# COMUNE DI GASSINO TORINESE

Città Metropolitana di Torino

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
## AREA URBANISTICA T3

PROPONENTI: Carosso F., Carosso M. — Negro G., Zeppegno O.

CI.TI.ELLE S.R.L. — Scursatone G.

DEVELOP 92 S.R.L. — Peretti G.

ENERFIN S.P.A.

PROGETTO:

SMA PROGETTI
Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

CON Arch. Marco ROSSO

CON IL CONTRIBUTO SPECIALISTICO DI:


| VERSIONE | DATA | OGGETTO |
|---|---|---|
| 0.0 | Luglio 2021 | Emissione |
| | | |
| | | |

# Bozza schema di convenzione

NUMERO ELABORATO:

# EGR 3

SCHEMA CONVENZIONE

ATTUAZIONE DEL PEC DENOMINATO T3 APPROVATO IL .. CON DGC N. ….NEL PRGC VIGENTE DEL COMUNE DI GASSINO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno …….. in GASSINO, nei locali del Palazzo Comunale, innanzi a me dott. notaio …….in iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti i sig.ri …

-

-

-

in seguito nominato per brevità "**il soggetto attuatore"** e _____ in rappresentanza del Comune di GASSINO, in qualità di _____ per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale n. ….. del …… con cui viene approvato il PEC in oggetto, divenuta esecutiva ……. allegata al presente sotto la lettera ……, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.

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

- la Città di GASSINO è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale diventato vigente con l'approvazione regionale avvenuta con DGR n. 17 - 3205 del 30.12.2011 e pubblicato sul B.U.R. n. 2 del 12.01.2012. 2. Il PRGC è stato successivamente modificato, attraverso le seguenti deliberazioni:

-D.C.C. n.50 del 29.11.2007 e D.C.C. n.32 del 25/11/2010 di approvazione dei criteri commerciali;

-D.C.C. n. 39 del 21/06/2012 di approvazione della Variante n. 1 al PRGC, ai sensi del 5° comma - art. 17 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.;

D.C.C. n. 55 del 03/11/2017 di approvazione della Variante n. 2 al PRGC, ai sensi del 5° comma - art. 17 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.;

-D.C.C. n. 15 del 09/04/2019 di adozione della Variante n. 3 al PRGC, ai sensi del 5° comma - art. 17 della Legge Regionale 56/77 s.m.i.;

Sono inoltre state approvate modifiche ai sensi art .17 comma 12 l.r. 56/77 e s.m.i., cosiddette "varianti non varianti":

- DCC n. 32 del 20/03/2018;
- DCC n. 06 del 21/03/2019;
- DCC n. 13 del 09/04/2019;
- DCC n.16 del 09/04/2019;
- DCC n.14 del 11/05/2019;
- DCC n. 50 del 30/11/2020 preordinata a definire meglio gli indirizzi assunti dall'A. C. per tale area di espansione T3;

- nel predetto strumento urbanistico è stata individuata l'area urbanistica T3 regolamentata nella Scheda d'area normativa di cui all'art. 22.10.1 delle NTA ~~denominazione~~, a destinazione "Commerciale/Terziario di nuova formazione" per cui il P.R.G.C. demandava l'edificazione all'approvazione di uno specifico strumento attuativo di iniziativa privata PEC;

- l'Amministrazione ha approvato tale strumento urbanistico con DGC n° ……. Individuando per l'attuazione dello stesso due fasi e le rispettive norme per darne attuazione coerentemente al disegno unitario approvato;

- l'approvazione dello strumento urbanistico è stata subordinata al procedimento ambientale che si è concluso con il parere dell'OTC comunale espresso in datata …… e assunto dal responsabile del provvedimento con DG …….. del responsabile del procedimento, nonché al preventivo parere favorevole della competente CLP con provvedimento ……;

-

-

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 29.11.2007 e n.32 del 25/11/2010 sono stati approvati i criteri commerciali e sull'area T3 è stata individuata una localizzazione urbano periferica L2 di estensione massima di mq 38.000 e che il PEC ha provveduto ad indicare il perimetro per la verifica di tale limite dimensionale oltre che alle verifiche sui parcheggi (pubblici e privati) richiesti dalla legislazione

- ai sensi del comma 4) dell'art. 49 della LR 56/77, i permessi di costruire relativi ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, può essere subordinato alla stipula di una convenzione, il cui schema è approvato dalla Giunta Comunale che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, come nel caso in esame;

- **il "soggetto attuatore"** è proprietario dei terreni compresi nell'area T3 del P.R.G.C. del Comune di GASSINO precisamente così censiti al N.C.T.:

| **Foglio** | **Mappale.** | **Sup. complessiva** *mq* | **Proprietà** |
|---|---|---|---|
| 5 | 12 | 3.719 | F. L. P. M. BOSIO |
| | | | P. E. SACCO |
| 5 | 13 | 3.874 | C .NICCO |
| | | | M. C. NICCO |
| 5 | 14 | 2.590 | R. M. DUCATO |
| | | | M. RATTO |
| | | | C. SAVIO |
| 5 | 15 | 1.941 | G.PERETTI |
| 5 | 16 | 2.391 | V. G. SAVIO |
| 5 | 17 | 2.398 | F. O. DEFILIPPI |
| | | | M. R. DEFILIPPI |
| 5 | 23 | 1.188 | CI.TI.ELLE S.R.L. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 24 | 1.495 | CI.TI.ELLE S.R.L. |
| 5 | 25 | 1.162 | CI.TI.ELLE S.R.L. |
| 5 | 26 | 1.286 | F. CAROSSO |
| | | | M. CAROSSO |
| 5 | 27 | 1.352 | F. CAROSSO |
| | | | M. CAROSSO |
| 5 | 28 | 1.404 | G. PERETTI |
| 5 | 29 | 1.995 | G. PERETTI |
| 5 | 30 | 4.518 | G. PERETTI |
| 5 | 362 | 4.507 | G. PERETTI |
| 5 | 363 | 1.951 | G. PERETTI |
| 5 | 688 | 342 | Città Metropolitana |
| 5 | 689 | 1.222 | DEVELOP 92 |
| 5 | 690 | 242 | Città Metropolitana |
| 5 | 691 | 3.239 | G. G. BARBERO |
| 5 | 727 parte | 6.372 | ENERFIN SPA |
| 5 | Strada Comunale | 22 | Comune di Gassino (TO) |
| Superficie totale P.E.C. | | **49.210** | |

per una superficie complessiva di circa 49.210 mq**,** ricadenti nell'area T3 ed individuati dall'elaborato cartografico EDT 1.0;

- **il soggetto attuatore"** è altresì in possesso delle aree esterne al PEC e così espressamente censite al NCT funzionali alla modifica delle strade provinciali ……..

| **Foglio** | **Mappale** | **Sup. complessiva** *mq* *(Agenzia delle Entrate)* | **Sup. complessiva** *mq* (Rilievo - Catasto) | **Proprietà** |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 463 | 24 | 18 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 479 | 67 | 94 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 480 | 2105 | 2.221 | G. NEGRO O. ZEPPEGNO |
| 4 | 481 | 128 | 128 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 482 | 2132 | 1.977 | G. SCURSATONE |
| 4 | 484 | 39 | 450 | AZIENDA NAZ. AUTONOMA STRADE STATALI (USO) + DEMANIO DELLO STATO (PROPRIETA') |
| 4 | 485 | 408 | | AZIENDA NAZ. AUTONOMA STRADE STATALI (USO) + DEMANIO DELLO STATO (PROPRIETA') |
| 5 | 727 parte | | 188 | ENERFIN SPA |
| | | | 2.414 | Città Metropolitana - SP 590 |
| | | | 1.083 | Comune di Gassino - Str. Valle Baudana |
| Superficie totale | | | **8.573** | |

per una superficie complessiva di circa 8. 753 mq, individuati dall'elaborato cartografico EDT 1.0;

- **il "soggetto attuatore"** ha altresì definito accordi con la Città Metropolitana di Torino per l'uso dei lotti di sua proprietà così espressamente censiti al NCT funzionali alla realizzazione, nell'ambito dell'attuazione delle OO.UU. di competenza del PEC delle opere di qualificazione della SP590 e della

nuova fermata del bus e con la presente convenzione il Comune di Gassino mette a disposizione le aree di proprietà per la realizzazione delle OOUU convenute;

- la suddetta area urbanistica T3 risulta destinata dal P.R.G.C. vigente ad uso terziario-commerciale di nuova formazione. In particolare e con riferimento all'elab. *EDT 3.0 Progetto: Azzonamento urbanistico del PEC* i lotti 1, 2, 3, 4 compresi all'interno della localizzazione L2 sono destinati ad attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fisse/o di somministrazione con dimensioni conformi alle previsioni della tabella allegata ai criteri commerciali comunali, il lotto 1 è destinato all'impianto di un distributore di carburante, mentre il lotto 5 è destinato alla realizzazione di un fabbricato terziario uso uffici, tutte attività conformi alle prescrizioni del PRGC vigente.

- la Giunta Comunale con deliberazione numero _____del _____, allegata sotto la lettera ……. ha approvato la presente convenzione con i seguenti elaborati tecnici e documentali:

| ELABORATO | DESCRIZIONE | SCALA |
|---|---|---|
| Elaborati edili | | |
| EGR 1 | Relazione Illustrativa del PEC | |
| EGR 2.1 | Progetto OO.UU.: Relazione illustrativa | |
| EGR 2.2 | Norme tecniche di attuazione | |
| EGR 2.3 | Computo metrico OO.UU.: impianti meccanici, elettrici, edili e verde | |
| EGR 2.4 | Progetto OO.UU.: Analisi prezzi | |
| EGR 2.5 | Progetto OO.UU.: Elenco prezzi unitari | |
| EDT 1.0 | Estratto di P.R.G.C. e mappa catastale | varie |
| EDT 2.0 | Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico | 1:1000 |
| EDT 2.1 | Stato di fatto: Profili | 1:1000 |
| EDT 2.2 | Stato di fatto: Documentazione fotografica | |
| EDT 2.3 | Stato di fatto: vincoli | 1:1000 |
| EDT 2.4 | Stato di fatto: uso del suolo | 1:5000 |
| EDT 3.0 | Progetto: Azzonamento urbanistico del PEC | 1:1000 |
| EDT 3.1 | Progetto: Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie del PEC - aree fondiarie | 1:500 |
| EDT 3.2 | Progetto: Scavi e riporti | 1:1000 |
| EDT 3.3 | Progetto: Piano quotato - fondo scavo | 1:1000 |
| EDT 4.0 | Progetto OO.UU.: Planimetria sistemazioni superficiali - aree pubbliche | 1:500 |
| EDT 4.1 | Progetto OO.UU.: Sezioni di dettaglio | 1:50 |
| EDT 4.2 | Progetto OO.UU.:Particolari costruttivi | 1:50 |
| EDT 4.3 | Progetto OO.UU.: Riepilogo OO.UU. Primaria e indotte da realizzare per fasi progettuali d'intervento | 1:500 |
| EDT 5.0 | Progetto: Planimetria | 1:500 |
| EDT 5.1 | Progetto: Profili indicativi | 1:500 |
| EDT 5.2 | Progetto: Fotoinserimenti | |
| EDT 5.3 | Progetto: Verifica parametri urbanistici e aree da assoggettare ad uso pubblico | 1:1000 |
| EDT 5.4 | Progetto: Verifica della permeabilità | 1:500 |
| EGR 3 | Schema di convenzione | |

Elaborati strutture

| | | |
|---|---|---|
| **STR 1** | Progetto OO.UU: esemplificativo tipologico delle terre rinforzate | 1:50 |
| **STR 2** | Progetto OO.UU: realizzazione rampa pedonale fermata autobus sulla SP590 | 1:50 |

Elaborati impianti elettrici

| | | |
|---|---|---|
| **IEL 1** | Calcoli illuminotecnici parcheggi | - |
| **IEL 2** | Calcoli illuminotecnici pista ciclabile e strade | - |
| **IEL 3** | Planimetria impianti elettrici | 1:500 |
| **IEL 4** | Planimetria predisposizioni Telecom | 1:500 |

Elaborati impianti meccanici

| | | |
|---|---|---|
| **IMT 1** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: relazione di calcolo | - |
| **IMT 2** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: planimetrie e sezioni | 1:1000/1:200 |
| **IMT 3** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: sistema di laminazione e pozzi perdenti | 1:200/1:20 |
| **IMT 4** | Progetto OO.UU. impianti meccanici: fognatura bianca e nera, acquedotto, gas | 1:500 |
| **IMT 5** | Progetto OO.UU.: Dettagli costruttivi impianti meccanici | 1:50/1:20 |
| **IMT 6** | Progetto OO.UU.: Relazione illustrativa impianti meccanici | |

Elaborati agronomici

| | | |
|---|---|---|
| **AGT 1** | Progetto OO.UU.: Approfondimenti progettuali per aree a verde | 1:200 |

Elaborati geologici

| | | |
|---|---|---|
| **GEO 1** | Relazione geologica (art 6.2.1 N.T.C 2018) Indagini, caratterizzazione e modellazione geotecnica (art 6.2.2 N.T.C 2018) | |
| **GEO 2** | Caratterizzazione ambientale | |

Elaborati acustici

| | | |
|---|---|---|
| **AC1** | Verifica di compatibilità acustica | |

Elaborati ambientali

| | | |
|---|---|---|
| **VAS 1** | Documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS | |

- che in merito al progetto approvato con deliberazione la Giunta Comunale numero _____del _____ sono stati espressi i seguenti pareri:

...

- che il soggetto attuatore con nota prot. n. _____, pervenuta il _____ ha dichiarato:

1) di accettare le condizioni poste dal settore lavori pubblici/ …… con nota del _____;

2) di accollarsi la differenza di €. 1.909.510,67 tra l'importo delle opere a suo carico e degli oneri di urbanizzazione primaria, senza pretendere alcun rimborso dal Comune;

- che l'importo totale richiesto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e indotti, come risulta dai computi metrici estimativi e come definito nell'allegato *EDT 4.3 - Progetto OO.UU: Riepilogo*

*OO.UU primaria da realizzare per fasi progettuali d'intervento*, **ridotto del 10 %**, ammonta a €. 2.460.957,11 x 0,9 = 2.214.861,40 **€;**

- che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere salvo successivi aggiornamenti:

- oneri di urbanizzazione primaria:

  - FASE 1 **€ 195.489,60;**

  - FASE 2 **€ 355.956,84;**

- oneri di urbanizzazione secondaria **€ 102.205,80**;

- onere sul costo di costruzione da determinare al momento del rilascio dei permessi di costruire;

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

## TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione. Si richiama inoltre integralmente quanto definito nel P.E.C. dell'area T3, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. __ del __/__/____, ed i suoi contenuti costituiscono parte sostanziale ed integrante della presente convenzione anche con riferimento alle opere di urbanizzazione, modalità di esecuzione, oneri che qui si intendono completamente richiamati, ripartizioni delle spese all'interno del PEC.

### Art. 2

### Aree ed elaborati di progetto

L'attuazione del PEC sul terreno sito in Comune di GASSINO insistente sul foglio del catasto terreni di GASSINO:

| **Foglio** | **Mappale.** | **Sup. complessiva** *mq* | **Proprietà** |
|---|---|---|---|
| 5 | 12 | 3.719 | F. L. P. M. BOSIO |
| | | | P. E. SACCO |
| 5 | 13 | 3.874 | C .NICCO |
| | | | M. C. NICCO |
| 5 | 14 | 2.590 | R. M. DUCATO |
| | | | M. RATTO |
| | | | C. SAVIO |
| 5 | 15 | 1.941 | G.PERETTI |
| 5 | 16 | 2.391 | V. G. SAVIO |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5 | 17 | 2.398 | F. O. DEFILIPPI |
| | | | M. R. DEFILIPPI |
| 5 | 23 | 1.188 | CI.TI.ELLE S.R.L. |
| 5 | 24 | 1.495 | CI.TI.ELLE S.R.L. |
| 5 | 25 | 1.162 | CI.TI.ELLE S.R.L. |
| 5 | 26 | 1.286 | F. CAROSSO |
| | | | M. CAROSSO |
| 5 | 27 | 1.352 | F. CAROSSO |
| | | | M. CAROSSO |
| 5 | 28 | 1.404 | G. PERETTI |
| 5 | 29 | 1.995 | G. PERETTI |
| 5 | 30 | 4.518 | G. PERETTI |
| 5 | 362 | 4.507 | G. PERETTI |
| 5 | 363 | 1.951 | G. PERETTI |
| 5 | 688 | 342 | Città Metropolitana |
| 5 | 689 | 1.222 | DEVELOP 92 |
| 5 | 690 | 242 | Città Metropolitana |
| 5 | 691 | 3.239 | G. G. BARBERO |
| 5 | 727 parte | 6.372 | ENERFIN SPA |
| 5 | Strada Comunale | 22 | Comune di Gassino (TO) |
| Superficie totale P.E.C. | | **49.210** | |

| **Foglio** | **Mappale** | **Sup. complessiva** *mq* *(Agenzia delle Entrate)* | **Sup. complessiva** *mq* (Rilievo - Catasto) | **Proprietà** |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 463 | 24 | 18 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 479 | 67 | 94 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 480 | 2105 | 2.221 | G. NEGRO O. ZEPPEGNO |
| 4 | 481 | 128 | 128 | COMUNE di Gassino |
| 4 | 482 | 2132 | 1.977 | G. SCURSATONE |
| 4 | 484 | 39 | 450 | AZIENDA NAZ. AUTONOMA STRADE STATALI (USO) + DEMANIO DELLO STATO (PROPRIETA') |
| 4 | 485 | 408 | | AZIENDA NAZ. AUTONOMA STRADE STATALI (USO) + DEMANIO DELLO STATO (PROPRIETA') |
| 5 | 727 parte | | 188 | ENERFIN SPA |
| | | | 2.414 | Città Metropolitana - SP 590 |
| | | | 1.083 | Comune di Gassino - Str. Valle Baudana |
| Superficie totale | | | **8.573** | |

avverrà nel rispetto dei seguenti elaborati progettuali:

BOZZA CONVEZIONE EDILIZIA DEL PEC T3

| *ELABORATO* | *DESCRIZIONE* | *SCALA* |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| **EGR 1** | Relazione Illustrativa del PEC | |
| **EGR 2.1** | Progetto OO.UU.: Relazione illustrativa | |
| **EGR 2.2** | Norme tecniche di attuazione | |
| **EGR 2.3** | Computo metrico OO.UU.: impianti meccanici, elettrici, edili e verde | |
| **EGR 2.4** | Progetto OO.UU.: Analisi prezzi | |
| **EGR 2.5** | Progetto OO.UU.: Elenco prezzi unitari | |
| **EDT 1.0** | Estratto di P.R.G.C. e mappa catastale | varie |
| **EDT 2.0** | Stato di fatto: Rilievo planialtimetrico | 1:1000 |
| **EDT 2.1** | Stato di fatto: Profili | 1:1000 |
| **EDT 2.2** | Stato di fatto: Documentazione fotografica | |
| **EDT 2.3** | Stato di fatto: vincoli | 1:1000 |
| **EDT 2.4** | Stato di fatto: uso del suolo | 1:5000 |
| **EDT 3.0** | Progetto: Azzonamento urbanistico del PEC | 1:1000 |
| **EDT 3.1** | Progetto: Tavola delle regole urbanistiche ed edilizie del PEC - aree fondiarie | 1:500 |
| **EDT 3.2** | Progetto: Scavi e riporti | 1:1000 |
| **EDT 3.3** | Progetto: Piano quotato - fondo scavo | 1:1000 |
| **EDT 4.0** | Progetto OO.UU.: Planimetria sistemazioni superficiali - aree pubbliche | 1:500 |
| **EDT 4.1** | Progetto OO.UU.: Sezioni di dettaglio | 1:50 |
| **EDT 4.2** | Progetto OO.UU.:Particolari costruttivi | 1:50 |
| **EDT 4.3** | Progetto OO.UU.: Riepilogo OO.UU. Primaria e indotte da realizzare per fasi progettuali d'intervento | 1:500 |
| **EDT 5.0** | Progetto: Planimetria | 1:500 |
| **EDT 5.1** | Progetto: Profili indicativi | 1:500 |
| **EDT 5.2** | Progetto: Fotoinserimenti | |
| **EDT 5.3** | Progetto: Verifica parametri urbanistici e aree da assoggettare ad uso pubblico | 1:1000 |
| **EDT 5.4** | Progetto: Verifica della permeabilità | 1:500 |
| **EGR 3** | Schema di convenzione | |

Elaborati strutture

| | | |
|---|---|---|
| **STR 1** | Progetto OO.UU: esemplificativo tipologico delle terre rinforzate | 1:50 |
| **STR 2** | Progetto OO.UU: realizzazione rampa pedonale fermata autobus sulla SP590 | 1:50 |

Elaborati impianti elettrici

| | | |
|---|---|---|
| **IEL 1** | Calcoli illuminotecnici parcheggi | - |
| **IEL 2** | Calcoli illuminotecnici pista ciclabile e strade | - |
| **IEL 3** | Progetto OO.UU. impianti elettrici: illuminazione, rete telefonica e dati | 1:500 |
| **IEL 4** | Progetto OO.UU.: Dettagli costruttivi impianti elettrici | 1:500 |

Elaborati impianti meccanici

| | | |
|---|---|---|
| **IMT 1** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: relazione e calcolo | - |
| **IMT 2** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: planimetrie e sezioni | 1:1000/1:200 |
| **IMT 3** | Progetto OO.UU. Studio idraulico: sistema di laminazione e pozzi perdenti | 1:200/1:20 |
| **IMT 4** | Progetto OO.UU. impianti meccanici: fognatura bianca e nera, acquedotto, gas | 1:500 |
| **IMT5** | Progetto OO.UU.: Dettagli costruttivi impianti meccanici | 1:50/1:20 |
| **IMT6** | Progetto OO.UU.: Relazione illustrativa impianti meccanici | - |

Elaborati agronomici

| | | |
|---|---|---|
| **AGT 1** | Progetto OO.UU.: Approfondimenti progettuali per aree a verde | 1:200 |

Elaborati geologici

| | | |
|---|---|---|
| **GEO 1** | Relazione geologica, indagini, caratterizzazione e modellazione geotecnica (art 6.2.2 N.T:C 2018) | |
| **GEO 2** | Relazione di caratterizzazione ambientale | |

Elaborati acustici

| | | |
|---|---|---|
| **AC1** | Verifica di compatibilità acustica | |

Elaborati ambientali

| | | |
|---|---|---|
| **VAS 1** | Documento tecnico preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS | |

Art. 3

Tempi di realizzazione delle opere

Il soggetto attuatore o aventi causa, ai sensi del comma 4) dell'art. 49 della LR 56/77 e s.m.i., per gli interventi progettuali di cui al precedente art. 2) si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a seguire il seguente programma di intervento:

- presentare domanda di Permesso di Costruire, corredata di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa, per le opere previste a suo carico nella presente convenzione, entro e non oltre le seguenti scadenze:

**FASE 1**

Opere di urbanizzazione, lotti/o contrassegnati/o sul documento __ coi/l n.___ funzionali agli Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

In particolare, il soggetto attuatore o aventi causa si impegna con la richiesta del primo titolo abilitativo compreso nella FASE 1 a realizzare prioritariamente e compatibilmente con la validità temporale di tutti i premessi di costruire, le opere della viabilità pubblica previste negli elaborati di PEC all'interno di tale Fase.

**FASE 2**

Opere di urbanizzazione, lotti/o contrassegnati/o sul documento __ coi/l n.___ funzionali agli Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

In particolare, il soggetto attuatore o aventi causa si impegna con la richiesta del primo titolo abilitativo compreso nella FASE 2 a realizzare prioritariamente e compatibilmente con la validità temporale di tutti i premessi di costruire, le opere della viabilità pubblica previste negli elaborati di PEC all'interno di tale Fase.

- dare comunicazione dei relativi inizi dei lavori per i singoli permessi di costruire nel rispetto dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380/01. Detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa o imprese esecutrici per l'esecuzione degli edifici e, per quanto concerne le opere di urbanizzazione ed indotte previste in progetto, oltre ai nominativi delle imprese, dovranno essere trasmesse le certificazioni/qualificazioni SOA di cui al all'art. 84 (Sistema unico di qualificazione degli esecutori di lavori pubblici) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;

- 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);

- completare le opere non oltre i termini di validità della presente convenzione stabilita in un massimo di dieci anni dalla sua stipulazione*;*

- fornire, contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici/o_____ (lettere), certificato del direttore dei lavori di regolare ultimazione, ad esclusione dei manti di usura delle pavimentazioni, delle opere di urbanizzazione dei lotti/o____(numeri) corrispondente, etc...

- a realizzare comunque prima dell'ultimazione dei lavori dei singoli fabbricati le opere di urbanizzazione interessanti ogni FASE atte a garantire l'agibilità dei fabbricati medesimi e le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale che verranno dettate in sede di rilascio di permesso di costruire.

## TITOLO II

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

### Art. 4

### Cessione e assoggettamento aree per urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 49, comma 4, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per se e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Gassino Torinese in piena proprietà le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nell'elaborato allegato *EDT 4.0 - Progetto OO.UU: Planimetria delle sistemazioni superficiali – aree pubbliche* e della superficie complessiva di metri quadrati 26.319 (Ventiseimilatrecentodiciannove), in parte cedute, in parte assoggettate ad uso pubblico.

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 sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappali ___, ____, ____, del Foglio ____ della zona censuaria di _____.

Le aree da assoggettare sopra indicate sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappali ___, ____, ____, del Foglio ____ della zona censuaria di _____.

Detta cessione gratuita avverrà anche in modo parziale nel rispetto delle FASI 1 e 2 e a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale con separato atto notarile, con costi a carico dell'operatore economico o suoi aventi causa, al termine dei lavori di urbanizzazione e con esito favorevole del collaudo.

Contestualmente al collaudo sarà ufficializzata la consegna di opere e di aree urbanizzate al Comune con apposito verbale a firma del soggetto attuatore e del Dirigente del Settore LL.PP. del Comune di Gassino Torinese.

## Art. 5

## Collaudo di opere di urbanizzazione primaria

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del Soggetto Attuatore o aventi causa che, a garanzia del relativo pagamento, presenterà prima dell'inizio dei lavori apposita polizza fideiussoria di importo pari alla parcella professionale calcolata dall'ufficio preposto secondo le norme applicabili al momento della nomina. 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 ed a liquidare direttamente il collaudatore previo nulla osta del Comune. Il nominativo del collaudatore e la data di inizio lavori saranno trasmessi al Settore Lavori Pubblici per gli adempimenti di competenza. Il collaudatore deve verificare l'esecuzione anche in corso d'opera dei lavori, nonché la contabilità in itinere e finale.

Ad ultimazione delle opere a scomputo il Soggetto Attuatore produrrà al settore Lavori Pubblici del Comune 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 abitabili o agibili gli edifici, le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro novanta giorni dalla data della richiesta.

Per le altre opere di urbanizzazione a verde, trascorsi ventiquattro mesi dall'emissione del collaudo di tutte le opere, il Comune con l'assistenza della direzione lavori, collaudatore e proprietà effettuerà

apposito sopralluogo per verificare l'attecchimento delle essenze arboree e il funzionamento dei drenaggi.

Art. 6

Oneri per opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 49, comma 4, 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 e indotta.

Per il calcolo analitico degli oneri relativi vale l'applicazione dei prezzi unitari e delle altre condizioni vigenti all'atto dei singoli provvedimenti, stabilite~~,~~ dal Consiglio Comunale con specifica deliberazione vigenti all'atto della richiesta dei rispettivi titoli abilitativi (indicare DCC …..), nonché il costo effettivo delle opere necessarie per l'urbanizzazione primaria e la messa in sicurezza idrogeologica dell'area.

A totale scomputo degli oneri di cui sopra, il soggetto attuatore si impegna a realizzare a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria seguenti, ivi compresi il sistema viario, ciclabile e pedonale, i parcheggi e le aree verdi di vicinato, come puntualmente indicati sugli elaborati di progetto delle OO.UU. relativamente alle opere edili, elettriche e meccaniche (EGR 1, EGR 2.1, EGR 2.3, EGR 2.4, EGR 2.5, EDT 1.0, EDT 2.0, EDT 2.1, EDT 2.2, EDT 2.3, EDT 2.4, EDT 3.0, EDT 3.1, EDT 3.2, EDT 3.3, EDT 4.0, EDT 4.1, EDT 4.2, EDT 4.3, EDT 5.0, EDT 5.1, EDT 5.2, EDT 5.3, EDT 5.4; STR 1, STR 2; IEL 1, IEL 2, IEL 3, IEL 4; IMT 1, IMT 2, IMT 3, IMT 4, IMT 5, IMT6).

_____

_____

_____

Dette opere sono dettagliate, quali opere di urbanizzazione primaria, nell'allegato Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria di cui all'elaborato EGR 2.3 - Computo metrico estimativo opere edili, elettriche, e meccaniche realizzate secondo le indicazioni progettuali degli allegati elaborati tecnici, fatto salvo gli approfondimenti conseguenti alla progettazione esecutiva da entro mesi sei dalla stipula della presente convenzione. La progettazione esecutiva delle opere stradali di competenza della Città Metropolitana di Torino dovrà essere redatta sulla base del capitolato speciale approvato dalla stessa e vigente al momento della loro progettazione.

Qualora o in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione all'atto della richiesta dei relativi Permessi di Costruire oppure in fase di collaudo, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria precedentemente cauzionati, la differenza sarà corrisposta al Comune con il ritiro dei Permessi di Costruire che comportano la corresponsione di oneri eccedenti quelli scomputabili. Nessuna somma dovrà essere corrisposta dal Comune al soggetto attuatore, qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e indotta fosse superiore a quello degli oneri di urbanizzazione primaria e indotta già garantite/cauzionate come previsto al successivo art. 8.

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria - progetti, sanzioni e garanzie

Il soggetto attuatore dovrà presentare regolare progetto esecutivo, conforme alla normativa sulle opere pubbliche, compresi i computi ed i preventivi di spesa, di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare contemporaneamente alla richiesta del primo Permesso di Costruire, prevedendone lotti funzionali conformi a quanto prescritto all'art.3.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto definitivo prima della sua approvazione, purché conformi al progetto definitivo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ...del …...

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 dell'approvazione da parte della Giunta Comunale, se non comprese nei casi di cui al successivo art.17, e la variante in corso d'opera al permesso di costruire relativo; il soggetto attuatore ha titolo a prevedere tramite S.C.I.A. piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purché non diminuiscano il costo dell'opera di urbanizzazione, non riducano la superficie complessiva delle aree verdi e del numero dei posti auto, 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: (da concordare con il Comune):

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 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 fideiussoria per l'importo di €._____ del _____ emesso in data _____.per la FASE 1 e per l'importo di €._____ del _____ emesso in data _____.per la FASE 2

L'importo della garanzia fideiussoria prestata potrà essere ridotto in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione/indotte fino ad un massimo dell'ottanta per cento. Lo svincolo del restante venti per cento avverrà dopo 24 (ventiquattro) mesi dal collaudo di tutte le opere e dopo verifica positiva sull'attecchimento delle essenze arboree, come definito al precedente art. 5.

I provvedimenti di rimborso parziale e di svincolo finale della garanzia saranno adottati dal Dirigente a seguito di relazione dei competenti Uffici comunali.

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 si obbliga inoltre a presentare i seguenti documenti:

- polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con massimali pari a quanto previsto dall'articolo 103 del Decreto Legislativo n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni entro la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione;

- polizza di responsabilità civile professionale del progettista per i rischi derivanti dallo svolgimento delle attività di propria competenza ai sensi dell'art. 24 del Decreto Legislativo n.50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, al momento del ritiro del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo.

TITOLO III

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Art. 9

Oneri per opere di urbanizzazione secondaria

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, 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 .

La quota parte che il soggetto attuatore deve versare alla Cassa comunale ammonta a

€. _000000,00 € (Tot. Ct) cosi determinate:

C = Ct – K dove:

C = contributo da versare;

Ct= contributo teorico per urbanizzazione secondaria, valutato in funzione delle cubature e delle superfici edificate previste sul PEC, in base alle aliquote fissate con delibera del Consiglio Comunale vigente.

K = ammontare delle opere di urbanizzazione secondaria, che il soggetto attuatore si impegna a realizzare direttamente, entro i termini di cui all'art. 3 in conformità a quanto disposto agli articoli _____ della presente convenzione.

$Ct_{1\ Commercio}$ = 0.000,00 mq x 000,00 €/mq = 00000,00 € +

$Ct_{2\ Terziario}$ = 0.000,00 mq x 000,00 €/mq = 000000,00 € +

_____

Tot. Ct = 00000,00 €

K = zero;

Il versamento sarà effettuato secondo le norme dell'art. 11.

Art. 10

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

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate direttamente dal Comune, al quale il soggetto attuatore verserà un contributo di €__000000,00_____ .

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 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. Il contributo di €_____00000,00_____ per opere di urbanizzazione secondaria dovrà essere in parte versato prima del rilascio dei singoli permessi di costruire in proporzione al volume edificabile previsti nei permessi di costruire stessi, ed in parte dovrà essere versato in rate successive secondo le modalità che verranno stabilite sulla concessione, in conformità con quanto disposto con delibera consiliare vigente (n. 000 del ……. e successive modificazioni).

Il soggetto attuatore non avrà diritto al rimborso delle quote oneri di urbanizzazione versate al Comune qualora rinunciasse in tutto od in parte alla esecuzione degli edifici concessi.

Resta inteso che, variando gli importi stabiliti nella già citata delibera del Consiglio Comunale (……) vigente al momento della stipula della presente convenzione, il contributo sarà commisurato alla quota in vigore nel momento del rilascio dello singolo Permesso di Costruire.

Resta inteso che oltre agli oneri di urbanizzazione primaria, saranno inoltre dovuti:

- i contributi commisurati al costo di costruzione, di cui all' art.16 e seguenti del D.P.R. 380/01 e s.m.e i., salvo diverso convenzionamento;

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

Non sono soggetti a revisione gli sconti K previsti per la realizzazione di opere di urbanizzazione/indotte di cui agli articoli 8 e 10 della presente convenzione.

## TITOLO IV

## DISPOSIZIONI CONCERNENTI I TRAPASSI DI PROPRIETA', I TRACCIAMENTI, LE CONCESSIONI.

### Art. 11

### Rinuncia alla retrocessione delle aree cedute/assoggettate

La cessione delle aree di cui al precedente articolo 4 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.

L’assoggettamento delle aree ad uso pubblico a favore del Comune di Gassino potrà essere oggetto di rivalutazione qualora le condizioni di carico urbanistico vengano ad alterarsi nel tempo rispetto a quanto previsto al momento della approvazione del P.E.C.

### Art. 12

### Consegna aree e loro manutenzione

Con la consegna di opere ed aree urbanizzate di cui all’art. 4 viene trasferita a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione del verde che rimarrà a carico del soggetto attuatore o aventi causa. Sino a che non avviene detta consegna, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per il verde dovrà essere garantito il taglio dei manti erbosi in numero sufficiente a non far superare l’altezza di 15 cm. del manto erboso e, per alberi ed arbusti piantumati, fino al loro completo attecchimento, l’innaffiamento nei periodi siccitosi e comunque in tali periodi almeno settimanalmente nonché il mantenimento dei pali tutori e delle loro legature.

Il soggetto attuatore o aventi causa si impegna a realizzare le manutenzioni occorrenti su tutte le aree verdi anche se dismesse al Comune.

### Art. 13

### Alienazione aree

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti 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. 14

Tracciamenti

Subito dopo l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione il soggetto attuatore si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

Art. 15

Ulteriori obblighi

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare e che le condizioni di cui alla presente convenzione saranno parte integrante dei medesimi Permessi di Costruire.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16

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 progetto che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Art. 17

Trascrizione

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

Art. 18

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. 19

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, nonchè 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. 7 della presente convenzione; per quanto attiene alle violazioni di natura urbanistica si rimanda ai disposti del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me lo sottoscrivono.