

REGIONE PIEMONTE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI LUSERNETTA

COMMITTENTE

PONTEVECCHIO S.R.L.

PROGETTO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

in zona D2 e limitrofe del P.R.G.C. VIGENTE E P.R.G.C. ADOTTATO

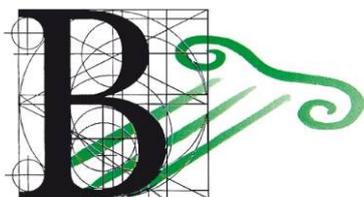
PER NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO ACQUE MINERALI "PONTEVECCHIO S.R.L."

OGGETTO

SCHEMA DI CONVENZIONE

REV. **19/05/2023**

ELAB. **E09**



STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA

DOTT. ING.

CLAUDIO BADARIOTTI

VIA REGIS, 1 10064 PINEROLO -TO

Tel. 0121 397818 - Fax 0121 395009

E-MAIL badariotti@studiobadariotti.it

PEC claudio.badariotti@ingpec.eu

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA



COMUNE DI LUSERNETTA
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
REPUBBLICA ITALIANA

SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVO AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
in zona D2 e limitrofe del P.R.G.C. VIGENTE E P.R.G.C. ADOTTATO

TRA
COMUNE DI LUSERNETTA (P.IVA 02054360017)
E
PONTEVECCHIO S.R.L. (P.IVA 00905800017)

L'anno 2023 _____ in Lusernetta, nei locali del Palazzo Comunale, Piazza Sant'Antonio, 11 Bis, Innanzi a me dott. _____ notaio in _____ iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di _____, senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti

RUFFINI Luca nato a GELA (CL) il 19/09/1967 domiciliato a _____ il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di PROCURATORE SPECIALE della società PONTEVECCHIO S.R.L. con sede in MONCALIERI (TO), via Achille Grandi, 13, P.IVA 00905800017, iscritta al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Torino, Codice Fiscale 00905800017,
il quale sarà in seguito nominato per brevità il *Soggetto attuatore*

e _____ il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di rappresentante del Comune di Lusernetta, in qualità di _____ per dare esecuzione alla deliberazione della Consiglio Comunale numero _____ in data _____, divenuta esecutiva il _____, quale deliberazione in copia conforme rilasciata dal Segretario Comunale di Lusernetta, che si allega al presente sotto la lettera _____, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

Detti comparenti - della cui personale identità, poteri e qualifiche suindicate io Notaio sono certo, i quali con il presente atto mi chiedono di far constatare quanto segue:

premesse

- che alla PONTEVECCHIO S.R.L. è stato conferito con Procure speciali:
 - in data 30/12/2022 Reg. presso l'Ufficio Territoriale di Torino – D.P. I° il 16 gennaio 2023 n. 1754 serie 1T, dai Signori:
 - GIACHERO Prospero, nato a Lusernetta (TO) il 17 aprile 1954, residente in Lusernetta (TO), via Ponte Pietra, n. 41 bis, codice fiscale GCH PSP 54D17 E759J;
 - BENEDET Nella Irene, nata ad Angrogna (TO) il 7 luglio 1930, residente in Lusernetta (TO), via Ponte Pietra n. 45, codice fiscale BND NLR 30L47 A295J;

- in data 30/12/2022 Reg. presso l'Ufficio Territoriale di Torino – D.P. l° il 16 gennaio 2023 n. 1756 serie 1T, dalle Signore:
 - GIACHERO Livia, nata a Lusernetta (TO) il 30 aprile 1952, residente in Luserna San Giovanni (TO), via Masel, n. 8 int. 1, codice fiscale GCH LVI 52D70 E759K;
 - BENEDET Nella Irene, nata ad Angrogna (TO) il 7 luglio 1930, residente in Lusernetta (TO), via Ponte Pietra n. 45, codice fiscale BND NLR 30L47 A295J;
- in data 30/12/2022 Reg. presso l'Ufficio Territoriale di Torino – D.P. l° il 16 gennaio 2023 n. 1761 serie 1T, dai Signori:
 - BRICCO Diego, nato a Luserna San Giovanni (TO) l'11 settembre 1970, residente in Lusernetta (TO), via Moncucco n. 7, codice fiscale BRC DGI 70P11 E758K;
 - BRICCO Massimo, nato a Luserna San Giovanni (TO) il 19 ottobre 1970, residente in Bibiana (TO), via del Bric Giachero n. 7, codice fiscale BRC MSM 73R19 E758X;

mandato anche per stipula con il Comune di Lusernetta, relativamente ai diritti di loro spettanza, della convenzione attuativa dello strumento urbanistico della zona D2 e limitrofe del vigente P.R.G.C., riferito alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la nuova costruzione di stabilimento produttivo acque minerali;

- il Comune di Lusernetta è dotato di:
 - Piano Regolatore Generale Comunale – P.R.G.C. Vigente, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 24-26093 del 14/06/1983 e successivamente modificato con le Varianti strutturali approvate con D.G.R. n. 54-31995 del 31/01/1994 e n. 14-11160 del 01/12/2003; oltre a successive Varianti parziali;
 - Piano Regolatore Generale Comunale – P.R.G.C. Adottato con D.C.C. N. 36 del 15.12.2022: adozione Progetto Preliminare della Variante strutturale e di adeguamento al P.A.I. del P.R.G.C. Vigente, redatta ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- che il *Soggetto attuatore* ha presentato in data 30/12/2022 al Comune di Lusernetta, un Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. esteso alle aree urbanistiche contrassegnate dagli acronimi D2, C1a, C9, e zona agricola, oltre viabilità comunale già di proprietà comunale (art.49, 5°comma) L.R. n. 56/77, per l'utilizzazione
 - dei terreni in proprietà della PONTEVECCHIO S.R.L. siti in Lusernetta, ed identificati in catasto e nella relativa mappa al Foglio **6** con i numeri **634 – 636 – 664 - 44 - 657 - 622 – 43 – 289 – 660 - -620 – 617 - 668 - 669 - 642 – 629 - 20 e 631**
 - e di terreni di cui la medesima ha la disponibilità con Procure Speciali citate in premessa, siti in Lusernetta, ed identificati in catasto e nella relativa mappa al Foglio **6** con i numeri **29 – 39 – 623 – 625 – 413 – 627 – 484 – 478 – 647 – 649;**
inoltre fanno parte del P.E.C.:
 - terreni di proprietà comunale, corrispondenti al sedime di strada comunale in Lusernetta, ed identificati in catasto e nella relativa mappa al Foglio **6** con i numeri **616 – 619 – 621 – 628 – 632 – 630 – 624 – 626 – 614;**

- altri terreni di proprietà comunale, corrispondenti al sedime di parte strada comunale (strada bianca) in Lusernetta, identificata in catasto e nella relativa mappa al Foglio **6** con il numero **656** e con linee continue.

per una superficie reale complessiva corrispondente alla perimetrazione di P.E.C. (identificata con linea tratto-punto di colore blu nell'allegata tavola grafica) di metri quadrati **27.611** inclusi nella zona **D2, C1a, C9, E – agricola e strade comunali** del P.R.G.C. Adottato dal Comune con deliberazione n. 36 del 15/12/2022.

Ai fini edificatori, producono capacità edificatoria le sole aree in zona D2, C1a e C9.

- che l'intervento previsto consiste nella costruzione di **NUOVO STABILIMENTO PRODUTTIVO ACQUE MINERALI** ed opere complementari;
- che in data _____ la Commissione igienico edilizia ha esaminato il progetto ed ha espresso il seguente parere: favorevole (oppure favorevole condizionato alle seguenti modifiche progettuali: _____);
- che con nota in data _____ con prot. n. 1297 del 17/05/2023 del Comune di Lusernetta, la Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Geologico ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e secondo le modalità stabilite dalla L.R. n. 19/85 e dalla D.G.R. n. 10-4161 del 26/11/2021, con le seguenti osservazioni:
 - *in merito alle prescrizioni contenute nel parere sulla Variante di adeguamento al PAI in itinere ... riguardo lo spostamento del Rio Cassere, per quanto concerne la sicurezza idraulica si prende atto che l'intervento determina un aumento della sezione dell'alveo, la diminuzione del tratto intubato e la regolarizzazione del percorso e si riscontra inoltre che le nuove sezioni verificano le portate attese con adeguato margine di sicurezza. A tal proposito, si richiama che la situazione dovrà essere debitamente tenuta in conto nel Piano Comunale di Protezione Civile e che dovrà scrupolosamente messo in opera quanto previsto dal Piano di Manutenzione contenuto nell'Allegato alla Relazione Illustrativa con data 04/2023;*
 - *preliminarmente alla progettazione esecutiva delle costruzioni, si suggerisce venga eseguita una misura della velocità di propagazione delle onde di taglio (MASW) per determinare in modo univoco la categoria del suolo, tenuto conto che quella riportata nello studio 2022 fornisce dati di difficile interpretazione e poco coerenti con le informazioni derivate dai sondaggi;*
 - *verificato che in alcuni dei sondaggi è stata riscontrata la presenza di una falda freatica a debole profondità, si richiede che preliminarmente alla realizzazione degli interventi vengano fatte letture dei piezometri installati in modo da adottare, se necessario, soluzioni tecniche per il drenaggio e l'impermeabilizzazione delle strutture e tener conto dei livelli saturi nei calcoli di progetto;*
 - *in fase di progettazione esecutiva, le verifiche di capacità portante dovranno essere calcolate tenendo conto anche dell'inclinazione e dell'eccentricità dei carichi dovuti alle azioni sismiche,*

utilizzando i criteri tecnici vigenti, (Decreto 17 gennaio 2018 “Aggiornamento delle “Norme tecniche per le costruzioni”). Si sottolinea che, in tale sede, la verifica della compatibilità delle deformazioni del terreno di fondazione con i requisiti di funzionalità delle strutture dovrà tener conto dei cedimenti attesi, determinati secondo approcci metodologici di riconosciuta validità in ambito geotecnico;

- *nel caso vengano realizzati scavi, dovranno essere osservate le misure di sicurezza indicate al Cap. 3 - Prescrizioni generali della Relazione Geologica, con particolare riguardo alle verifiche sulla stabilità dei fronti e alle opere provvisorie di sostegno;*
 - *per quanto concerne gli aspetti relativi alla gestione delle acque superficiali, si richiama che, secondo quanto indicato al Cap. 9 della Relazione Illustrativa, si dovranno prevedere idonee soluzioni per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento delle acque provenienti dalle superfici impermeabilizzate;*
 - *nel caso in cui durante l'esecuzione degli scavi venissero riscontrate situazioni significativamente diverse rispetto al quadro di riferimento ed al modello geotecnico adottato e si rendesse necessaria l'esecuzione di ulteriori approfondimenti, le relative informazioni, unitamente ai dati riguardanti l'andamento della falda, dovranno essere contenute all'interno delle Relazioni specialistiche che accompagneranno il progetto esecutivo.*
- che il Soggetto attuatore si impegna ad ottemperare, per quanto di competenza e come richiamato nelle *Norme Specifiche di attuazione* (elaborato E03), a quanto richiesto dalla Regione Piemonte - Direzione Opere Pubbliche, Difesa del Suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica – Settore Geologico di cui alla nota in data _____ con prot. n. 1297 del 17/05/2023 del Comune di Lusernetta;
- che in data _____, il Settore Polizia Urbana del Comune di Lusernetta ha espresso il seguente parere in merito alla funzionalità sulla viabilità delle opere in progetto, _____;
- in data _____ il Settore Lavori Pubblici / Responsabile del procedimento ha espresso parere favorevole per le opere di urbanizzazione previste in merito:
- alla congruità del “computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione” (allegato n. E10), redatto sulla base dell'elenco prezzi del Prezzario Opere pubbliche della Regione Piemonte - edizione straordinaria luglio 2022 ed analisi prezzi, di cui parte sono previste a scomputo e definite dimensionalmente sugli allegati grafici nn. T04-T06-T07-T08-T10,
 - alla funzionalità delle opere di urbanizzazione in progetto nonché alla loro congruità col capitolato speciale d'appalto approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.____ del _____; per la concreta esecuzione delle opere ha inoltre prescritto le seguenti condizioni:

a) _____

b) _____

c) _____

- _____;
- che il Consorzio Irriguo del Becetto _____ ha espresso sul progetto delle opere di urbanizzazione l'allegato parere favorevole, con nota in data _____, prot. ___ non prescrivendo specifiche condizioni sulle opere / prescrivendo le seguenti condizioni _____;
 - che il Responsabile del Provvedimento del Comune di Lusernetta con lettera in data _____, prot. n. _____ ha espresso parere favorevole condizionato al rilascio del Permesso di Costruire previa accettazione delle condizioni con atto d'impegno unilaterale da accettarsi dall'Amministrazione Comunale ed ha chiesto la presentazione degli elaborati n. _____ conseguentemente corretti;
 - che il *Soggetto attuatore* con nota prot. n. _____, pervenuta il _____ ha dichiarato:
 - 1) di accettare le condizioni poste dal settore lavori pubblici, dal consorzio irriguo, dalla C.I.E. con nota del _____;
 - 2) di accollarsi la differenza di € 754.216,43 tra l'importo delle opere a suo carico delle opere in cessione (€ 850.286,31) e degli oneri di urbanizzazione primaria (€ 96.069,88), senza pretendere alcun rimborso dal Comune;
 - 3) di accollarsi anche la realizzazione di opere di urbanizzazione non a scomputo per l'importo di € 1.087.972,10, ed in parte in cessione;

ed hanno trasmesso contestualmente gli/l'elaborati/o n _____ corretti conseguentemente.

- che l'importo totale richiesto a scomputo degli oneri di urbanizzazione ammonta a € 96.069,88;
- che l'importo totale delle opere di urbanizzazione, comprensive dell'importo a scomputo pari ad € 96.069,88, ammonta all'importo totale di € 1.938.258,11 (pari alla somma di € 850.286,31 ed € 1.087.972,10), come risulta dall'allegato elaborato E10;
- che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere salvo successivi aggiornamenti:
 - oneri di urbanizzazione primaria € 96.069,88;
 - oneri di urbanizzazione secondaria € 26.647,12;
- che la Giunta comunale con deliberazione numero _____ del _____ (allegata sub _____) ha approvato gli elaborati tecnici costituenti il piano esecutivo convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 44 e 45 L. R. n. 56/77 (oppure la presente bozza di convenzione e gli elaborati ad essa allegati);
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini dal _____;

Quanto sopra premesso, da ritenersi parte sostanziale ed integrante di quanto segue, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art . 1.

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

Art . 2.

L'attuazione dell'intervento Edilizio sui terreni siti in Comune di Lusernetta, di cui al NCT al Foglio 6 mappali **634 – 636 – 664 - 44 - 657 - 622 – 43 – 289 – 660 - -620 – 617 - 668 - 669 - 642 – 629 - 20 e 631; 29 – 39 – 623 – 625 – 413 – 627 – 484 – 478 – 647 – 649; 616 – 619 – 621 – 628 – 632 – 630 – 624 – 626 – 614; 656** e porzione di strada (strada comunale rappresentata con linee continue nella parte Sud del lotto a destinazione industriale),

avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione ed alla normativa urbanistica vigente previa approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e previo rilascio da parte del Sindaco di appositi Permessi di Costruire per nuovi fabbricati.

Detto Piano consta dei seguenti elaborati:

E01	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
Allegato a E01	ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA: DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI SISTEMAZIONE DEL CANALE IRRIGUO (RIO CASSERE), CTR, PIANO DI MANUTENZIONE
E02	ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA': DISMISSIONI E TITOLI DI PROPRIETA'
E03	NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE
E04	RELAZIONE DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
E05	RELAZIONE IDRAULICA
E06	VERIFICA DI COMPATIBILITA' ACUSTICA DEL P.E.C. CON IL P.Z.A. VIGENTE
E07	RELAZIONE GEOLOGICA
E07_INT	RELAZIONE DI INVARIANZA IDRAULICA
E08	RELAZIONE SULL'ILLUMINAZIONE PUBBLICA
E09	SCHEMA DI CONVENZIONE
E10	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
E11	MODIFICAZIONI AI SENSI ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) - B) - E) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
T01	INQUADRAMENTO - PROPRIETA' E SUPERFICI
T02	STATO DI FATTO - LIMITI URBANISTICO-EDILIZI - CALCOLI URBANISTICO- EDILIZI
T03	PROGETTO - LIMITI URBANISTICO-EDILIZI
T04	PROGETTO - AREE A SERVIZI - VIABILITA' - CANALE RICOLLOCATO
T05	MODIFICAZIONI AI SENSI ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) - B) - E) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. P.R.G.C. VIGENTE: QUADRO A E QUADRO B P.R.G.C. ADOTTATO: QUADRO C E QUADRO D
T06	OPERE DI URBANIZZAZIONE - CANALE
T07	SOTTOSERVIZI: RETE FOGNATURA - RETE RACCOLTA ACQUE BIANCHE - RETE IRRIGUA
T08	SOTTOSERVIZI: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

T09	SOTTOSERVIZI: RETE FORNITURA ENERGIA ELETTRICA - RETE TELEFONICA E FIBRA OTTICA - RETE GAS - RETE ACQUEDOTTO
T10	OPERE DI URBANIZZAZIONE - VIABILITA'
T11	PROGETTO PLANOVOLUMETRICO – TIPOLOGIA EDILIZIA
	SCHEDA RIPILOGATIVA PER GLI STRUMENTI URBANISTICI

Art . 3.

Tempi di realizzazione delle opere

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1 punto 3, della legge regionale n.56/77, ed ai sensi dell'art.____ delle Norme di attuazione del Piano Regolatore _____ si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, seguire il seguente programma di intervento:

- a presentare domanda di Permesso di Costruire, corredata di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa, per le opere previste a suo carico sulla presente convenzione, entro e non oltre **sei anni**;
- dare comunicazione di inizio dei lavori. Il mancato rispetto dei termini provoca gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380/01 e s.m. e i. e dell'art. 49 della Legge Regionale n. 57 del 05.12.1977. Detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa e le certificazioni SOA di cui al DPR 34/2000 per un importo lavori superiore a € 150.000,00.
- a realizzare le opere di urbanizzazione **entro i termini di scadenza della presente Convenzione**, documentando la loro regolare ultimazione con asseveramento del direttore dei lavori;
- a fornire, quale parte integrante del permesso di costruire, per i lavori che attengono, interessano e/o interferiscono con la viabilità esistente specifici elaborati progettuali i quali dovranno individuare le fasi di cantiere con le relative durate e gli accorgimenti da adottarsi sulla viabilità esistente (cronoprogrammi);
- a completare le opere di cui agli articoli 6, 7, 8 11 della presente convenzione non oltre i termini di validità della presente convenzione stabilita in un massimo di **dieci anni** dall'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo da parte del Consiglio Comunale
- a fornire, contestualmente alla richiesta di agibilità dell'edificio, il certificato del direttore dei lavori di regolare ultimazione, ad esclusione di: manti di usura delle pavimentazioni. Sarà comunque consentita l'agibilità parziale ai fini di attività di testing.

Art . 4.

Cessione aree per urbanizzazione primaria.

Il *Soggetto attuatore* in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, **a cedere gratuitamente** al Comune di Lusernetta, **in piena proprietà o gravate di diritto di superficie** secondo quanto stabilito nel successivo art.10 bis per l'uso del sottosuolo a favore del *Soggetto*

attuatore, le **aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria** che sono parte delle aree indicate nell'elaborato del P.E.C. all'allegato grafico E09:

- in retino arancione della superficie di mq 1.445 per la pubblica viabilità;
 - in retino violetto della superficie di mq 414 per i percorsi pedonali;
 - in retino marrone della superficie di mq 344 per opere complementari alla viabilità (scarpate);
 - in retino verde scuro della superficie di mq 69 per aree a verde pubblico;
 - in retino blu della superficie di mq 98 per aree in dismissione lungo la strada provinciale n. 156;
- ed area occupata da canale irriguo a cielo libero ed interrato:
- in retino a tratteggio e tratteggio inclinato azzurri per canale a cielo aperto, manufatti e tubazioni interrate, sistemazione spondale relativa, comprese opere di contenimento della scarpata in sponda destra a Sud;

I terreni vengono ceduti liberi da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le aree da cedere sopra indicate ricadono nella mappa del NCT al Foglio **6** su parte dei mappali: **29 – 39 - 623 – 625 – 484 – 631 – 664 – 657 – 660 – 617 – 668 – 669 – 642 -478 – 647 – 649 – 413 – 627**. Parte delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate ricadono su dei terreni già di proprietà comunale in mappa del NCT al Foglio 6 su parte dei mappali: 614 - 616 – 619 - -621 - -624 – 626 – 628 - -630 - 632.

Detta cessione avverrà conformemente al frazionamento a cura del *Soggetto attuatore*, entro tre mesi dal collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il *Soggetto attuatore* si impegna per sé ed aventi causa ed in particolare per i futuri acquirenti delle aree o dell'unità immobiliare derivante dall'attuazione del P.E.C. alla **manutenzione ordinaria e straordinaria di:**

- pubblica viabilità;
- percorsi pedonali pubblici;
- opere complementari alla viabilità (scarpate);
- aree a verde pubblico;
- aree in dismissione lungo la strada provinciale n. 156;
- canale irriguo;
- illuminazione pubblica della viabilità interna comunale, con esclusione dell'illuminazione pubblica lungo la strada provinciale n. 156 – via Ponte Pietra,

Art . 4. bis

Assoggettamento ad uso pubblico di aree di urbanizzazione primaria su cui vengono realizzate opere non scomutate dagli oneri di urbanizzazione

Il *Soggetto attuatore* in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 1 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo ad **assoggettare**

gratuitamente ad uso pubblico, le aree di urbanizzazione primaria, che sono parte delle aree indicate nell'elaborato del P.E.C. all'allegato grafico E09:

- in retino grigio chiaro della superficie di mq 2.070 per i parcheggi da asservire ad uso pubblico;
- in retino a quadratini della superficie di mq 143 per viabilità privata asservita ad uso pubblico;

Le aree da assoggettare ad uso pubblico sopra indicate sono descritte nella mappa del NCT al Foglio **6** su parte dei mappali **623 – 625 – 631 – 484 – 627 - 413**.

Detta cessione avverrà conformemente al frazionamento a cura del *Soggetto attuatore*, entro tre mesi dal collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il *Soggetto attuatore* si impegna per sé ed aventi causa ed in particolare per i futuri acquirenti delle aree o dell'unità immobiliare derivante dall'attuazione del P.E.C. alla **manutenzione ordinaria e straordinaria** delle aree assoggettate ad uso pubblico e delle opere su esse insistenti.

Le aree assoggettate ad uso pubblico potranno essere acquisite gratuitamente in ogni momento al patrimonio comunale per esigenze di pubblica utilità ed a tal fine utilizzate anche per scopi diversi, trasferendo a carico del Comune anche l'opera di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art . 4. ter

Cessione aree e manufatti esterni alla perimetrazione di P.E.C.

Il *Soggetto attuatore* si obbliga per sé e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, **a cedere gratuitamente** al Comune di Lusernetta, **in piena proprietà o gravate di diritto di superficie** per l'uso del sottosuolo a favore del *Soggetto attuatore*, quanto di seguito elencato:

- terreno in retino giallo chiaro della superficie in mq 140 in zona agricola, a Sud, esterno alla perimetrazione di P.E.C. in oggetto, sito in Lusernetta, e descritto nella mappa del NCT al Foglio **6** con i numeri **665 – 658 – 659 – 661**.
- presa irrigua del Consorzio e relativi tubazione e manufatti, con derivazione dal canale irriguo oggetto di sistemazione.

Detta cessione avverrà conformemente al frazionamento a cura del *Soggetto attuatore*, entro tre mesi dal collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art . 5.

Collaudo di opere di urbanizzazione primaria

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato e liquidato dall'Amministrazione Comunale con **oneri a carico del proponente** da versare, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori.

A tal fine il *Soggetto attuatore* si impegna a richiedere al Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Il nominativo del collaudatore e la data di inizio lavori saranno trasmessi al Comune di Lusernetta per gli adempimenti di competenza. Il collaudatore deve verificare l'esecuzione anche in corso d'opera.

Ad ultimazione delle opere, il *Soggetto attuatore* produrrà al Comune di Lusernetta una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento (reti, posizione delle caditoie, chiusini, pali

illuminazione pubblica, alberate,.....) con l'indicazione:

- dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, individuazione puntuale delle essenze arboree,.....),
- le superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde, ...),
- l'indicazione delle aree dismesse e di quelle asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera.

Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico.

Il collaudo finale non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno **tre mesi** dalla data di ultimazione lavori ed **un anno** dalla comunicazione di avvenuta piantumazione delle essenze vegetali previste in progetto.

Per le opere relative alle reti stradali e di allacciamento, strettamente necessarie a dichiarare agibile l'edificio, le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro **novanta giorni** dalla data della richiesta.

Per le altre opere urbanizzative (parcheggi, verde, altre urbanizzazioni) il collaudo viene completato fra **i dodici e i quindici mesi** successivi alla dichiarazione di ultimazione dei lavori (comunque non prima di **ventiquattro mesi** dalla comunicazione di avvenuta piantumazione) e comprende le verifiche di attecchimento delle essenze, di funzionamento dei drenaggi e delle quote di sistemazioni esterne su terreni assestati, nonché delle canalizzazioni di raccolta delle acque.

Art . 6.

Oneri per opere di urbanizzazione primaria

Il *Soggetto attuatore*, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, (opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale) alle opere di urbanizzazione indotta relative alla messa in sicurezza idrogeologica del sito.

A scomputo degli oneri di cui sopra, il *Soggetto attuatore* si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria.

Dette opere sono dettagliate nell'allegato Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'elaborato E10 allegato.

Art . 7.

Opere di urbanizzazione primaria – progetti, sanzioni e garanzie

Il *Soggetto attuatore* dovrà richiedere specifico Premesso di costruire o altro titolo abilitativo per lavori delle opere di urbanizzazione primaria, realizzando direttamente le medesime, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/01.

Il *Soggetto attuatore* comunicherà l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione 15 giorni prima del loro effettivo inizio per consentire al Comune la nomina del collaudatore.

Il *Soggetto attuatore* riconosce al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.

Qualora in sede di controllo risultassero inadempimenti di qualsiasi natura si procederà a norma del successivo articolo 8. Il *Soggetto attuatore* autorizza il Comune a valersi sulla garanzia prestata ai sensi del successivo articolo 8, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, e ciò indipendentemente dalla giudiziale dichiarazione d'inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.

Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione comportano l'obbligo della variante dello strumento esecutivo, se non comprese nei casi di cui al successivo art.18, e la variante in corso d'opera al permesso di costruire relativo; il soggetto attuatore ha titolo a prevedere tramite S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Attività per piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purchè non diminuiscano il costo dell'opera di urbanizzazione, il tutto preventivamente verificato e assentito dagli uffici comunali competenti.

Qualsiasi variante e/o modifica alle Opere di Urbanizzazione previste nel presente atto non dovrà comportare aumento di spesa per l'Amministrazione Comunale oltre quanto già ammesso nel presente atto per gli scomputi sugli oneri di urbanizzazione, restando a carico del *Soggetto attuatore* ogni maggiore spesa.

La ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai termini previsti dall'art.3 precedente, sarà sanzionata, visto l'art. 42, comma 2 del D.P.R. n.380/01, secondo la seguente casistica:

- a). sanzione del 10% del costo delle opere ancora da ultimare qualora le stesse siano realizzate entro i successivi 120 giorni;
- b). sanzione del 20% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c). sanzione del 40% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure sanzionatorie di cui alle lettere precedenti, a) b) c) non si cumulano. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione delle sanzioni secondo le norme vigenti e procede per l'esecuzione delle opere secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Art . 8.

Opere di urbanizzazione primaria: garanzie, rimborsi e revisioni oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 saranno realizzate direttamente entro i termini di cui all'art. 3 dal Soggetto attuatore, il quale a garanzia della regolare esecuzione delle stesse, rilascia, all'atto della firma della presente convenzione, **certificato di copertura provvisoria per l'importo di €.** _____ **del** _____ **emesso in data** _____.

L'importo della garanzia prestata potrà essere ridotto in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione fino ad un massimo dell'ottanta per cento.

Detto rimborso avverrà in due soluzioni:

- la prima a lavori accertati di almeno il cinquanta per cento del loro importo;
- la seconda al termine dei lavori.

La restante trattenuta di garanzia del venti per cento sarà svincolata entro trenta giorni dal collaudo favorevole delle opere eseguite.

I provvedimenti di rimborso parziale e di svincolo finale della garanzia saranno adottati dal Comune di Lusernetta.

In caso di inadempimento, il Comune con invito scritto e notificato prescriverà al *Soggetto attuatore* la esecuzione di ogni opera e lavoro occorrente a soddisfare gli impegni assunti.

Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla notifica, il Comune, previo avviso al *Soggetto attuatore* e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese del soggetto stesso, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.

Il Soggetto attuatore presenta ed allega altresì i seguenti documenti:

- **polizza di assicurazione** per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con massimali pari a quanto previsto dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 _____ (dati polizza);
- **polizza di assicurazione** indennitaria decennale opere, ai sensi del punto 8 dall'art. 103 del D.Lgs. 50/2016 _____ (dati polizza);

e si impegna a presentare, al momento del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo, **polizza di responsabilità civile professionale del progettista** per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 50/2016.

Art . 9.

Permute

Sono ammesse permute _____ di superfici di proprietà comunale e superfici di proprietà o nella disponibilità del Soggetto attuatore _____

Art . 10.

Cessione aree per urbanizzazione secondaria

Non sono previste cessioni di aree per urbanizzazione secondaria.

Art . 11.

Opere di urbanizzazione primaria: garanzie, rimborsi e revisioni oneri.

Il Soggetto attuatore, sempre in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2 Legge Regionale n. 56/77, si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria di € 26.647,12, opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale, ai sensi artt.16 e seguenti, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni od aggiornamenti.

Il versamento sarà effettuato secondo le norme del successivo art. 12.

Il Soggetto attuatore non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto od in parte alla esecuzione.

Art . 12.

Opere ed oneri di urbanizzazione secondaria: esecuzione, pagamenti e revisioni.

Le opere di urbanizzazione secondaria, per le quali viene versato il contributo, saranno eseguite dal Comune in relazione agli stanziamenti previsti dal bilancio, e dal programma pluriennale di attuazione all'apporto di nuovi contributi da parte del PEC ed alla espansione degli insediamenti. Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente articolo anche nella esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale. I contributi di € 26.647,12 per opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere in parte versati prima del ritiro dei singoli Permessi di costruire in proporzione al volume edificabile previsto nel Permesso di costruire stesso, ed in parte dovranno essere versati in rate successive secondo le modalità che verranno stabilite sul Permesso di costruire, in conformità con quanto disposto con delibera consiliare n. _____ del _____ e successive modificazioni.

Il Soggetto attuatore non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto od in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____ e successive modifiche ed integrazioni, il contributo sarà commisurato alla quota in vigore nel momento del rilascio della singolo Permesso di Costruire.

Eventuale rinnovo di Permesso di Costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo dei contributi di costruzione versati, che dovrà essere aggiornato e adeguato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.

Art . 12. bis

Opere di compensazione ambientale

Il *Soggetto attuatore* si impegna ad adempiere a quanto prescritto dal P.R.G.C. Adottato in merito all'obbligo di opere compensazione ambientale a seguito dell'incremento del consumo del suolo dovuto alla costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti.

Le opere di compensazione ambientale, relative ad aree pubbliche o private asservite a pubblico uso, potranno essere realizzate direttamente dal *Soggetto attuatore* della trasformazione edilizia o in alternativa monetizzate come da indicazione del Comune di Lusernetta (vedasi Scheda tecnica di zona D2 del P.R.G.C. Adottato il 15/12/2022).

Art . 13.

Rinuncia alla retrocessione delle aree

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4 e 4ter sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dal *Soggetto attuatore*, successori od aventi causa.

Art . 14.

Consegna aree e loro manutenzione

Con la consegna di opere ed aree urbanizzate di cui all'art.4 e viene trasferita a carico del Comune anche l'opera di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di:

- Illuminazione pubblica lungo la S.P. 156;
- presa irrigua del Consorzio e relativi manufatti e tubazioni.

Sino a che non avviene detta consegna, sarà obbligo del Soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art . 15.

Alienazione aree del P.E.C.

Qualora il Soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree oggetto del PEC, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune. Il Soggetto attuatore e gli acquirenti restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti.

Art . 16.

Tracciamenti

Il Soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili.

Art . 17.

Obbligo di Permesso di Costruire

Il *Soggetto attuatore* dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire o titolo alternativo per le opere da realizzare nell'ambito del PEC e che le condizioni di cui alla presente convenzione saranno parte integrante dei medesimi Permessi di Costruire.

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 P.E.C., che non cambino la quantità dei servizi da dismettere o da asservire.

Art . 19.

Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Lusernetta a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art . 20.

Spese di ufficio

Sono a totale carico del Soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione,

trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti ed eventuali spese di frazionamenti catastali.

Art . 21.

Altre norme

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, alla Legge n. 10/77, ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, nonché al D.P.R. 380/01 e s.m. e i.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate, per quanto attiene alla mancata o irregolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, dall'art. 8 della presente convenzione; per quanto attiene alle violazioni di natura urbanistica si rimanda ai disposti dell'art.30 e seguenti della D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me redatto e scritto in parte ed in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia su pagine _____ di _____ fogli, quale atto leggo, alla continua presenza dei testimoni, ai comparenti che approvandolo e confermandolo meco Notaio, unitamente ai testi, lo sottoscrivono.

Il Soggetto Attuatore (Proponente)

Per il Comune di Lusernetta
