente:

- a) marciapiedi, aree zebra e pista ciclabile su Via Pinerolo
- b) pista ciclabile sulla via interna alla zona di P.E.C.;
- c) fognatura bianca lungo Via Pinerolo;
- d) fognatura nera su Via Pinerolo;
- e) impianto di illuminazione pubblica su Via Pinerolo.
- f) rotatoria in corrispondenza dell'esistente incrocio tra via Pinerolo e la strada d'accesso alla zona del consorzio insediamenti produttivi.

L'importo per l'esecuzione a scomputo delle opere in parola risulta superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati secondo le tariffe vigenti, come indicato al precedente articolo 8.

I soggetti attuatori cureranno la redazione dei progetti definitivi ed esecutivi, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano all'amministrazione e che, tra l'altro, comportano l'approvazione del progetto in linea tecnica ed economica e delle eventuali varianti in corso di esecuzione.

Tali progetti saranno presentati per l'approvazione comunale entro centottanta giorni dalla data odierna; l'Amministrazione comunale si riserva di apportarvi, in sede d'esame, le migliorie ritenute necessarie.

Per la valorizzazione delle opere di urbanizzazione si fa riferimento all'elenco prezzi della Regione Piemonte, nella sua ultima edizione. Eventuali maggiori costi rispetto al progetto preliminare saranno a totale carico degli attuatori. Qualora invece il costo complessivo delle opere eseguite dovesse risultare inferiore all'importo risultante dalla somma degli oneri di urbanizzazione primaria da pagare, sarà cura dei Proponenti provvedere al versamento della differenza entro sessanta giorni dall'avvenuto accertamento dell'entità del minor esborso.

Il progetto esecutivo delle previste opere di urbanizzazione, comprensivo di particolari costruttivi e caratteristiche descrittive, sarà presentato per l'approvazione comunale all'inizio dell'esecuzione delle opere stesse.

Sul progetto delle opere prima indicate l'Amministrazione comunale si riserva di apportare, in sede d'esame, le migliorie ritenute necessarie.

A garanzia della regolare esecuzione delle opere prima indicate, il Proponente VALICO S.a.s. deposita fidejussioni prestate in favore del Comune di Candiolo sino alla concorrenza dell'ammontare delle opere a scomputo, cioè di Euro 249.983,97 (= Euro Duecentoquarantanove milanovecentoottantatre/97).

L'esecuzione delle opere avverrà nel rispetto di quanto disposto dal III decreto correttivo al codice dei contratti così come modificato dal D. Lgs. 11 settembre 2008, n.

Le opere e dovranno risultare completamente ultimate contestualmente alla ultimazione degli edifici e saranno trasferite gratuitamente al Comune, unitamente alle aree sulle quali sono collocate, mediante atto pubblico da stipulare prima del rilascio del certificato di abitabilità degli edifici a spese dei proponenti.

Il Comune attraverso i suoi organi tecnici può in qualunque momento vigilare sull'esatta esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo quanto prescritto dal progetto esecutivo.

La direzione dei lavori delle opere realizzate a scomputo sarà affidata ad un tecnico incaricato dai Proponenti, a spese dei medesimi.

Sino a quando le opere di urbanizzazione non saranno prese in carico dal Comune sarà obbligo dei Proponenti curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse.

Il Comune potrà nominare un collaudatore in corso d'opera che seguirà i lavori nel loro svolgimento e che redigerà il collaudo finale.

In seguito a collaudo favorevole, anche in corso d'opera, redatto da un tecnico incaricato dal Comune ma a spese dei Proponenti, verrà disposto lo svincolo delle fidejussioni.

Qualora dalla contabilità finale risultassero costi superiori a quelli determinati nel precedente articolo 8, essi resteranno completamente a carico del lottizzante.

Qualora viceversa dalla contabilità finale risultassero costi inferiori alla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero stati da pagare, la differenza tra quanto determinato e quanto eseguito dovrà essere versata al Comune entro sessanta giorni dall'approvazione dell'atto deliberativo del certificato di collaudo e di regolare esecuzione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ordinare ai concessionari l'esecuzione di eventuali varianti di opere di urbanizzazione elencate all'articolo 8, purché l'importo complessivo rimanga nei limiti dell'importo convenzionato a scomputo.

ARTICOLO 12 - TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 8, da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, saranno effettuate in concordanza e secondo l'andamento della realizzazione degli edifici.

In ogni caso i relativi lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio delle relative prescritte autorizzazioni ed essere ultimati entro tre anni dalla data d'inizio, indipendentemente dall'avanzamento e ultimazione degli edifici.

Della data di inizio ed ultimazione dei lavori di cui sopra dovrà essere data comunicazione scritta agli uffici comunali.

Il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, senza giusta causa, comporta l'applicazione di una penale convenzionale pari al 10% per ogni mese o frazione di mese di ritardo, calcolata sull'importo dei lavori non ancora eseguiti.

ARTICOLO 13 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI ASSUNTI

La VALICO S.a.s. ha consegnato il 21 luglio 2011 con la convenzione vigente, la polizza fidejussoria assicurativa n. T460/00A0091199 rilasciata il 19 luglio 2011 dall'agenzia di Moncalieri della Toro Assicurazioni S.p.A. (ora assicurazioni Generali

Italia S.p.A.) per l'importo garantito di euro 165.987,76 (= Euro Centosessantacinquemila novecentottantasette/76), quindi, considerando che l'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scampo è di euro 249.983,97 (= Euro Duecentoquattantannovecentottantatre/97), la medesima VALICO S.a.s., a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, consegna al Comune un documento della medesima compagnia assicurativa attestante che l'importo garantito a seguito della variante convenzionale viene aumentato e portato ad Euro 249.983,47 (= Euro duecentoquattantannovecentottantatre/97) corrispondente al valore precisato nei precedenti articoli per le opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dei Proponenti a scampo degli oneri dovuti.

La predetta garanzia finanziaria, per esplicita clausola della fidejussione, potrà essere utilizzata in caso di mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte della VALICO S.A.S., su istanza del Comune o del terzo legittimato a proporre azioni o ad intervenire in giudizio per la mancata esecuzione delle opere stesse.

La fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione, su richiesta del Proponente interessato, potrà essere progressivamente ridotta in proporzione alla realizzazione delle opere stesse, a seguito di accertamento, effettuato dall'Ufficio Tecnico o dal Direttore Lavori, di regolare esecuzione dei lavori ogni qualvolta l'importo delle opere eseguite raggiunga un importo almeno di euro 50.000,00 (= Euro Cinquantamila/00).

ARTICOLO 14 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando il proponente stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento.

ARTICOLO 15 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE

Tutte le opere indicate all'articolo 8 del presente atto passeranno gratuitamente in proprietà del Comune a seguito di avvenuto collaudo con esito favorevole delle opere stesse, che dovrà avvenire entro sei mesi dalla loro ultimazione definitiva. Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria; sino a tale data sarà obbligo del Proponente intestatario delle pratiche edilizie finali, curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

ARTICOLO 16 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione, anche parziale, dell'area lottizzata dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione ovvero rimanere essi stessi obbligati verso il Comune; essi dovranno in ogni caso dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'atto.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di cui sopra i Proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari 1/10 del valore dell'immobile trasferito; il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i Proponenti ed i loro

successori od aventi causa, resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti ai nuovi titolari.

I Proponenti ed i loro successori od aventi causa nell'esecuzione delle opere e nella realizzazione degli impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

ARTICOLO 17 - RILASCIO DEI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i Proponenti, che il Comune non rilascerà alcun Certificato di Agibilità ai sensi dell'articolo 24 del D.P.R.380/01 e sue modifiche ed integrazioni, se non quando da parte del singolo Proponente, o da chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi scaturenti dalla Convenzione anche relativamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione realizzate a scampo.

ARTICOLO 18 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28 giugno 1943 n. 66, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 19 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il Comune dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, con esonero per il competente Conservatore dei RR.II. da responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 20 - RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nel presente si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore.

ARTICOLO 21 - SANZIONI

In relazione agli obblighi assunti con la Convenzione i soggetti attuatori si dichiarano perfettamente edotti delle sanzioni amministrative previste:

- 1) dall'articolo 69 L.R. 56/77 e più particolarmente dai subalterni a, b, c, d, e, f;
- 2) dall'articolo 42 del D.P.R. 380/01 per il mancato o ritardato pagamento del contributo di costruzione.

Per il mancato o ritardato adempimento nella realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli articoli 9, 11 e 12 o degli adempimenti ad esse connessi oltre al termine previsto dall'articolo 12 sarà applicata una sanzione, a carico del Proponente o suoi aventi causa, pari ad 1/10 (un decimo) del valore delle opere non ancora realizzate per ogni mese di ritardo rispetto alla data stabilita per l'ultimazione dei lavori.

Per il ritardato versamento di quanto dovuto a saldo degli oneri di urbanizzazione in seguito alle risultanze del collaudo si procederà ad irrogare una sanzione pari ad 1/10 (un decimo) dell'importo dovuto per ogni mese di ritardo.

Per il mancato o ritardato versamento al Comune delle spese per il collaudo da effettuare entro 30 giorni dalla richiesta si procederà ad irrogare una sanzione pari al 10% (dieci per cento) dell'importo per ogni mese di ritardo.

Per la riscossione delle sanzioni di cui al presente articolo si procederà con ingiunzione emessa dal Dirigente del Servizio tributi a norma delle vigenti disposizioni.

ARTICOLO 22 - SANZIONE CONVENZIONALE

Eventuali modificazioni di destinazione d'uso degli edifici in progetto, non preventivamente autorizzate, comporteranno l'applicazione ad una penale convenzionale, a carico dei Proponenti o loro aventi causa, pari al doppio del valore della superficie di cui è stato modificato l'uso secondo la stima degli uffici comunali oltre alle sanzioni previste dalle disposizioni vigenti.

Degli allegati ometto la lettura per espressa e concorde dispensa datami.

Io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me si sottoscrivono, alle ore

Occupi di