

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____ in _____, avanti a me dott. _____
Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti _____, senza testimoni avendovi i
comparenti rinunciato, sono comparsi i signori:

- _____, nato a _____ il _____ professione _____
domiciliato per la carica 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 alla delibera del Consiglio Comunale di San Benigno
C.se numero _____ in data _____ e divenuta esecutiva in data _____,
deliberazione che con gli annessi:

- *Schema di convenzione urbanistica;*
- *Relazione Illustrativa-Finanziaria-Norme d'Attuazione;*
- *Elaborati grafici progettuali:*
 - *TAV. 1 - estratti*
 - *TAV. 2 – progetto*
 - *TAV. 3 – opere urbanizzazione pubblica*
 - *TAV. 4 – opere urbanizzazione private*
 - *TAV. 5 – tipologie*
- *Relazione geologica;*
- *Studio preliminare previsionale di clima acustico;*
- *Relazione illuminotecnica;*
- *Relazione idraulica chiusura fosso;*
- *Dichiarazione soggetti proprietari aree da cedere fuori PEC*
- *Dichiarazione di non assoggettabilità ai disposti relativi alla compatibilità ambientale;*

in copia conforme all'originale allego al presente atto sotto la lettera "A"

ed i Signori:

- Soc. ARCHITRAVE s.r.l., con sede a Torino in Via Cernaia n. 24 C.F. 08803670010, nella persona dell'amministratore unico PASCHETTA Silvia, nata a Pinerolo, il 22/03/ 1963, residente a Cavour in Via Ponza n° 6;
 - proprietaria del terreno censito a catasto al foglio 26. mappali n.188 avente superficie

complessiva di mq. 3.712, ricadente in area “R2.40”;
nel presente atto denominati in seguito “soggetto attuatore” e/o “proponente”
Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO:

- che il Comune di San Benigno Canavese è dotato di Piano Regolatore vigente denominato PR-VG, approvato con D.G.R. n. 15-6940 del 24 settembre 2007 così come rettificata dalla D.G.R. n° 11-7941 del 28 dicembre 2007 ratificata con D.C.C. n. 2 del 27 febbraio 2008;
- che con D.C.C. n. 64 del 20 dicembre 2010 è stata approvata la variante strutturale n. 3 al PRGC predisposta ex L.R. n. 1/2007;
- che i signori suddetti, hanno presentato apposita istanza indirizzata al Sindaco pervenuta al Protocollo Generale del Comune in data 29 maggio 2025 prot. n. 4906 rubricata quale pratica edilizia P.E. n. 49/25 per l’approvazione del presente Progetto di Piano Esecutivo in area urbanistica denominata “R2.40”, nel progetto definitivo del PR-VG, ai sensi dell’ art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, per l’utilizzazione degli immobili di loro proprietà siti nel Comune di San Benigno C.se ed identificati al Catasto Terreni e così ricomposti a seguito di avvenuto frazionamento catastale;
- che il PROPONENTE è proprietario dei terreni siti in San Benigno C.se (To), ricadenti in area “R2.40” in zona avente destinazione urbanistica “residenziale di nuovo impianto”, normati dall’art.6 punto 1), dall’art.23 punto f) delle Norme Tecniche d’Attuazione al P.R.G.C. e dall’art.28 del Vol. 1 del PR-VG come sopra citato e che con il rilievo strumentale delle superfici ha confermato tale superficie nei limiti della tolleranza normativa;
- che il PROPONENTE partecipa, inoltre, al presente PEC per la dismissione delle aree per il raggiungimento della quota di aree a servizi di competenza del PEC in oggetto;
- che il PROPONENTE per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi ha predisposto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, atto a comporre il disegno definitivo del territorio con le relative quote da reperire per gli standard fuori Sue, di cui al punto precedente, al fine di procedere in seguito in modo disgiunto alle richieste di permessi di costruire singoli ;
- che per il completamento dell’istruttoria la documentazione integrativa è stata presentata al prot. n. 7480 del 25 agosto 2025, al prot. n. 9164 del 10 ottobre 2025 e al prot. n. 9530 del 23 ottobre 2025;
- che il presente Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato esaminato con parere favorevole come risulta dalla comunicazione del Responsabile del Servizio Tecnico di cui al prot. n. 10925

del 2 dicembre 2025;

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato PEC R2.40 è stato integrato e completato con la presentazione della necessaria documentazione di cui al prot. n. 491 del 16 gennaio 2026 e al 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
 - Ufficio di Polizia Locale del Comune di San Benigno C.se: nulla osta in data
- che sono state esperite tutte le procedure previste 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... .. osservazione/o proposte alle quali si è detto contro con determinazione del responsabile del Settore Servizi Tecnici n. ... del
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in merito alla cessione gratuita delle aree di viabilità e servizi;
- che il proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni previsti nella presente convenzione;
- che la Giunta Comunale con propria deliberazione n...._____del, allegata sotto la lettera, ha deciso l'approvazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato 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., in cui sono stati allegati tutti i seguenti documenti facenti parte integrante del PEC:

- *Schema di convenzione urbanistica*
- *Relazione Illustrativa-Finanziaria-Norme d'Attuazione*
- *Elaborati grafici progettuali:*
 - *TAV. 1 - estratti*
 - *TAV. 2 – progetto planovolumetrico*
 - *TAV. 3 – opere urbanizzazione pubblica*
 - *TAV. 4 – opere urbanizzazione private*
 - *TAV. 5 – tipologie*

- *Relazione geologica*
- *Studio preliminare previsionale di clima acustico*
- *Relazione illuminotecnica;*
- *Relazione idraulica chiusura fosso*
- *Dichiarazione soggetti proprietari aree da cedere fuori PEC*
- *Dichiarazione di non assoggettabilità ai disposti relativi alla compatibilità ambientale;*

- 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 R2.40
- che i suddetti terreni, misurano complessivamente mq
- 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 non sono applicabili i disposti normativi dell'art. 23 comma 1 del DPR 380/01 s.m.i (scia in alternativa al PC) in quanto il Piano Esecutivo Convenzionato R2.40 non contiene le previsioni di dettaglio per i progetti dei fabbricati;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti, 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, la cui validità è stabilita in 10 (dieci) anni.

ART. 2.- ATTUAZIONE ED ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.

L'attuazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato R2.40 da realizzare sugli immobili, siti nel Comune di San Benigno C.se, così come identificati in premessa, avverrà in conformità delle Norme di Attuazione della Variante n.3 di PRG vigente, e delle Norme e documenti della presente

convenzione che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera "...", i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

Detto Progetto denominato PEC "R2.40" è costituito, oltre al presente documento, anche dagli allegati elaborati di cui in premessa, ovvero presenti come documenti facenti parte integrante del PEC e approvati con delibera della Giunta Comunale n... del....., e pertanto si definisce di non allegarli al presente atto.

Il Progetto ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di cui in premessa ed ha l'intento di comporre il disegno definitivo del territorio con le relative aree da cedere per viabilità e servizi al fine di procedere in seguito in modo disgiunto alle richieste di permessi di costruire singoli. Esso rappresenta il progetto guida a cui i singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati ricadenti nei singoli lotti dovranno comunque riferirsi nel rispetto delle norme della presente convenzione.

ART. 3. - UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA.

Dal rilievo topografico strumentale e dalla sovrapposizione grafica della situazione catastale con l'estratto del P.R.G.C., si verifica che la superficie reale dell'area all'interno del perimetro di Pec "R2.40" conferma la misura complessiva catastale.

I conteggi e le verifiche urbanistiche sono quelle dei quadri sinottici e sono stati riportati sulla Tav. 1 e 2 nel rispetto dell'art.7 del PR-VG.

Nel rispetto delle tabelle di sintesi allegate al PRGC, si riportano i seguenti parametri massimi ammissibili:

- Superficie fondiaria pari a 3.712 mq
- Superficie utie lorda pari a 742 mq
- superficie coperta derivata da calcolo su singolo lotto moltiplicato il rapporto di copertura della tabella sinottica pari a 0,30 per la superficie fondiaria del lotto singolo) per un massimo di mq. 987
- numero di piani : 3
- altezza massima edificio = 10,50 mt
- Area a standard OO.UU. I = 1.999 mq, di cui:
 - Standard in SUE = 256 mq
 - Standard fuori SUE = 1.743 mq

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, 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 di cui è stato modificato l'uso, secondo quanto stabilito dai contenuti del DPR n° 380/01 smi e dalla stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto individua un'area destinata ad opere d'urbanizzazione primarie che permette la realizzazione di:

- Area parcheggio pubblico;
- Tratto di marciapiede;
- fognatura meteorica;
- illuminazione stradale;

Le opere infrastrutturali saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri concessori dovuti ai singoli Permessi di costruire e precisamente:

- area spazio manovra e parcheggio pubblico
 - o stesa di tappetino di usura con struttura sottostante formata da strato di binder, stabilizzato e misto granulare su porzione di via Bianco, nella fattispecie con l'area di manovra e il parcheggio pubblico;
 - o area destinata a parcheggio pubblico, prevista lungo la strada pubblica esistente via Bianco, come da previsione del PRGC; il parcheggio è destinato alla sosta di n.4. auto, di cui 1 per portatori di handicap.
- Tratto di marciapiede
 - o Costituito da cordolatura in pietra con strato superficiale in conglomerato bituminoso sorretto da massetto in cemento con rete elettrosaldata e battitura dello strato di fondo in ghiaia
- fognatura meteorica
 - o chiusura di fosso esistente con anelli in cemento armato con collegamento di scarico dei lotti delle acque meteoriche
- illuminazione stradale
 - o illuminazione stradale che riguarda il parcheggio pubblico con posa palo su linea di collegamento predisposta da altro PEC confinante; con palo Palo in acciaio conico di altezza f.t. 7m + 0,80 m anodizzato per elletro-calore e classe di isolamento II con finestra di ispezione in alluminio pressofuso. Il corpo illuminante è costituito da lampada in LED della casa Detas SpA - Talos N_(12-24D)_4K+Viene proposta nel progetto la creazione di un complesso residenziale caratterizzato da n. 5 fabbricati di cui n. 1 ville bifamiliari in verticale, n. 4 ville unifamiliari, perimetrati da aree verdi, per complessivi mq. 716,57 massimi di SUL come

risulta dai progetti allegati. L'indice di copertura pari a 0,30 della superficie fondiaria permette la realizzazione di una superficie massima copribile di 699,80 mq nel rispetto della superficie fondiaria del singolo lotto di intervento;

L'accessibilità veicolare e l'accesso ai lotti edificabili, è garantita dalla strada pubblica via Sebastiano Bianco- La distanza minima dai confini esterni del PEC, che delinea la sagoma limite entro cui dovranno essere posizionati i fabbricati, tiene conto di quanto previsto dal PR-VG e viene individuata sugli elaborati grafici.

La disposizione dei fabbricati in planimetria generale hanno caratteristiche puramente indicative, con l'intento di evidenziare i tratti di limite edificabilità tale da massimizzare i parametri di edificabilità, nel rispetto dei parametri edilizi indicati nelle norme d'attuazione del PR-VG e qui definite.

Non vi è nessuno vincolo all'interno dei lotti, se non i limiti di confine, e la superficie coperta e i parametri di edificabilità come ad esempio le altezze di fabbricato.

Pertanto vi è la possibilità di apportare modifiche in sede di richiesta con il Permesso di Costruire senza comportare alcune modifiche alla presente Convenzione, il che porta ad ammettere qualsiasi modifica relative alle misure dei lotti, al numero degli stessi, così come per i fabbricati, le tipologie di costruzione, il numero di unità abitative ed ogni ulteriore frazionamento dei lotti indicati nel presente progetto.

In sede di Permesso di Costruire dei singoli lotti vengono definiti gli schemi di massima di progetto, le tipologie edilizie, i relativi conteggi degli edifici, la superficie coperta, la superficie utile, l'altezza dei fabbricati, gli accessi definitivi e la posizione della strada privata d'accesso agli edifici.

Resta il fatto che gli accessi ai lotti, possano essere modificati in richiesta di Permesso di Costruire rispetto alla tavola di progetto della Convenzione. Conviene che le autorizzazioni dovranno essere richieste con domanda di Permesso di Costruire, seguendo le direttive delle NTA del PR-VG.

Contestualmente al presente documento viene trasmessa al Comune una relazione geologico-tecnica riferita alla stabilità del suolo ed ai rischi d'inquinamento della falda acquifera che varrà in seguito anche per le singole edificazioni, e lo studio preliminare previsionale di clima acustico, la relazione illuminotecnica e la dichiarazione di non assoggettabilità ai disposti relativi alla compatibilità ambientale.

Qualunque variazione sostanziale del progetto di Convenzione, che comporti le superfici dismesse sia per misure che per posizione, le previste destinazioni d'uso, ciò comporterebbe ripresentare un nuovo frazionamento catastale nonché predisporre una variante specifica alla presente Convenzione.

Qualunque variazione sostanziale al presente progetto di Piano Esecutivo che comporti la modifica delle superfici dismesse, sia per misure che per posizione, o le destinazioni d'uso comporterà la necessità di procedere alla variante al presente Piano Esecutivo ed alla presente Convenzione.

I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, poichè realizzati dal soggetto attuatore, saranno oggetto di Permesso di Costruire.

Fermo restanti i parametri edilizi, si potranno presentare varianti al progetto degli edifici senza che questo rappresenti variante al PEC.

La pratica di agibilità del primo edificio è subordinata all'avvenuta esecuzione con collaudofavorevole di tutte le opere di urbanizzazione previste.

ART. 4.- CESSIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI

Il proponente, in relazione a quanto precedentemente espresso cede gratuitamente al Comune di San Benigno Canavese, che come sopra rappresentato accetta, in osservanza di quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal PR-VG come di seguito ripartite:

1. Standard urbanistici in SUE pari a mq. 256,00 :

- zona P.46 per mq. 208,31
identificata al Fg. 26 mappali n° 188/parte
- mq. 47,69 da monetizzare al Comune di San Benigno C.se

2. Standard urbanistici fuori SUE pari a mq. 1.743 così ripartiti:

- zona “sedime della viabilità a progetto” per mq. 385 identificata al fg.13 ex part.1472(a), mq. 173 fg.13 ex part.1475(a), mq.163 fg.13 ex part.1472(a), mq 694 fg.12 ex part. 1368(a)
- zona “aree verdi a parco attrezzate” (Vi.4) per mq.220 fg.24 part.143
- mq 108 da monetizzare al Comune di San Benigno C.se

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulle libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni di pregiudizioe 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 riportata 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. _____.

Le parti cedenti, di persona e come sopra rappresentate, dichiarano e garantiscono che quanto verrà ceduto sarà di loro piena ed esclusiva proprietà in virtù dei titoli citati in premessa e sarà libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, diritti, pretese e preclusioni di terzi.

Ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica, le parti cedenti, di persona e come sopra rappresentate, dichiarano e garantiscono:

- che le aree oggetto delle presenti dismissioni hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n° rilasciato dal Comune di San Benigno Canavese in data, che in estratto da me Notaio certifico conforme in data odierna, repertorio n° si allega al presente atto sotto la lettera per formarne parte integrante e sostanziale;
- 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 pari a mq. 1843,31 inferiore a quella prevista dal PRGC per l'area R2.40 pari a mq. 1.999, e dovuta al Comune da proponente la monetizzazione della differenza di mq. 155,69 alla tariffa di €/mq. 30,00 stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 123 del 17.11.2025 giusta la quietanza allegata per un importo di €. **4.670,70**, Si dà atto che tale versamento è stato effettuato con ricevuta PagoPA del

Le opere infrastrutturali saranno realizzate direttamente dal soggetto attuatore, a scomputo degli oneri accessori dovuti ai singoli Permessi di costruire ed il Comune di S. Benigno 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 PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

Il soggetto attuatore si obbliga per sè 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:

- parcheggio pubblico;
- tratto di marciapiede pubblico;
- fognatura meteorica;
- illuminazione stradale;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è a carico del proponente.

Gli oneri d'urbanizzazione determinati applicando il costo unitario come previsto da delibera comunale, è così calcolato:

mq S.U.L. x €/mq 43,58

mq. 742 x €/mq 40,68 = € 30.184,56

L'importo complessivo delle opere sopradescritte, che viene illustrato nel computo metrico estimativo allegato al presente documento, ammonta a € 44 960.15 (iva esclusa) ed è superiore all'importo dovuto dal calcolo degli oneri.

L'importo sopracitato è stato ricavato attraverso l'analisi prezzi e la computazione metrica con l'ausilio del *Prezziario Regionale agg.2025*, Per il calcolo dello scomputo l'importo delle opere di urbanizzazione primaria è abbattuto del 10% in base alla media dei ribassi sulle gare d'appalto comunali.

Le opere a scomputo dovranno essere iniziate e concluse nei termini stabiliti nei successivi articoli, con relativa presentazione di idonea fidejussione. Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche generali, a quanto previsto dal progetto allegato.

Gli oneri effettivi di realizzazione delle opere anzidette, non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati su base calcolata nel suddetto paragrafo con quota unitaria in base alla delibera al momento dell'atto della Convenzione, e nel caso l'eventuale quota residua, in difetto dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio dei permessi di costruire determinato come pro-quota dei singoli lotti.

Ove il costo delle opere d'urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere valutato dagli Uffici comunali, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso o compenso.

ART.6 – PROGETTO DELLE OPERE D'URBANIZZAZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 progetto delle opere d'urbanizzazione di cui al precedente art. 5, è costituito dagli elaborati previsti dal disposto normativo dell'art. 41 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. - Codice degli Appalti)

Entro 120 giorni dalla stipula della convenzione edilizia e comunque prima della presentazione della prima pratica per la realizzazione delle opere residenziali dei fabbricati privati, il soggetto attuatore

si impegna a presentare istanza di permesso di costruire con il progetto esecutivo redatto ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. (Codice degli Appalti).

Il progetto esecutivo dovrà essere corredato da idoneo crono programma, congruente con le fasi di realizzazione degli interventi edilizi previsti nell'ambito della superficie fondiaria.

Acquisiti i necessari pareri, previa istruttoria degli uffici competenti, la Giunta Comunale approva il progetto esecutivo. Successivamente si procederà al rilascio del relativo Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del PEC.

L'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà rispettare i tempi fissati nel permesso di costruire. Tali tempistiche saranno conformi a quanto indicato nel cronoprogramma di esecuzione delle opere di urbanizzazione allegato all'istanza e facente parte del progetto esecutivo.

I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, e pertanto non è prevista l'applicazione della "revisione prezzi"

Le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all'importo delle opere.

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.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conclusi entro i termini tassativi fissati dal relativo permesso di costruire.

Lo stato d'avanzamento dei lavori dovrà essere certificato con adeguata relazione da parte del D.L. da presentarsi per il rilascio dei singoli Permessi di Costruire. L'ufficio tecnico comunale si riserva la facoltà di procedere a verifiche e collaudi parziali in corso d'opera con spese a carico dei proponenti, senza peraltro procedere ad alcun trasferimento delle opere parzialmente eseguite.

Nel rispetto del cronoprogramma suddetto, tutte le opere d'urbanizzazione, suddivise in relazione all'attuazione dei singoli lotti, dovranno essere completate prima degli atti di vendita delle singole unità abitative, ovvero non si potrà procedere alla stipula degli atti notarili di vendita delle unità immobiliari se non è stato redatto il verbale di sopralluogo, con esito favorevole, per il collaudo delle OO.UU. di cui ai precedenti articoli, salvo giustificati impedimenti o proroghe concordate con la Pubblica Amministrazione.

Il collaudo non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno due mesi dalla data di ultimazione lavori.

Si potrà comunque procedere alle vendite dei singoli lotti o di una o più unità abitative inserendo la clausola contrattuale che espliciti in modo chiaro i soggetti che si assumono tutti gli impegni sopradescritti e facenti parte della presente convenzione.

Il collegamento elettrico dell'impianto di pubblica illuminazione sarà effettuato sull'impianto di illuminazione pubblica già esistente di via Sebastiano Bianco con l'assistenza del manutentore dell'impianto per conto dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui il contatore elettrico non sopportasse il nuovo carico, ne dovrà essere potenziato l'esistente a cura e spese dei proponenti.

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.

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.

Il collaudo dell'allacciamento delle opere fognarie nere dovrà essere eseguito dalla SMAT spa o chi per essa, mentre per le operazioni di collaudo il Comune effettuerà la visita congiunta con il Direttore dei Lavori.

Il passaggio di proprietà delle opere, eseguite dai proponenti avverrà a seguito di presentazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione, emesso dal Direttore dei Lavori ed approvato dalla Giunta Comunale, verrà eseguito entro quattro (4) mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino 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 Comune non procederà al rilascio dell'*agibilità* degli edifici privati se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti. Si considerano ultimate le opere in questione a collaudo avvenuto, con esito positivo. Inoltre si precisa che non vi sono aree verdi in dismissione e che la pulizia del marciapiede rimane a carico dei frontisti..

ART. 7 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE

Gli oneri d'urbanizzazione secondaria sono determinati forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alle deliberazioni comunali.

L'importo complessivo è stabilito sulle tariffe in vigore al momento della stipula del Pec. poiché il PEC ha durata di dieci anni, il calcolo corretto sarà da aggiornare contestualmente alla presentazione di ciascun Permesso di Costruire dei singoli fabbricati.

ART. 8 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del DPR 380 del 6/6/2001 e smi.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

ART. 9 GARANZIE FINANZIARIE.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto primo comma, punto 2 dell'art 45 della Legge Regionale n. 56/77, ha sottoscritto per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita da fideiussione assicurativa dell'importo complessivo di € (importo art. 5 iva inclusa) ~~in~~ come di seguito illustrata:

- Polizza n° _____ del _____ di € intestata a Comune di San Benigno Canavese, pari al costo di realizzazione, IVA compresa ~~esclusa~~, delle opere d'urbanizzazione, come definito nel "*computo metrico estimativo delle OO.UU.*" allegato alla presente convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a 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 prestata potrà essere ridotto, in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere da realizzare, fino ad 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 almeno per il 50% del loro importo, la seconda al termine dei lavori. La restante parte del 20% sarà svincolata ad avvenuto collaudo favorevole delle opere.

Il soggetto attuatore s'impegna a consegnare al Comune la quietanza di avvenuto pagamento delle rate della polizza fideiussoria.

ART. 10 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI.

Il soggetto attuatore, si obbliga per sé e i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di S.Benigno C.se ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel presente P.E.C. 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 - telefono – acquedotto...

ART. 11 - 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 9, della cauzione prestata dal soggetto inadempiente, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

ART. 12. - TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTIAL COMUNE.

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli precedenti del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e 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. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

Fatto salvo quanto indicato al precedente art. 6, rimane inoltre in carico la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto della pubblica illuminazione fino alla presa in carico delle opere e comunque per un periodo non inferiore a mesi sei a decorrere dalla data di accensione dello stesso che dovrà essere comunicata per iscritto all'Ente con deposito dell'idonea certificazione.

La pulizia dei marciapiedi rimane a carico dei frontisti.

ART. 13 - 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 trenta giorni dall'atto del trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il soggetto attuatore ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente 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. 14 - 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 n. 380/01 s.m.i. se non quando siano stati adempiuti gli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e al collaudo positivo delle stesse.

ART. 15 - 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 chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 17. - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

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

ART. 18. - RINVIO A NORME DI LEGGE.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e al DPR 6/6/2001 n° 380 e s.m.i., e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 19.- 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 in oggetto dovranno sopportare, quando sia ritenuto

tecnicamente possibile, l'eventuale allacciamento di reti analoghe ivi esistenti o gravitanti.

ART. 20.- 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. 21 - 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. 22 - DISPOSIZIONI FINALI

In caso di difformità o discrepanze fra quanto indicato nella convenzione e gli altri elaborati tecnici facenti parte del PEC, resta inteso che troverà applicazione quanto normato nella convenzione.

ART. 23 – CRONOPROGRAMMA EDILIZIO

Il programma di attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, da realizzarsi in 10 anni, è previsto indicativamente come segue:

- richiesta di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione pubbliche entro sei mesi dalla stipula della convenzione con il Comune;
- inizio lavori opere di urbanizzazione pubbliche entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire ed ultimazione entro i termini del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo come indicato al precedente art. 6
- richiesta di rilascio dei permessi di costruire per n. 2 lotti contestualmente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione primaria e rilascio successivo alla data di inizio lavori di detto permesso di costruire.
- rilascio dei permessi di costruire per i restanti lotti alla presentazione di uno S.A.L. pari alla realizzazione di almeno il 50% delle opere di urbanizzazione primaria;