

Provincia di Cuneo Comune di Paesana

Piano Esecutivo Convenzionato

AMPLIAMENTO DI FABBRICATO INDUSTRIALE OPERE
DA REALIZZARSI IN PAESANA E CENSITE A CATASTO
AL FOGLIO 14 MAPPALE N°110 ZONA DP4 e DP6 del PRGC



I Progettisti:

Ing. Giorgio Camisassi

Via Bagni 1/a - 12037 Saluzzo (CN)
Iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n° 770
C.F. CMS GRG 62E30 H727S
email: gc@studiosing.it

Geom. Mario Perotti

Piazza della Vittoria, 1 - 12036 Revello (CN)
Iscritto all'Albo del Geometri della Provincia di Cuneo al n° 1656
P.IVA: 006 3201 004 7 - C.F. PRT MLG 56H23 D205S
email: tecnico@perotti.191.it

Committente:

Fonti Alta Valle Po S.p.A.

con sede in Paesana Via Roma n° 61
(P.IVA 028 1964 004 2)

L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Genre Lorenzo

ELABORATO GRAFICO

Bozza Convenzione Edilizia

TAV. 2int

<i>mod.</i>	<i>data</i>
<i>mod.</i>	<i>data</i>
<i>mod.</i>	<i>data</i>
<i>mod.</i>	<i>data</i>

Data. 13.12.2016

Scala

Disegnatore: **e_b**

Disegni archline\Fonti AVP\
Ampliamento 2016

N. _____ DI REPERTORIO

N. _____ DI RACCOLTA

BOZZA
CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI PAESANA E LA SOCIETA'
FONTI ALTA VALLE PO S.P.A.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ in

_____ avanti a me dottor _____ Notaio alla sede di _____ ed iscritto presso il Collegio Notarile _____;

senza assistenza di testi cui i comparenti infra nominati, aventi i requisiti di legge, hanno espressamente e di comune rinunciato con il mio consenso;

sono presenti i signori:

- BRONDINO Fulvio, nato a Sanfront il giorno 29 aprile 1968, domiciliato per l'incarico a Revello alla Piazza Denina n° 2, il quale interviene non in proprio, ma in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica dell'Unione Montana dei Comuni del Monviso in rappresentanza del Comune di Revello, con sede in P.za Denina n. 2 – 12036 Revello, C.F. 00395930043, delegato alla stipula del presente atto con deliberazione di _____ comunale n. _____ in data _____, allegata alla presente in copia conforme sotto la lettera ____, al fine di dare esecuzione a quanto deliberato da _____ Comunale di Revello nella seduta del _____ il cui processo verbale, distinto con il numero _____, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Revello per quindici giorni consecutivi dal giorno _____ fino al giorno _____ senza raccogliere opposizione, è divenuto esecutivo il giorno _____, in prosieguo denominato "Amministrazione";

- Genre Lorenzo nato a Barge il giorno 07/07/1940 e residente a Barge Via Bagnolo n.1, imprenditore, il quale interviene al presente, come mi dichiara, non in proprio bensì in qualità di amministratore delegato e presidente del Consiglio di amministrazione della Fonti Alta Valle Po S.p.a. con sede in Paesana, Via Roma n. 61, codice fiscale 028 1964 004 2, in prosieguo denominato "soggetto attuatore";

comparenti tutti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che l'intervento previsto consiste nella realizzazione di immobili con destinazione artigianale-industriale, in particolare magazzino automatizzato adibito a deposito prodotti finiti ed area di stoccaggio prodotti e materie prime, il tutto relativo all'ampliamento dello stabilimento della Fonti Alta Valle Po, azienda produttrice di acqua minerale; ed opere di urbanizzazione primaria, come riportato nelle relative tavole di progettazione;

- che, i beni immobili terreni e fabbricati compresi nell'area DP4 e DP6 sono attualmente in proprietà alla Fonti Alta Valle Po S.p.a. con sede in Paesana, Via Roma n. 61, (C.F. 028 1964 004 2), indicati alla Tavola 1: Planimetrie - Conteggi - Standard degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, della superficie complessiva di ettari 3 are 39 e centiare 66, censiti in Catasto Terreni del Comune di Paesana come segue:

Foglio 14 particelle numeri:

• 110 qualità ente urbano	ha 2	are 97 ca 06			
• 133 qualità bosco misto cl. 1		are 04 ca 03	R.D. €	0,52	R.A. € 0,08
• 136 qualità bosco misto cl. 1		are 02 ca 30	R.D. €	0,30	R.A. € 0,05
• 629 qualità prato irriguo cl. 2		are 08 ca 00	R.D. €	4,54	R.A. € 3,31
• 631 qualità sem. irriguo cl. 2		are 09 ca 14	R.D. €	5,43	R.A. € 3,78
• 632 qualità sem. irriguo cl. 2		are 19 ca 13	R.D. €	11,36	R.A. € 7,90
per totali	ha 3	are 39 ca 66	R.D. €	22,15	R.A. € 15,12

ed a catasto Fabbricati:

- 110 sub.4 categoria D/1 rendita € 58.000,00
- 110 sub.2 categoria D/1 rendita € 104,00

formano un unico corpo confinante a notte con la Via Belloni, a levante con la proprietà Camia Fabio, individuata al F. 14 mappale 799, con i mappali 833, 788, 144, 438, a giorno con altri mappali della stessa proprietà, a ponente con i mappali 142,119,774,479,427 e 773.

risultano inoltre sempre in proprietà alla Fonti Alta Valle Po ed adiacenti ai beni sopra riportati le seguenti particelle al foglio 14 ma inserite in aree di P.R.G. denominate SC4, P3 e Parco urbano:

• 237 qualità prato irriguo cl. 2		are 05 ca 76	R.D. €	3,12	R.A. € 2,23
• 601 qualità prato irriguo cl. 2		are 03 ca 10	R.D. €	1,68	R.A. € 1,20
• 121 qualità prato irriguo cl. 2		are 10 ca 90	R.D. €	5,91	R.A. € 4,22
• 856 qualità prato irriguo cl. 2		are 20 ca 12	R.D. €	10,91	R.A. € 7,79
• 122 qualità prato irr.arb. cl. 2		are 06 ca 32	R.D. €	3,43	R.A. € 2,61
• 499 qualità prato irr.arb. cl. 2		are 06 ca 90	R.D. €	3,74	R.A. € 2,85
• 500 qualità prato irr.arb. cl. 2		are 08 ca 37	R.D. €	4,54	R.A. € 3,46
• 858 qualità prato irriguo cl. 2		are 16 ca 02	R.D. €	8,69	R.A. € 6,21

• 602 qualità prato irriguo	cl. 2	are 18 ca 28	R.D. € 9,91	R.A. € 7,08
• 501 qualità seminativo	cl. 4	are 27 ca 19	R.D. € 2,25	R.A. € 7,02
• 588 qualità bosco ceduo	cl. 1	are 06 ca 73	R.D. € 0,63	R.A. € 0,17
• 1783 qualità prato	cl. 4	are 56 ca 61	R.D. € 4,09	R.A. € 14,62
• 503 qualità pascolo arb.	cl. U	are 17 ca 50	R.D. € 2,26	R.A. € 2,26
• 1781 qualità prato irriguo	cl. 3	are 09 ca 70	R.D. € 3,51	R.A. € 3,51
• 504 qualità bosco misto	cl. 1	are 02 ca 48	R.D. € 0,32	R.A. € 0,05
• 139 qualità bosco misto	cl. 1	are 02 ca 30	R.D. € 0,30	R.A. € 0,05
• 434 qualità prato irriguo	cl. 2	are 09 ca 75	R.D. € 5,29	R.A. € 3,78
• 1786 qualità pascolo arb.	cl. U	are 10 ca 96	R.D. € 1,42	R.A. € 1,42
per totali		ha 2 are 38 ca 99	R.D. € 72,00	R.A. € 70,53

il tutto forma un unico corpo confinante a notte con i mappali 433,119,142, con altri mappali della stessa proprietà, a levante con i mappali 438,364, a giorno con i mappali 263, 264,1785,589,1784,1872,611,393,266,589, Fiume Po, a ponente con i mappali 455, 456,118.

La proprietà in capo al soggetto attuatore deriva in forza dei seguenti titoli:

- per i mappali al foglio 14 particelle 110,120(ora 856),121,122,123,(ora 858),133, 237,499,500,601,602: atto di vendita rogito Notaio Domenico Cambareri in data 20/07/2004 a repertorio numero 13183 raccolta 5120 registrato a Saluzzo il giorno 03/06/2005 al numero 4159/3039;
- per i mappali al foglio 14 particella 629 e 631: atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 11/12/2007 a repertorio numero 42540 raccolta 9060 registrato a Saluzzo il giorno 19/12/2007 al numero 3680 serie 1T;
- per il mappale al foglio 14 particella 835 a sua volta già 110: atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 11/12/2007 a repertorio numero 42541 raccolta 9061 registrato a Saluzzo il giorno 19/12/2007 al numero 3681 serie 1T;
- per il mappale al foglio 14 particella 267 ora 1781: atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 05/10/2010 a repertorio numero 46023 raccolta 11369 registrato a Saluzzo il giorno 12/10/2010 al numero 2050 serie 1T;
- per il mappale al foglio 14 particella 632: atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 05/10/2010 a repertorio numero 46024 raccolta 11370 registrato a Saluzzo il giorno 12/10/2010 al numero 2051 serie 1T;

- per i mappali al foglio 14 particelle 136,139,434,504: atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 05/10/2010 a repertorio numero 46022 raccolta 11368 registrato a Saluzzo il giorno 12/10/2010 al numero 2049 serie 1T;
- per i mappali al foglio 14 particelle 501,503,588,860(ora 1783parte),862(ora 1786parte): atto di vendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 27/12/2010 a repertorio numero 46348 raccolta 11607 registrato a Saluzzo il giorno 30/12/2010 al numero 2872 serie 1T;

- che le suddette aree oggetto di intervento nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Paesana risultano classificate in zona DP4, DP6, di cui all'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale comunale medesimo approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della G.R. del 24/04/1998 n° 5-24302 e successiva Variante Parziale n. 9/2011 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 29.03.2012;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto, per incarico della società Fonti Alta Valle Po S.p.a., dall'Ing. CAMISASSI Giorgio di Saluzzo e dal Geom. PEROTTI Mario di Revello, secondo i disposti dell'articolo 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Relazione Illustrativa Generale;
- Tav. 2int: Bozza convenzione edilizia;
- Tav. 3: Inserimento P.E.C. su planimetria di P.R.G.C. e mappa catastale;
- Tav. 4: Verifica Standards Urbanistici;
- Tav. 5int: Planimetrie e Conteggi Planimetrici;
- Tav. 6: Rilievo plano-altimetrico e profili terreno;
- Tav. 7: Pianta Stabilimento – Piano Seminterrato;
- Tav. 8: Pianta Stabilimento – Piano Rialzato;
- Tav. 9: Prospetti;
- Tav. 10: Sezioni;
- Tav. 11: Rendering;
- Tav. 12: Planimetria reti servizi;
- Tav. 13: Computo Metrico Estimativo;
- Tav. 14: Relazione geotecnica;
- Tav. 15: Avvio del procedimento autorizzazione paesaggistica;

- Tav. 16: Titolo di Proprietà;
- Tav. 17: Dichiarazione impatto acustico;
- Tav. 18: Relazione idraulica per scarichi;
- Tav. 19: Modello 11

- che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si sono espresse favorevolmente la Commissione del Paesaggio in data 15/02/2017, la Commissione Urbanistica nella seduta del giorno 11/02/2017, e la Commissione Edilizia nella seduta del giorno 26/01/2017;

- che il Responsabile del Servizio Urbanistica, decideva con determina n. ____ del _____ l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per durata di quindici (15) giorni consecutivi;

- che nei quindici (15) giorni successivi alla scadenza del deposito non sono / sono pervenute osservazioni e proposte :

_____;

- che il competente organo comunale (Giunta) con deliberazione n. _____ in data _____, allegata alla presente quale allegato _____, ha approvato gli elaborati tecnici costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato e la bozza della presente e che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva in data _____;

- che il signor Genre Lorenzo, nato a Barge il giorno 07/07/1940 e residente a Barge in Via Bagnolo n.1, imprenditore, il quale interviene al presente dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza della Fonti Alta Valle Po S.p.a. con sede in Paesana, Via Roma n. 61, (C.F. 028 1964 004 2) in qualità di amministratore delegato e presidente del Consiglio di Amministrazione asserisce di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione compreso quello di stazione appaltante ed esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione, così come indicato nel verbale del Consiglio di Amministrazione; Quanto sopra premesso e considerato, da ritenersi parte sostanziale ed integrante del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il soggetto attuatore si impegna a rispettare ed a ottemperare, nelle successive fasi di progettazione esecutiva ed esecuzione, le prescrizioni dei pareri sopra riportati.

In riferimento a quanto previsto all'art. 28 bis 5° comma del D.P.R. 380/2001 e preso atto dell'attuale situazione economica e della crisi del settore immobiliare oltreché della complessità dell'opera stessa, la presente convenzione si intende valida per anni 10 decorrenti dalla data di rilascio dello Piano Esecutivo Convenzionato.

1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sulle aree site nel Comune di Paesana, descritte negli elaborati di progetto e distinte in catasto terreni del Comune di Paesana al foglio 14 con i numeri particellari 110,133,136,629,631,632, approvato con deliberazione del competente organo comunale numero _____ del _____, avverrà in conformità delle norme di cui all'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato che si trovano depositati presso il Comune di Paesana ed espressamente richiamati nella Deliberazione _____ di cui sopra, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- superficie territoriale del lotto edificatorio destinato ad attività produttiva: mq. 33.966
- superficie fondiaria del lotto edificatorio destinato ad attività produttiva: mq. 32.371
- aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria da dismettere ad uso pubblico da reperire in area DP4 e DP6 per viabilità di ingresso, parcheggio, e allargamento Via Belloni: mq 1.676.

La verifica degli standard urbanistici è stata effettuata sulle superfici effettive, determinate considerando la superficie catastale nominale di mq 33.966, sulla quale vengono calcolate le superfici da destinare ad uso pubblico riferite alle aree normative DP4 e DP6 pari a mq. 1.676, il tutto meglio riportato nella tavola 4 – Verifica Standard Urbanistici degli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate, per tutta la durata della convenzione, e comunque anche dopo tale termine, solo previo consenso dell'Amministrazione e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite ed in contrasto con le previsioni di PRGC porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui sia stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

Il soggetto attuatore si impegna, anche per i propri aventi causa, al mantenimento delle aree di pertinenza degli edifici ad attività con essa compatibili, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui sopra è prevista la realizzazione di edifici destinati all'attività produttiva e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri quadrati edificabili 16.185,50, così determinata:

- superficie territoriale: mq. 33.966 -
- superficie equivalente da destinare ad uso pubblico: mq. 1.595 =
mq. 32.371
- superficie copribile mq. 32.374,00 x 50% = mq 16.185,5

distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola 5 – Planimetrie e conteggi planimetrici degli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

La disposizione planimetrica degli edifici, la suddivisione dei lotti, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole di progetto allegate al piano esecutivo convenzionato hanno titolo definitivo del prodotto urbanistico che si vuole conseguire e tant'è vero che potranno essere realizzati con presentazione di pratica SCIA che confermerà senza modificarne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il prodotto finale.

Ciò premesso la concreta attuazione delle previsioni di Piano dovrà avvenire mediante la presentazione di apposita Scia, qualora non modifichino le caratteristiche tipologiche dell'intervento così come meglio illustrato alle tavole dal numero 5 al numero 11, in caso contrario dovrà essere depositato il Permesso di Costruire.

Il soggetto attuatore dichiara con la presente convenzione che i progetti definitivi per gli edifici oggetto di *piano esecutivo convenzionato*, dovranno solamente essere integrati con le verifiche tecniche obbligatorie, quali VV.FF. ed impianti, che saranno allegati alla pratica SCIA di realizzazione

Le modalità di utilizzazione delle aree di urbanizzazione sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti trattandosi di ampliamento di fabbricato industriale verranno eseguiti con collegamenti funzionali all'esistente, senza necessità di ulteriori allacciamenti ai pubblici servizi.

2) Tipologia degli edifici.

Al fine di ottenere un intervento omogeneo ed armonico di tutto il piano esecutivo, l'edificazione di ogni singolo edificio rispetterà le caratteristiche descritte nella Tavola 1 - Relazione illustrativa generale degli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato, oltre a quanto meglio illustrato nelle tavole dal numero 5 al numero 11 che sono da ritenersi esecutive.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

- I. Costruzione di nuovo capannone ad uso magazzino-deposito su due piani avente superficie di mq.3.165 circa ed altezza sotto gronda di m.11,90, la struttura portante sarà prefabbricata in c.a.p., composta da plinti a bicchiere, pilastri in c.a.v. di sezione quadrata, travi a doppia pendenza sormontate da tegoloni binervati in c.a.p., canalette di gronda di c.l.s. in appoggio sui pilastri, la copertura sarà in c.a.p. con l'inserimento di lucernari, i tamponamenti perimetrali in c.a.v. coibentati, i pavimenti in battuto di cls liscio, l'impianto elettrico in canalette esterne per il magazzino, ed i serramenti in alluminio.
- II. Realizzazione di magazzino automatizzato per lo stoccaggio dei prodotti finiti completo di linee di movimentazione avente superficie di mq. 2.010 circa ed altezza massima sotto gronda m.21,00, avrà struttura reticolare metallica e sarà chiuso perimetralmente mediante pannelli coibentati, all'interno di tale struttura viene ospitata una castellatura in ferro idonea allo stoccaggio dei prodotti;
- III. Costruzione di nuovo capannone destinato al carico degli automezzi avente superficie pari a mq.895 circa ed altezza m.6,60, la struttura portante sarà prefabbricata in c.a.p., composta da plinti a bicchiere, pilastri in c.a.v. di sezione quadrata, travi a doppia pendenza sormontate da tegoloni binervati in c.a.p., canalette di gronda di c.l.s. in

appoggio sui pilastri, la copertura sarà in c.a.p. con l'inserimento di lucernari, i tamponamenti perimetrali in c.a.v. coibentati, i pavimenti in battuto di cls liscio, l'impianto elettrico in canalette esterne per il magazzino, e sottotraccia per gli uffici/servizi, i serramenti in alluminio.

Si precisa che in fase esecutiva per gli interventi di cui ai punti I. e III. si potrà optare per soluzioni strutturali in acciaio senza modificare le caratteristiche esterne del prodotto finale

Sistemazione esterna del piazzale con pavimentazione in cls o pavimentazione bituminosa, recinzione in muretto in cls con sovrastante cancellata metallica o rete elettrosaldata.

3) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, Legge Regionale 56/77.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, si impegna a trasferire in piena proprietà al Comune di Paesana, con le modalità e i termini di cui all'ultimo capoverso del presente articolo, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria individuate negli elaborati di progetto di P.E.C. ed indicate nella tavola n. 4 (quattro) - per una superficie complessiva di metri quadrati 1.676 secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

Precisamente il soggetto attuatore trasferirà al Comune di Paesana il diritto di piena proprietà sulle aree in Paesana così censite a Catasto Terreni al Foglio 14 particelle numeri:

- 110/b ente urbano are 12 ca 28
- 629/b prato irriguo are 04 ca 48
- per totali are 16 ca 76

Detta cessione avverrà prima del rilascio del certificato di agibilità relativo al primo fabbricato autorizzato con Scia e dovrà avvenire con apposito atto di trasferimento che sarà redatto a cura e spese del soggetto attuatore.

3)bis Cessione gratuita delle aree in zona SC4 per opere di urbanizzazione primaria

Nel caso in cui l'amministrazione ritenesse più conveniente la dislocazione delle previste opere (in tutto od in parte) sul terreno di proprietà della società proponente, ricompreso

nella area normativa SC4 purché tale indicazione venga fornita prima dell'inizio della realizzazione delle opere stesse, la società Fonti Alta Valle Po fin d'ora si dichiara disponibile a sottoscrivere la modifica della presente convenzione che preveda la realizzazione in tutto od in parte delle opere di cui al presente art. 3 nella diversa collocazione. L'atto relativo dovrà essere stipulato a semplice richiesta del Comune ed a spese della società privata, con contestuale liberazione delle aree comprese nella zona DP4 e DP6 di cui è promessa la cessione al Comune.

Nel caso di dismissione dell'area SC4, verranno corrisposti per intero l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

4) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria/secondaria – Determinazioni.

Il possesso utile e il materiale godimento delle aree cedute al Comune di Paesana decorrerà dopo l'atto formale di consegna ad opere di urbanizzazione eseguite e previo collaudo definitivo approvato dall'Amministrazione che dovrà avvenire prima del rilascio della agibilità del fabbricato.

Fino all'avvenuta consegna delle aree e delle opere ed alla contestuale presa di possesso da parte dell'Amministrazione, resta a carico del soggetto attuatore ogni onere per la manutenzione, la gestione ed ogni responsabilità circa l'utilizzo delle aree e delle opere.

Si precisa che, fino alla cessione le aree di cui al precedente articolo 3) non saranno pubbliche e così per tutta la durata dei lavori.

Il soggetto attuatore presta fin d'ora, per se ed aventi causa, nei confronti dell'Amministrazione, tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree da trasferire sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, sono franche da iscrizioni ipotecarie, da liti in corso, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da pesi e vincoli, da servitù passive, nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi detentori o confinanti ed infine che le aree stesse sono libere da affittanze in corso.

Le aree destinate ad uso pubblico uso dovranno essere libere da servitù sia nei confronti di terzi che nei confronti dei concessionari ad eccezione di quanto previsto con la presente convenzione.

5) Opere di urbanizzazione primaria.

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i., si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto del Piano Esecutivo Convenzionato.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria è stata effettuata con computo metrico estimativo, allegato al progetto delle opere di urbanizzazione, sulla base dell'ultimo elenco prezzi della Regione Piemonte ed accettata dalle parti, determina un importo complessivo di euro 63.614,07 (euro sessantatremilaseicentoquattordici/07) che rapportato alla superficie edificabile complessiva del lotto mq.7.238,22 (data dalla somma della superficie coperta in progetto mq.6.833,88 e la superficie copribile a margine mq.404,34) comporta uno scomputo di €/mq.8,78 degli oneri di urbanizzazione primaria che sarà effettuato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Detto importo è da intendersi indicativo in quanto dovrà essere opportunamente rideterminato sulla base dell'importo complessivo a cui saranno affidati i lavori.

Il soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune la data di affidamento dei lavori entro 15gg..

Il nuovo importo a scomputo per ogni mq. di superficie fondiaria sarà rideterminato dal Responsabile del Servizio Urbanistica e trasmesso al soggetto attuatore ed ai progettisti.

Eventuale quota residua verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo titolo autorizzativo, con l'importo adeguato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del titolo autorizzativo stesso.

Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune al soggetto attuatore, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria forfetariamente calcolato.

6) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione e dei gestori dei Servizi e /o Enti competenti.

7) Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, in relazione ai disposti di cui alla L.R. 56/77 e s.m.i. si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli.

Il rilascio di SCIA o permessi di costruire nell'ambito del lotti edificatorio è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli impianti tecnici a servizio del lotto stesso.

In particolare le opere dovranno essere eseguite con le rispettive scadenze:

- a) dovranno essere iniziate entro tre anni dalla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato;
- b) dovranno essere ultimate prima del rilascio del primo certificato di agibilità e comunque nei termini di validità del Piano Esecutivo Convenzionato (dieci anni dalla data di approvazione).

In ogni caso le opere di urbanizzazione previste dovranno essere ultimate e collaudate entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato realizzato.

8) Contributo relativo al costo di costruzione.

Relativamente al contributo commisurato al Costo di Costruzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380.

Resta inteso che per ogni autonomo intervento edilizio, il contributo è a carico del richiedente del singolo Permesso di Costruire o Scia e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della domanda del titolo autorizzativo stesso.

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

9) Garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli oneri assunti il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Paesana, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia attraverso il rilascio di fideiussione della Società _____ emessa in data ___/___/20___ per un importo garantito di € 64.000,00 pari al valore risultante dal quadro economico allegato al progetto delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo di detta polizza avverrà unicamente dietro apposita autorizzazione da parte del Comune previo collaudo delle opere in argomento.

L'importo garantito non potrà subire riduzioni o svincoli parziali per tutta la durata dei termini di esecuzione dei lavori relativi di cui all'art. 7 precedente.

La fideiussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Paesana 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 di Paesana dovrà fare.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori, i soggetti sottoscrittori si impegnano a produrre al Comune di Paesana ulteriore polizza assicurativa - conforme allo schema tipo previsto dalla normativa vigente a garanzia dei rischi di esecuzione dei lavori, da qualsiasi causa determinati, ivi compresa la responsabilità civile verso terzi.

10) Direttore tecnico e dei lavori del Piano Esecutivo Convenzionato;

Il soggetto attuatore conferisce al Geom. Mario PEROTTI l'incarico di Direttore Tecnico e dei Lavori del Piano Esecutivo Convenzionato con incarico di coordinare l'attuazione del piano stesso, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fornire su richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ogni chiarimento tecnico

costruttivo e temporale relativo all'attuazione degli interventi comprese eventuali sospensioni per motivi di pubblica utilità.

L'incarico potrà essere revocato in qualunque momento dal soggetto attuatore, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla sua sostituzione con altro tecnico abilitato e a darne comunicazione, entro cinque giorni dalla revoca, all'Amministrazione.

11) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere richiesti, in concomitanza del rilascio del primo permesso di costruire o SCIA relativo agli insediamenti, le relative autorizzazioni per l'esecuzione delle opere in quanto i progetti allegati al presente PEC sono da intendersi indicativi e non esecutivi.

I progetti degli eventuali impianti tecnici dovranno essere redatti secondo le indicazioni tecniche esecutive e di installazione indicate dai competenti Enti Gestori (Enel, Telecom, Aigo, ...)

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi dovrà essere approvato dall'Amministrazione.

Subito dopo il rilascio della SCIA di attuazione delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, i parcheggi e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al termine dei lavori relativi alle infrastrutture il rilievo del "come eseguito" con individuazione dei tracciati e dei percorsi riferiti a strutture inamovibili.

12) Affidamento dei lavori

Le parti convengono che la realizzazione delle predette opere dovrà avvenire nel rispetto della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e più precisamente del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.; nel caso in specie si precisa che in forza del combinato disposto dell'Art. 36 comma 4 del D.Lgs 50/2016 e dell'Art. 16 comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 trattandosi di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria con importo inferiore alla soglia prevista all'art. 28 comma 1 lettera c del D.Lgs 50/2016 alla data attuale non è soggetta alla normativa relativa agli appalti pubblici.

I lavori dovranno essere eseguiti in modo tale da assicurare la continuità e la sicurezza del traffico sulle strade interessate dal progetto, con l'apposizione ed il mantenimento di tutta la segnaletica di cantiere prevista dal vigente Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione. Il soggetto sottoscrittore, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, si impegna a garantire gli interventi manutentivi e di gestione della viabilità provvisoria, assumendosene le responsabilità inerenti.

13) Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse.

Gli elaborati grafici progettuali delle opere di urbanizzazione sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione di dette opere nei termini previsti, senza possibilità per il soggetto attuatore di introdurre varianti o modifiche che non siano richieste e autorizzate.

I lavori dovranno avere inizio entro tre anni dalla data di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato, pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 15.

Il soggetto attuatore e il Direttore Tecnico e dei lavori sono tenuti a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Coordinatore per la sicurezza (progettazione ed esecuzione) e il nominativo delle imprese esecutrici.

Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, i parcheggi e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al termine dei lavori relativi alle infrastrutture a rete il rilievo del “come eseguito” con individuazione dei tracciati e dei percorsi riferiti a strutture inamovibili.

I lavori saranno soggetti a collaudo tecnico-amministrativo svolto da collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale a seguito di richiesta del soggetto attuatore da effettuarsi almeno 30gg. prima dell'inizio dei lavori.

L'onorario di tale prestazione è a totale carico del soggetto attuatore.

I verbali di inizio, sospensione, ripresa e ultimazione lavori come i verbali delle visite di collaudo in corso d'opera, con ogni utile elemento per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, dovranno essere redatti in contraddittorio tra il Direttore Tecnico e dei Lavori ed il collaudatore nominato dall' Amministrazione Comunale.

Il collaudatore dovrà trasmettere al Comune copia di ogni verbale entro 15 giorni dalla redazione.

I lavori dovranno essere ultimati entro i termini di cui al precedente art.7 pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 15.

La direzione Lavori e il coordinamento della sicurezza sono posti a carico del soggetto attuatore.

Tutte le spese, comunque connesse con l'esecuzione dei lavori e del collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

Il certificato di collaudo tecnico-amministrativo, da emettersi dal direttore dei lavori entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà attestare la rispondenza al progetto di tutte le opere eseguite.

Ogni opera realizzata dal soggetto attuatore relativa ad impianti tecnici dovrà essere accompagnata da una dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7, comma 1, del Decreto Ministeriale numero 37 del 22 gennaio 2008 nonché dell'articolo 113 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

Il trasferimento delle opere al Comune di Paesana verrà eseguito, previa accettazione da parte dell'Amministrazione entro tre mesi dal ricevimento del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del soggetto attuatore, o degli aventi diritto, ogni genere di manutenzione e gestione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Con il passaggio verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione e gestione, con esonero da ogni sorta di responsabilità per l'uso da parte del soggetto attuatore .

Eventuali modificazioni al progetto che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori, dovranno essere preventivamente concordate tra le parti, predisposte a cura e spese dei soggetti sottoscrittori e loro aventi causa a qualunque titolo ed approvate dall'Ufficio Comunale competente.

Al termine dell'esecuzione dei lavori il Direttore lavori redigerà il Certificato di regolare esecuzione, accompagnandolo con le certificazioni degli impianti e le verifiche di cantiere.

14) Soggetti esecutori delle opere

Il soggetto attuatore dovrà utilizzare, per l'esecuzione dei lavori oggetto della presente convenzione, imprese che abbiano i requisiti economici finanziari e tecnico organizzativi come disposto dalla vigente normativa sugli appalti pubblici.

Le imprese cui verranno affidati i lavori non dovranno trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o cessazione dell'attività, né avere presentato domanda di concordato, dovranno essere in regola con tutti i contributi previdenziali ed assistenziali e dovranno applicare i contratti collettivi di lavoro nei confronti dei dipendenti.

I requisiti di cui ai commi precedenti dovranno essere posseduti anche da eventuali imprese subappaltatrici.

L'accertamento della sussistenza dei requisiti di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore, resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Qualora le prescrizioni del presente articolo risultassero violate, la presente convenzione si intenderà risolta ex art.1456 del codice civile con conseguente facoltà dell'amministrazione di escutere la garanzia fideiussoria di cui al punto 9 per il completamento delle opere

15) Penali per il ritardo nell'inizio o ultimazione lavori.

In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione dei lavori si applicheranno al soggetto attuatore le seguenti penali per ogni giorno di ritardo, rapportate all'importo forfetario dei lavori:

- per ogni giorno di ritardo nell'inizio lavori di cui all'art.7 lo 0,5 per mille dell'importo lordo dei lavori
- per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori di cui all'art.7 lo 0,5 per mille dell'importo lordo dei lavori

Le penalità saranno applicate con provvedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale che a tal fine vigila sull'andamento dei lavori e dovranno essere corrisposte dal soggetto attuatore entro 30 giorni dalla notificazione della Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di inadempienza si provvederà ad escutere le somme corrispondenti dalla garanzia fideiussoria di cui al punto 9.

16) Proroghe e sospensioni.

A richiesta del soggetto attuatore, su proposta del Direttore dei Lavori, l'Amministrazione potrà concedere proroghe sui tempi di ultimazione dei lavori in dipendenza di eventuali difficoltà sopraggiunte ed eventi non prevedibili oggi.

Le eventuali sospensioni dei lavori, disposte dalla Direzione Lavori, dovranno essere comunicate, indicandone i motivi all'Ufficio Tecnico Comunale ed al collaudatore.

17) Vigilanza dei lavori

L'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione se rientranti nella specifica disciplina sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità Nazionale Anticorruzione.

Eventuali comunicazioni / certificazioni all'Osservatorio dei Contratti Pubblici, se richieste dalla normativa vigente, saranno a carico del soggetto attuatore.

18) Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora di 30 giorni potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio degli ulteriori permessi di costruire o SCIA.

19) Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi così come previsto in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, previa escussione della garanzia fideiussoria di cui all' art 9, nei seguenti casi:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati
- esecuzione delle opere di urbanizzazione con materiali e magisteri difformi dai progetti approvati
- reiterate violazioni delle norme e clausole contenute nella presente convenzione

La dichiarazione di decadenza determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere, manufatti ed impianti senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o rimborsi di qualsiasi natura sia nei confronti del soggetto attuatore che nei confronti delle Imprese esecutrici dei lavori, salvo in ogni caso il risarcimento di qualunque danno subito .

20) Trasferimento degli obblighi.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate, potrà trasmettere all'/agli acquirente/i dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune di Paesana in tal caso il soggetto attuatore ha l'obbligo di dare notizia all'Amministrazione di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari a un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune di Paesana potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri di cui sopra il soggetto attuatore resta responsabile verso il Comune di Paesana di tutti gli obblighi ed oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli aventi causa del soggetto attuatore, nell'esecuzione di opere ed impianti di loro competenza, dovranno attenersi a quanto convenuto con la presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate dovrà inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Paesana in data _____, trascritta in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”

21) Modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio ed insindacabile giudizio, modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Le modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato, sempre in conformità al PRGC, che alterino la quantità di edificazione e/o le destinazioni d'uso comporteranno la revisione formale dello SUE in funzione delle quantità dei servizi e degli oneri da corrispondere.

Modeste modifiche alle tipologie edilizie ed alle sagome di ingombro, se conformi al P.R.G.C. vigente, non costituiscono variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

Non sono varianti al Piano Esecutivo Convenzionato gli accorpamenti e i frazionamenti dei lotti anche con modifiche di sagome, se gli accorpamenti non riguardano più di tre lotti contigui.

Ogni altra variazione sarà oggetto di una variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

22) Obbligo del Permesso di Costruire o Scia

I soggetti attuatori dichiarano di avere la piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari SCIA per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C. (e che le condizioni di cui alla presente convenzione saranno parte integrante delle medesime SCIA).

Tutto quanto previsto nelle tavole n. 5-6-7-8-9-10-11 di progetto hanno valore attuativo e contengono precise disposizioni: plano-volumetriche ed altimetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Ciò premesso la concreta attuazione delle previsioni di Piano potrà avvenire mediante il rilascio di apposita Scia.

Gli interventi di nuova costruzione, risultano così autorizzabili in forza degli elaborati progettuali esecutivi allegati al presente P.E.C. contenenti precise disposizioni plano-volumetriche ed altimetriche ed autorizzati dalla presente Convenzione Edilizia.

Nel caso in cui i soggetti attuatori intendano modificare sostanzialmente il progetto esecutivo dovranno dotarsi di idoneo permesso di costruire.

23) Rinuncia ad ipoteca legale

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

24) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione le parti fanno espresso riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla Legge 28 gennaio 1977 numero 10, alla Legge 28 febbraio 1985 numero 47, al D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, alla Legge n. 3 del 25 marzo 2013 e s.m.i., al Decreto Legislativo n. 50/2016 e D.P.R. n. 554/1999 e loro successive modifiche ed integrazioni.

25) Omessa lettura allegati

Si omette la lettura, per espressa dispensa avutane dai comparenti, e con il mio consenso, di quanto allegato come sopra specificato, al presente atto sotto le lettere _____ .

26) Spese

Tutte le spese, comprese quelle conseguenti all'assunzione del ruolo di stazione appaltante delle opere di urbanizzazione, della presente convenzione alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del soggetto attuatore, salvo il disposto di norme inderogabili.

Ad effetti puramente fiscali, le parti danno atto che il valore delle aree trasferite gratuitamente dal soggetto attuatore al Comune di Paesana di cui sopra è pari complessivamente ad euro 63.614,07 (sessantatremilaseicentoquattordici/07) in ragione dell'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire.

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, da me letto ai comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Occupi 22 pagine di 11 fogli.