COMUNE DI SAN BENIGNO CANAVESE

Provincia di Torino

SETTORE TECNICO – EDILIZIA PRIVATA

Piazza Vittorio Emanuele II, 9

10088 – San Benigno Canavese (TO)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO EDILIZIA RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA IN AREA “R2.45” DEL P.R.G.C. COMPARTO B

Tra il COMUNE DI SAN BENIGNO C.SE
ed i seguenti proponenti, costituito dai signori:
GEA Massimo nato a Torino il 17.10.1960 C.F. GEA MSM 60R17 L219F residente in San Benigno via Bari n. 3 proprietario dei terreni censiti a catasto terreni al foglio 13 mappali nn. 1036 e 910 avente superficie complessiva mq. 1144.
BORGHETTI Giuseppe nato a Rivarolo Canavese il 28.09.1943 C.F. BRG GPP 43P28 H340H residente in San Benigno Canavese via Libania n. 1 proprietario dei terreni censiti a catasto terreni al foglio 13 mappali nn. 1038 e 912 avente superficie complessiva mq. 1098.
GAGLIANESE Giuseppe nato a Gimigliano (CZ) il 22.10.1951 C.F. GGL GPP 51R22 E031Z residente in San Benigno Canavese vicolo San Grato
n. 5;
RIZZO Rosa nata a Gimigliano (CZ) il 20.06.1951 C.F. RZZ RSO 51H60 E031P residente in San Benigno Canavese vicolo San Grato n. 5 comproprietari dei terreni censiti a catasto terreni al foglio 13 mappali nn. 1037 e 1039 avente superficie complessiva di mq. 528.
I terreni per complessivi mq. 2.639 sono compresi nell’area indicata dal piano regolatore come P.E.C. R 2.45 – Comparto B ad accezione dei mappali 910 e

912 insistenti su Via della Resistenza, di superficie totale mq. 131 già urbanizzati.

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ in _____, avanti a me dott. _____ Notaio in _____iscritto al Collegio Notarile Dei Distretti Riuniti _____ alla presenza dei testimoni Sigg. _____

Sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____, il _____, professione _____domiciliato per la carica e residente in San Benigno C.se, il quale dichiara di intervenire a quest'atto nella sua qualità di_____del Comune di San Benigno C.se, codice fiscale dichiarato:_____; in attuazione della delibera del Consiglio Comunale di San Benigno C.se numero_____in data____ e divenuta esecutiva in data _____, deliberazione che con annessi *(soggetti a modifica se son diversi):*

A) Bozza di Convenzione Urbanistica;

B) Relazione illustrativa e finanziaria;

C) Relazione generale con disciplinare tecnico;

D) Computo metrico estimativo;

E) Relazione fotografica;

F) Relazione geologica;

G) Relazione Clima Acustico;

H) Relazione di Compatibilità Ambientale;

I) Relazione Illuminotecnica.

Elaborati Grafici

- Tav. 01 Comparto B: Estratti da P.R.G.C. e Catastale, Planimetria Generale, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 02 Comparto B – LOTTO 1, Piante, Prospetti, Sezioni, dimostrazione D.M. 236/89, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 03 Comparto B – LOTTO 2, Pianta piano terra, Sezione, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 04 Comparto B - Opere di Urbanizzazione: planimetria, sezioni e particolari costruttivi;
- Tav. 05 Comparto B: Segnaletica stradale;
- Tav. i.01 Comparto B: Progetto illuminotecnico.

rilasciate, in copia conforme, dal Segretario Generale del Comune di San

Benigno C.se in data_____, dispensane la lettura, alla presenza dei testi, che in copia conforme all'originale allego al presente atto sotto la lettera "A" ed i Signori: _____
nel presente atto denominati in seguito "soggetto attuatore", comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che il Comune di San Benigno C.se è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 15-6940 del 24.09.07, integrata da DGR n. 11-7941 del 28.12.07; e ratificato con DCC n. 2 del 27.02.2008
- che con DCC n. 64 del 20.12.2010 è stata approvata la variante strutturale n. 3 al PRGC predisposta ex L.R. n. 1/2007
- che con DGC n. 74 del 03.07.2017 è stata approvata la proposta di suddivisione in comparti dell'area R2.45
- che la presente convenzione disciplina l'attuazione del comparto urbanistico B dell'area R2.45 di seguito definito PEC R2.45/B;
- che i signori suddetti, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 06 aprile 2023 n. 3875 e rubricata quale pratica edilizia, n. 34/23 hanno presentato la richiesta di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), ora identificato come PEC R2.45/B, ai sensi degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per la utilizzazione degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di San Benigno C.se ed identificati al Catasto Terreni e così composti:
    - foglio 13 mappale 1036 di mq. 1073
    - foglio 13 mappale 1038 di mq. 1038
    - foglio 13 mappale 1037 di mq. 243
    - foglio 13 mappale 1039 di mq. 285

  per una superficie complessiva di mq. 2.639 inclusi come Comparto B nella zona denominata dal Piano Regolatore Generale vigente come "R 2.45", avente destinazione urbanistica "Aree di nuovo impianto", normati dall'art. 23 della Norme Tecniche d'Attuazione al P.R.G.C.
- che per il completamento dell'istruttoria la documentazione integrativa è stata presentata al prot. n. 10458 del 16 ottobre 2023;

- che il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è stato esaminato con parere favorevole, così come risulta dalla comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico di cui al prot. n. 821 del 25 gennaio 2024;
- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato PEC R2.45/B è stato integrato e completato con la presentazione della necessaria documentazione di cui al prot. n. 1473 del 14 febbraio 2024, prot. n. 3048 del 25 marzo 2024, **prot. n. 4301 del 29 aprile 2024** e prot. n. ____ del _____,
- che sono stati acquisiti i seguenti pareri/nulla osta:
  - Ufficio Lavori Pubblici del Comune di San Benigno C.se: nulla osta con prescrizioni in data 21 marzo 2024;
  - Ufficio di Polizia Locale del Comune di San Benigno C.se: **favorevole** in data **5 aprile 2024**;
  - SMAT S.p.A.: favorevole in data **16 aprile 2024 – prot. n. 3923**;
- che sono state esperite tutte le procedure prevista dalla legislazione vigente sia in merito al deposito che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di 15 gg dal _____al_____, all'Albo Pretorio del Comune, con la possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazione e proposte nel periodo dal_____al _____;
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;

  oppure

  che nei termini previsti sono state presentate n._____osservazioni e/o proposte alle quali si è detto contro con determinazione del responsabile del Settore Servizi Tecnici n._____del_____
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n. ____ del_____, allegata sotto la lettera_____, ha disposto l'accoglimento del Progetto del Piano Esecutivo Convenzionato denominato R 2.45.B ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i.;
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data ____;
- che i signori _____ dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli impegni previsti dalla presente convenzione;
- che i PROPONENTI sono proprietari dei terreni siti in San Benigno C.se (To), come risulta dagli atti notarili allegati, ricadenti in area R2.45 – Comparto B;

- che i suddetti terreni, misurano complessivamente 2.639 mq di superficie catastale nominale oltre i mappali n. 910 e 912 per totali mq. 2.770 che il rilievo strumentale ha confermato detta misura, di seguito espressa definitivamente in mq. 2.919,77;
- che i proprietari, per motivi sovraesposti, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi hanno predisposto un progetto di P.E.C. ai sensi dell'artt. 43 – 45 L.R. 56/77;
- che nella deliberazione di Giunta Comunale n…….....del… si da atto che che sono applicabili i disposti normativi dell'art. 23 comma 1 del DPR 380/01 smi (scia in alternativa al PC) purché non venga modificato il disegno di progetto approvato con il Piano Esecutivo Convenzionato R2.45/B.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti:

- il Comune di San Benigno C.se, nella persona del suo legale rappresentante sig._____che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale che rappresenta,
- ed i signori:_____

si conviene e si stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne il proponente;

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica, la cui validità è stabilita in 10 (dieci) anni.

ART. 2 – ATTUAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato R2.45/B da realizzare sugli immobili, siti nel Comune di San Benigno C.se, così come identificati in premessa, avverrà in conformità della Norme di Attuazione del PRGC vigente, e delle Norme della presente convenzione, nonché secondo quanto previsto dagli elaborati del Piano Esecutivo stesso, che fanno parte integrante sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera "A" , i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti

elaborati, come stabilito nell'art. 39 della L.R. 56/77:

A) Bozza di Convenzione Urbanistica;
B) Relazione illustrativa e finanziaria;
C) Relazione generale con disciplinare tecnico;
D) Computo metrico estimativo;
E) Relazione fotografica;
F) Relazione geologica;
G) Relazione Clima Acustico;
H) Relazione di Compatibilità Ambientale;
I) Relazione Illuminotecnica.

Elaborati Grafici

- Tav. 01 Comparto B: Estratti da P.R.G.C. e Catastale, Planimetria Generale, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 02 Comparto B – LOTTO 1, Piante, Prospetti, Sezioni, dimostrazione D.M. 236/89, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 03 Comparto B – LOTTO 2, Pianta piano terra, Sezione, Conteggi e Verifiche;
- Tav. 04 Comparto B - Opere di Urbanizzazione: planimetria, sezioni e particolari costruttivi;
- Tav. 05 Comparto B: Segnaletica stradale;
- Tav. i.01 Comparto B: Progetto illuminotecnico.

ART. 3 – UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di cui in premessa di proprietà dei proponenti e ricadenti nell'area denominata "R 2.45 – Comparto B", di superficie catastale di mq. 2.639 e misurata di mq. 2.780.74 oltre mq. 139,03 già urbanizzati in Via della Resistenza per totali mq. 2.919.77 così suddivisi:

1. Area fondiaria di pertinenza degli edifici mq. 1.722,13
2. Area destinata a viabilità di mq. 732,16 di cui mq. 139,03 già urbanizzati (via della Resistenza)
3. Area destinata a servizi pubblici all'interno dell'area R 2.45 – Comparto B, ovvero aree destinate ad opere d'urbanizzazione secondaria, per complessivi mq. 465,48

4. Area destinata a servizi pubblici da monetizzare di mq. 297,94

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

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

Il soggetto attuatore si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione dell'area di pertinenza dell'edificio a destinazione residenziale affinché tale area sia effettivamente utilizzabile per gli usi previsti.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di Permesso di Costruire gratuito, da richiedersi dallo stesso all'Amministrazione Comunale e da predisporsi secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e le prescrizioni della legislazione vigente di settore.

Nelle aree di cui al p.to 1 è prevista la realizzazione dei fabbricati residenziali per complessivi mq. 317,34 massimi di SUL, come risulta dai progetti allegati.

L'area a servizi necessaria relativa all'area R2.45/B, in conformità dell'indicazione contenuta nella tabella sinottica del P.R.G.C. per il rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione definite dall'art. 51 della L.R. 56/77, è di 1.490,03, l'indice di copertura pari a 0,30 della sup. fondiaria permette la realizzazione di una superficie massima copribile di 380,81 mq nel rispetto della superficie fondiaria del singolo lotto di intervento.

L'accessibilità veicolare, è garantita tramite la nuova strada interna al Comparto B.

La distanza minima dai confini esterni del lotto, in cui sorgeranno gli edifici, delinea la sagoma limite entro cui dovranno essere posizionati i fabbricati, ed è descritta nella planimetria progettuale.

L'altezza massima dei fabbricati di 10,50 m con 3 piani abitabili.

Rimane convenuto che all'interno dei lotti i fabbricati, a seguito di accordi privati tra i proprietari-proponenti, possono andare in deroga con le distanze di cui al D.M. n.1444 del 2 aprile 1968, ferme restando le confrontanze e le distanze minime di legge tra i fabbricati e i confini esterni del PEC.

Rimane convenuto che bassi fabbricati o box fuori terra, aventi altezza massima all'estradosso sino a 3 (tre) metri, possano essere edificati al confine di proprietà, con quota riferita ai piani finiti dell'area su cui gli stessi sono realizzati.
La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate negli elaborati progettuali corrispondono al progetto esecutivo previsto all'articolo 23 comma 1 lett. c) del DPR 380/01 che consente, dopo la firma della presente convenzione, di iniziare i lavori con la presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire secondo quanto previsto dall'art. 23 del DPR n. 380/01.
Fermo restanti i parametri edilizi, si potranno presentare varianti al progetto degli edifici senza che questo rappresenti variante al PEC.
La richiesta di agibilità è subordinata all'avvenuta esecuzione con collaudo favorevole di tutte le opere di urbanizzazione previste.

ART. 4 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore in relazione al disposto del punto 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6/8/1967 n. 765 cede gratuitamente al Comune di San Benigno C.se, che accetta in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nella Tav. 04 Comparto B – Opere di Urbanizzazione, pari a 1.197,64 mq, così ripartite:

- per urbanizzazione primaria 593,13 mq
- per urbanizzazione secondaria 465,48 mq
- per viabilità Via della Resistenza139,03 mq

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e con le più ampie garanzie dalla evizione.
La cessione delle aree dismesse avviene contestualmente alla firma della presente convenzione e la descrizione delle stesse è riportato nell'apposito tipo di frazionamento catastale, a carico del soggetto attuatore, redatto dal _____riconosciuto regolare dall'Ufficio Tecnico Erariale di Torino in data_____prot. n._____con ampia facoltà di utilizzo ad uso pubblico anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. n. 56/77 smi.
Le parti cedenti, di persona o come sopra rappresentate, dichiarano e

garantiscono che quanto ceduto è di loro piena ed esclusiva proprietà in virtù dei titoli citati in premessa ed è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti, pretese e prelazioni di terzi.
Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica, le parti cedenti, di persona o come sopra rappresentate, dichiarano e garantiscono:
- che le aree oggetto della presente dismissione hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n…… rilasciato dal Comune di San Benigno Canavese in data… che si allega alla presente sotto la lettera……;
- che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali aree;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Essendo la superficie dismessa di urbanizzazione pari a mq. 1.197,64 inferiore a quella prevista dal piano regolatore per il Comparto n. B pari a mq. 1.490,03, è dovuto al Comune dai proponenti il P.E.C., in particolare dai Sigg. GAGLIANESE Giuseppe e RIZZO Rosa, la monetizzazione della differenza di mq. 297,94 alla tariffa di €/mq 30 stabilito con deliberazione G.C. n. 36 del 28.04.2016 giusta la quietanza allegata per un importo di **€ 8.938,20**. Si dà atto che tale versamento è stato effettuato con ricevuta n…… del……...
Qualora le opere infrastrutturali siano realizzate direttamente dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri concessori, si stabilisce che il Comune di San Benigno C.se entrerà in possesso delle aree attrezzate dopo il collaudo favorevole delle infrastrutture e dunque fino a tale momento la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse saranno a carico del soggetto attuatore.

ART. 5 – ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45, 1° comma, punto 2, L.R. 56/77 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 e precisamente:

1. sistema viario veicolare
2. rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi
3. rete ed impianti di pubblica illuminazione
4. parcheggio pubblico per n. 8 posti auto di cui n. 1 per disabili
5. sistemazione dell'area verde rimanente a prato.

gli oneri d'urbanizzazione primaria determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alle deliberazioni consiliari, sono così calcolati:

mq. 317,34 x €/mq. 40,68 = **€ 12.909,39**

L'importo complessivo delle opere sopra descritte ed illustrate nel computo metrico estimativo allegato alla Relazione Illustrativa Finanziaria facente parte del presente documento, ammontano a **€ 54.010,00**.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione in programma è stata effettuata con computo metrico estimativo avente prezzi unitari rilevati dall'Elenco Prezzi di riferimento delle Opere e Lavori Pubblici della Regione Piemonte anno 2023, su progetto esecutivo di cui alla Tav. 04 Comparto B – Opere di Urbanizzazione. L'importo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo è abbattuto del 10% in base alla media dei ribassi sulle gare d'appalto comunali.

Le opere dovranno essere iniziate e ultimate nei termini stabiliti nei successivi articoli, previa presentazione di idonea fideiussione.

Il trasferimento al Comune delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fin a detto trasferimento resta a carico del soggetto attuatore o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione. Il passaggio di proprietà delle opere, eseguite dai proponenti avverrà a seguito di presentazione di certificato di collaudo o di regolare esecuzione, emesso dal direttore dei lavori ed approvato dalla Giunta Comunale. Per le operazioni di collaudo il Comune effettuerà la vista congiunta con il direttore dei lavori. Il collaudo delle opere fognarie dovrà essere eseguito secondo le direttive impartite da SMAT S.p.a. e/o chi per essa.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche generali, a quanto previsto dal progetto compreso nel piano esecutivo alla Tav. 04 Comparto B – Opere di Urbanizzazione ed al computo metrico estimativo compreso nel presente PEC e sarà ulteriormente precisato in sede di presentazione dello specifico progetto esecutivo da sottoporre all'approvazione del Comune, redatto secondo i criteri tecnici indicati dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

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 di Giunta attualmente vigente, al volume degli edifici oggetto del piano esecutivo di nuova esecuzione.

ART. 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alle deliberazioni consiliari, sono così calcolati:

mq. 317,34 x €/mq. 43,58 = **€. 13.829,68**

L'importo unitario degli oneri di urbanizzazione verrà calcolato nel rispetto di quanto indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 30/11/2017 aggiornato al periodo del rilascio del permesso di costruire e/o presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire.

ART. 7 – MANUTENZIONE E PULIZIA

La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde passerà a carico del Comune dopo dieci anni decorrenti dalla data di presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate. In sede di collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere indicato il nominativo di un referente incaricato della manutenzione. Il giardino dovrà essere mantenuto in maniera decorosa, dovranno essere eseguiti indicativamente n. 5 tagli d'erba all'anno con cadenza mensile a partire dal mese di Aprile. Il costo di ogni taglio è valutato in euro 100,00; per cui la mancata esecuzione del taglio comporterà l'addebito ai proprietari e/o aventi causa del suddetto importo.

ART. 8 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni i cui agli artt. 3 e 6 della Legge n.10 del 28/01/1977 e dell'articolo 9 della Legge n. 94 del 25/03/1982.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Permesso a Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione delle relative pratiche.

ART. 9 – TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti dell'art. 45, primo comma, punto 3,

L.R. 56/77, si obbliga per sé o per i suoi aventi diritto a presentare il permesso di costruire del progetto esecutivo entro 150 giorni, e comunque prima della presentazione della prima pratica per la realizzazione delle opere residenziali dei fabbricati privati, corredato di tutti gli elaborati tecnico-progettuali necessari per l'approvazione.

Il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria sarà rilasciato dopo la firma della presente convenzione.

L'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare i tempi fissati nel permesso di costruire.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto che si ritengono migliorative per una maggiore fruibilità delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore riconosce al Comune la facoltà di controllare in ogni momento la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Qualora in sede di controllo risultasse inadempiente di qualsiasi natura si provvederà a norma del succitato articolo 12.

L'allacciamento della nuova linea dell'illuminazione pubblica dovrà avvenire sul contatore esistente nel rispetto della normativa vigente di settore. Rimane in carico al soggetto attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria della nuova linea dell'impianto della pubblica illuminazione fino alla presa in carico delle opere e comunque per un periodo non inferiore a mesi 12 (dodici) a decorrere dalla data di accensione dello stesso che dovrà essere comunicata per iscritto all'Ente con deposito dell'idonea certificazione (dichiarazioni di conformità ex DM 37/08 smi).

Relativamente alla segnaletica stradale, in corso di realizzazione l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di modificare, sostituire o richiedere altri cartelli in funzione delle sopraggiunte necessità e/o disposizioni legislative.

Il rilascio dei Permessi di Costruire e/o l'esecutività delle pratiche di SCIA alternativa al Permesso di Costruire degli interventi edilizi avverrà contestualmente all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione primaria per consentire ai proponenti di richiedere il preventivo dell'acquedotto e metanodotto secondo le regole delle rispettive società erogatrici dei servizi.

Le pratiche di agibilità verranno presentate solo dopo l'esecuzione ed il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione.

Gli atti di vendita dei singoli lotti o di una o più unità abitative dovranno contenere

la clausola contrattuale che espliciti in modo chiaro i soggetti che si assumono tutti gli impegni sopra descritti e facenti parte della presente convenzione.

ART. 10 – PROGETTI DI OPERE

Per l'esecuzione delle opere di competenza del soggetto attuatore e da esso direttamente eseguite, di cui al' art. 5 del presente atto, nel rispetto di quanto indicato nel precedente articolo 9, dovranno essere presentati gli elaborati esecutivi di quanto previsto nella Tavola 4 del P.E.C. richiamando e dando attuazione alle prescrizioni fornite dall'ufficio LL.PP. e precisamente:

- per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, su indicazione del manutentore degli impianti di illuminazione pubblica, dovranno essere utilizzati corpi illuminanti da 3000 °K di Classe 2 e non quelli proposti da 4000 °K; la derivazione dovrà essere eseguita nei pali tramite morsettiera in Classe 2; il cavo da utilizzare sarà del tipo GF16 in Classe 2; non dovrà essere eseguito l'impianto di messa a terra ed i chiusini sui pozzetti di ispezione dovranno essere del tipo carrabile in ghisa;
- viste le discordanze rilevate nelle varie tavole di progetto, si ribadisce che i cordoli di delimitazione delle strade e dei parcheggi dovranno essere in pietra. Nel corso dei lavori, eventuali modifiche ed interventi che si rendessero necessari al miglioramento funzionale delle opere di urbanizzazione, potranno essere richieste ad insindacabile giudizio dell'ufficio tecnico senza ulteriori pretese economiche.

Potranno essere effettuate opportune varianti al progetto come sopra definito, senza peraltro modificare le sue caratteristiche generali, nel rispetto dell'importo minimo di spesa stabilito nella presente convenzione. I lavori dovranno essere eseguiti sotto la vigilanza degli organi civili succitati e il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza del tecnico abilitato al collaudo, ovvero dal direttore dei lavori.

Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi della garanzia presentata ai sensi della presente convenzione, qualora le opere di urbanizzazione non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico.

Il soggetto attuatore, si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano esecutivo stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione.

ART. 11 – ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il soggetto attuatore, si obbliga per se e i suoi successori o aventi diritto causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di San Benigno C.se ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente PEC alle relative reti esistenti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e contributi che eventualmente saranno richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici per luce – gas – telefono – ecc…

ART. 12 – GARANZIE FINANZIARIE

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto del primo comma , punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56/77, ha effettuato per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la/e cauzione/i costituita/e da fideiussione/i assicurativa/e dell'importo complessivo di € 54.010,00, pari al costo di realizzazione, delle opere di urbanizzazione, come definito nel computo metrico estimativo allegato alla presente convenzione oltre all'Iva.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di San Benigno C.se a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'importo della garanzia prestato potrà essere ridotto, in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere da realizzare, fino a un massimo dell'80 % dell'importo complessivo.

Tale riduzione, se richiesta, potrà essere realizzata in due fasi successive, di cui la prima a lavori accertati al meno per il 50% del loro importo, la seconda a termine dei lavori.

La restante parte del 20% sarà svincolata ad avvenuto collaudo favorevole delle opere.

Il soggetto attuatore si impegna a consegnare al Comune la quietanza di avvenuto pagamento delle rate della polizza fidejussoria.

ART. 13 – 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 soggetto attuatore ed a spese del medesimo, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi. In tal caso il Comune si avvarrà, ai sensi del precedente articolo, della cauzione prestata dal soggetto inadempiente, fatto salvo in ogni caso il diritto di risarcimento del danno.

ART. 14 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE. MANUTENZIONE E PULIZIA

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli precedenti del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, con eccezione di quanto stabilito al precedente articolo 7.

La pulizia dei marciapiedi rimane a carico dei frontisti.

ART. 15 – SANZIONI

Dovranno essere rispettati i disposti del titolo IV della parte I del DPR 380/01.

In caso di mancata presentazione della quietanza di cui all'ultimo comma del precedente art. 12, si provvederà all'emissione di apposita ordinanza di sospensione dei lavori, che verrà revocata con effetto immediato dalla data di presentazione della quietanza di versamento.

ART. 16 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro quindici giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata comunicazione nei termini di cui sopra il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento di una somma pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili

verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.
I proprietari delle aree ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

ART. 17 – ABITABILITA' / AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il soggetto attuatore, che il Comune non rilascerà il certificato di abitabilità o agibilità dei locali ovvero l'agibilità non potrà essere assentita ai sensi dell'art. 24 del DPR 3280/01 smi, se non quando siano stati adempiuti gli obblighi inerenti alle realizzazione delle opere di urbanizzazione e al collaudo positivo delle stesse con le modalità indicate ai precedenti artt. 9 e 10.

ART. 18 – PICCOLE MODIFICHE

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

ART. 19 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del soggetto attuatore.
All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 20 – RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 21 – RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alla leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, legge 28 gennaio 1977, n. 10, e alla legge

regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo Unico in materia edilizia”, così come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002, n. 301.

ART. 22 – SERVITU’

Fino a quando le opere di urbanizzazione primaria e le reti degli impianti previsti per l’urbanizzazione della zona di intervento, non saranno collaudate, eventuali allacciamenti e collegamenti, sia delle strade che delle reti infrastrutturali delle aree confinanti saranno consentiti solo in presenza di apposito nulla osta dell’Ente e dei proponenti e/o aventi causa.

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