

Schema di convenzione

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Moncalieri, Provincia di Torino, in una sala del Palazzo Comunale innanzi a me dottor. _____ notaio in _____ iscritto al Collegio Notarile dei distretti di _____ senza testimoni, avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti:

_____, nato a _____ il _____ nella sua qualità di _____ con i poteri di rappresentanza conferiti dallo Statuto della Città di Moncalieri, con domicilio presso il Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Emanuele II;

i signori _____
_____ in seguito per brevità denominati "Proponenti".

Dell'identità dei suddetti Proponenti e partecipanti io notaio sono certo e gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale viene PREMESSO:

che i proponenti sono proprietari dei terreni siti nel Comune di Moncalieri distinti al Catasto Terreni al foglio n. __ particelle n. _____, meglio evidenziati nella tavola n. ____ degli elaborati tecnici di progetto per una superficie catastale complessiva di mq. _____, in forza di atto di compravendita del _____ rogito notaio _____ repertorio n. _____ registrato a _____ il _____ e trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino ____ (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il _____ al generale _____ ed al particolare _____ (eventuale riferimento al N.C.E.U.);

che le suddette aree sulla base del P.R.G.C. (*estremi di approvazione*) e successive varianti urbanistiche, risultano classificate in area/e normativa/e _____ di cui al/agli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione;

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) si inquadra nelle previsioni del vigente strumento urbanistico generale (citare estremi);

che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma di _____ secondo i disposti dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. costituito dai seguenti elaborati:

che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia come da parere espresso nell'adunanza del _____;

che il Sindaco a seguito dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento decideva l'accoglimento del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano pubblicati all'Albo Pretorio della Città di Moncalieri per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____;

che nei quindici giorni successivi alla pubblicazione, dal _____ al _____ sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge; (di norma dichiarata immediatamente esecutiva)

che i proponenti dichiarano di aver redatto a loro cura e responsabilità il presente atto e relativi allegati, sulla base dello schema di convenzione tipo ed in conformità alle sotto richiamate disposizioni approvati con D.C.C. n. _____ del _____, su indicazione degli uffici competenti;

che per le motivazioni di cui al punto precedente, i proponenti manlevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni;

che i proponenti dichiarano di essere consapevoli delle "Note - Disposizioni per la redazione della convenzione", omesse dal presente atto per brevità di trattazione;

che i Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti del Settore Urbanistica.

che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Con riserva di approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per i Proponenti.

Articolo 1

Le premesse formano parte integrale della presente convenzione.

Articolo 2

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti in Moncalieri descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto, depositati presso la Segreteria Generale ed in copia per atti presso il Settore Urbanistica. La realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Sono fatti salvi i maggiori termini temporali di validità:

delle prescrizioni e applicazione delle sanzioni relative agli interventi di cui all'articolo 16); (*comma eventuale per E.R.P.*)

degli obblighi assunti per la manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione convenzionalmente in capo ai proponenti fino alla loro eventuale decadenza o modifica; (*comma eventuale per assoggettamento all'uso pubblico di aree private, ecc*)

Articolo 3 Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Moncalieri descritti alla Tavola n. _____ e distinti al Catasto Terreni (eventuale N.C.E.U.) al foglio n. _____ particelle n. _____ della superficie catastale di mq. _____ secondo le norme di cui all'articolo ____ del P.R.G.C. vigente.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazione:

- A aree di pertinenza degli edifici privati mq _____;
(così suddivisa: mq _____ per edifici a destinazione _____, ecc. ...)
- B aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq _____;
- C aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq _____;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, su proposta dei contraenti e con il consenso del Comune e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

I Proponenti si impegnano per sé e successori ed aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di n. _____ edifici per complessivi mc/mq _____ aventi le seguenti specifiche destinazioni:

- _____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;
- _____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;
- _____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n. _____. I progetti degli edifici sono indicati nelle tavole n. _____, hanno titolo documentario del progetto urbanistico-edilizio da conseguire.

I progetti degli edifici saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permesso di costruire che i proponenti sono obbligati a presentare nei termini stabiliti dall'articolo 17).

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B e C sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire e contenuti nelle tavole _____ e descritti al successivo articolo 10), saranno

precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali.

Articolo 4 Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola ____, della superficie complessiva di mq. ____ e così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico mq _____;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere mq _____;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere mq _____;
- d) opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica mq _____;
- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi mq _____;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono mq _____;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e c) mq _____;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto senza indennizzo ed a spese dei Proponenti.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera ____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono cedute a corpo, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

La cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, con impegno dei proponenti alla demolizione degli edifici e manufatti esistenti e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione degli edifici e manufatti esistenti e di sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

E inteso che fino all'avvenuta presa in possesso (a seguito dell'approvazione del collaudo) delle opere di urbanizzazione nelle modalità di cui al successivo art. 12), resta a carico dei Proponenti o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Articolo 5 Assoggettamento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in luogo della cessione e nei limiti di cui alla sopra citata L.U.R., assoggettano gratuitamente all'uso pubblico le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola ____, della superficie complessiva di mq. ____ e così ripartita:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico mq _____;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere mq _____;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere mq _____;
- d) _____ mq _____;

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree private, come individuate nella tav. _____ avviene con decorrenza dalla stipula della presente convenzione, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti, tali aree successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione rimarranno perennemente assoggettate all'uso pubblico.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, rimarrà perennemente a carico dei Proponenti, successori ed aventi causa.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono assoggettate all'uso pubblico, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

Articolo 6 Cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria ed indotta.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, indicate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq. _____ e così ripartite:

opere di urbanizzazione secondaria

- a) asili nido e scuole materne mq _____;
- b) scuole dell'obbligo e attrezzature relative mq _____;
- c) scuole secondarie superiori e attrezzature relative mq _____;
- d) edifici di culto mq _____;
- e) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive mq _____;
- f) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago mq _____;

opere di urbanizzazione indotta

- g) parcheggi in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari mq _____;
- h) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale mq _____;
- i) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali mq _____;
- j) impianti tecnici di interesse comunale e sovracomunale mq _____;
- k) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi mq _____;

l) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi mq _____;

m) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno mq _____;

n) reti di comunicazione telematiche mq _____;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti .

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono cedute a corpo, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

La cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, (edifici e manufatti esistenti da demolire) con impegno dei proponenti alla demolizione e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

Articolo 7 Monetizzazione aree a servizi art. 21 della L.U.R. e s.m.i.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, monetizzano le aree a servizi art. 21 della L.U.R. non reperite nell'area di intervento per una superficie complessiva di mq _____.

Ai sensi e nei termini di quanto disposto dalla D.C.C. n. 107/1999 e s.m.i. i proponenti contestualmente alla stipula della presente convenzione versano l'importo di € _____ a compensazione delle aree non cedute e computato come segue:

Articolo 8 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Moncalieri le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti con _____ (*estremi D.G.C. oneri di urbanizzazione*), salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue:

oneri di urbanizzazione primaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

oneri di urbanizzazione secondaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria = € _____

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputati a seguito dell'obbligo dei Proponenti ad eseguire direttamente le opere, come meglio specificato al successivo articolo 10).

La determinazione provvisoria degli importi scomputabili da effettuarsi nelle modalità di cui al successivo art. 10, è di massima determinata nella presente convenzione.

La determinazione definitiva degli importi scomputabili, avverrà in relazione alle maggiori economie conseguite nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, da documentarsi adeguatamente, come risultante dal ribasso offerto dalle ditte esecutrici e dal collaudo.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versati in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

Per gli interventi di cui al successivo articolo 16), si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inerenti la riduzione/esonero del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Articolo 9 Oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 della L.U.R. e aggiuntiva L.R. 28/1999 e s.m.i..

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione a quanto disposto dalle D.C.C. nn. 86/2002 e 23/2007 e loro successive modifiche e integrazioni si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Moncalieri le somme relative agli oneri di urbanizzazione indotta, ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.U.R. e s.m.i., nei modo e nei termini definiti con le sopra citate deliberazioni, salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue: (*comma eventuale*)

oneri di urbanizzazione indotta:

ambito ____, rischio idrogeologico _____, destinazione d'uso _____, tipo intervento _____
mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

ambito ____, rischio idrogeologico _____, destinazione d'uso _____, tipo intervento _____
mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

ambito ____, rischio idrogeologico _____, destinazione d'uso _____, tipo intervento _____
mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

ambito ____, rischio idrogeologico _____, destinazione d'uso _____, tipo intervento _____

mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

totale oneri di urbanizzazione indotta = € _____

L'importo degli oneri di urbanizzazione indotta non è scomputabile.

Gli oneri di urbanizzazione indotta saranno versati in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

In applicazione dell'art. 3, comma 2, lettera d) della L.R. n. 28/1999 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo, computato secondo i criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Regionale. (*comma eventuale*)

Articolo 10 Opere di urbanizzazione.

I Proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., degli articoli nn. 32 e 122 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i. si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (secondaria, indotta *eventuale*) di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/77 e precisamente:

- a) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti; attrezzature per il traffico;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- d) opere di presa ed adduzione e reti di distribuzione idrica;
- e) reti ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alle lettere a), b) e c);
- h) _____;
- i) _____;

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti con computo metrico estimativo sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Al costo delle opere da eseguire a scomputo, è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 10% (10 per cento), al netto delle spese tecniche e degli eventuali altri oneri, comunque a carico del soggetto proponente, che devono intendersi compensati dalle maggiori economie nella realizzazione delle opere

di urbanizzazione, rispetto all'importo così determinato e riconoscibile ai fini dello scomputo degli oneri.

L'importo dei costi sostenuti dai proponenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di massima indicato nella presente convenzione (scomputabile dagli oneri di urbanizzazione), sarà determinato definitivamente solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale.

Dette opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti ed ultimate nel termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato per l'importo presunto complessivo di € _____, così suddiviso:

- opere di urbanizzazione su aree dismesse destinate a viabilità

€ _____

- opere di urbanizzazione primarie su aree dismesse a standard servizi

€ _____

- opere di urbanizzazione secondarie su aree dismesse a standard servizi

€ _____

totale opere scomputabili € _____

- opere di urbanizzazione non scomputabili per demolizione e sistemazione provvisoria delle aree

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.mi.)

- opere di urbanizzazione non scomputabili su aree private assoggettate all'uso pubblico

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.mi.)

totale opere non scomputabili € _____

Il proponente affiderà la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo alle ditte esecutrici in ottemperanza ai disposti dell'art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. ed in possesso dei requisiti richiesti.

Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

I proponenti hanno facoltà di aggiornare i prezzi unitari del computo metrico estimativo sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere nella loro completezza e funzionalità (ivi comprese opere non previste nella presente convenzione, e/o imposte dalla normativa vigente ed applicabile al momento della realizzazione), anche oltre gli importi di massima stimati nella presente convenzione.

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfetariamente determinati, verrà corrisposta al rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con l'importo adeguato in base agli aggiornamenti avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dal Comune in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso.

Si fa altresì riferimento a quanto stabilito al successivo articolo 20).

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eseguite direttamente dal Proponente ecceda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (per i quali è ammessa la compensazione reciproca) determinati dagli uffici comunali (sulla base dei valori stabiliti con D.G.C. n. ___ del _____ e s.m.i.), al Proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

I Proponenti, sulle cui proprietà private gravino servitù di passaggio relativo a condotti di fognatura, gas, acqua ed eventuali altri servizi assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, dovranno consentire, quando tecnicamente sia ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed altri servizi in favore delle proprietà circonvicine, previo pagamento di contributi proporzionali al costo di impianto da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei terreni o aventi causa su cui gravano le servitù sopra citate. Nel caso di mancato accordo fra le parti, il contributo sarà determinato in modo inappellabile dal Comune e dovrà essere pagato prima di effettuare gli allacciamenti relativi.

L'amministrazione Comunale consentirà l'utilizzazione temporanea gratuita, da parte del proponente soggetto attuatore, delle aree cedute ed assoggettate all'uso pubblico, in misura strettamente necessaria al cantiere ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il proponente soggetto attuatore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a qualunque causa derivante dall'uso delle aree concesse in uso temporaneo.

Articolo 11 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi :

strade veicolari (*descrizione non tecnica*) ;

percorsi pedonali (*descrizione non tecnica*) ;

marciapiedi (*descrizione non tecnica*) ;

fognature (*descrizione non tecnica*) ;

acquedotto (*descrizione non tecnica*) ;

illuminazione pubblica (*descrizione non tecnica*) ;

ecc.

Le opere di urbanizzazione secondaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato

approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi :

_____ (*descrizione non tecnica*) ;

_____ (*descrizione non tecnica*) ;

ecc.

Le opere di urbanizzazione indotta di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi :

_____ (*descrizione non tecnica*) ;

_____ (*descrizione non tecnica*) ;

ecc.

Articolo 12 Trasferimento delle opere di urbanizzazione al comune.

Le opere di cui all'articolo 10) della presente convenzione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, quando sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime, eccezione fatta per le opere su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successivi aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria.

Per le opere realizzate su area assoggettata all'uso pubblico, anche a seguito del collaudo delle opere medesime, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, permane perennemente a carico dei proponenti successivi ed aventi diritto.

Per le opere previste su area dismessa, con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a quando ciò non avviene sarà obbligo dei Proponenti curare tali manutenzioni.

Articolo 13 Direzione lavori, vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.

13.1) Prescrizioni e modalità di carattere generale

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, il Settore Gestione Infrastrutture o l'ufficio all'uopo designato, potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti per i necessari provvedimenti.

L'Amministrazione Comunale provvederà a nominare il professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo finale.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dalla esecuzione delle opere.

Il certificato di collaudo finale provvisorio dovrà essere redatto entro tre mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori e dalla trasmissione al collaudatore, a cura dei proponenti, della documentazione esaustiva occorrente ad evadere l'incarico.

L'Amministrazione approverà il certificato di collaudo finale provvisorio, redatto dal professionista di fiducia dell'Amministrazione entro i successivi tre mesi.

Gli adempimenti di cui alla presente convenzione in capo all'Amministrazione, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ed in particolare le verifiche sulle modalità di affidamento delle opere alle ditte esecutrici da parte del titolare del permesso di costruire, la vigilanza, la direzione lavori, il collaudo ed il trasferimento delle opere, in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 163/06 e s.m.i. in quanto applicabili, sono di competenza del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato.

Il soggetto attuatore è tenuto a ottemperare alle istruzioni impartite direttamente dal competente Settore Gestione Infrastrutture, fermo restando l'obbligo di ottenere preventivamente alla realizzazione delle opere i titoli abilitativi previsti ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i...

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

L'onorario dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale ed ogni altro onere afferente, sarà a totale carico dei proponenti, che dovranno anticipare le somme, salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Il provvedimento di svincolo e riduzione delle garanzie fidejussorie (cfr. art. 20 della presente convenzione), in relazione allo stato di avanzamento delle opere e conformità delle medesime al progetto, sarà emesso entro 60 giorni dalla data in cui è pervenuto all'Amministrazione il documento attestante la funzionalità delle opere di urbanizzazione redatto dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

Oltre alle prescrizioni del presente punto 13.1, si applicano le prescrizioni di cui ai successivi punti 13.2), 13.3), 13.4) in relazione all'importo delle opere (cfr. art. 29 e art. 130 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i.).

13.2) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo inferiore a € 500.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente.

13.3) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo compreso tra € 500.000 e 1.000.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente a capo dell'ufficio Direzioni Lavori della specifica opera.

L'ufficio Direzione Lavori è composto da almeno un tecnico facente parte della dotazione organica del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato con esclusive funzioni di controllo e vigilanza.

13.4) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo superiore a € 1.000.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente a capo dell'ufficio Direzioni Lavori della specifica opera.

L'ufficio Direzione Lavori è composto da almeno un tecnico facente parte della dotazione organica del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato con esclusive funzioni di controllo e vigilanza.

L'Amministrazione Comunale provvederà altresì a nominare il professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera.

Articolo 14 Opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dell'Amministrazione

I proponenti concedono la più ampia facoltà all'Amministrazione di realizzare le opere di urbanizzazione (richiamate nel presente articolo) nei tempi, modi e destinazioni ritenuti opportuni dall'Amministrazione medesima individuate di larga massima negli elaborati.

Articolo 15 Contributo relativo al costo di costruzione.

Si richiamano le disposizioni di cui agli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

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

Si precisa che ai sensi dell'articolo 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. il contributo non è dovuto per le superfici realizzate in edilizia convenzionata/agevolata di cui al successivo art. 16) e che non è scomputabile in opere di urbanizzazione.

Articolo 16 Disposizioni per le unità abitative in edilizia convenzionata. (articolo eventuale)

16.1) Ambito di applicazione e durata delle prescrizioni

Fatte salvi termini più restrittivi derivanti da eventuali leggi di finanziamento, alla quota di edilizia E.R.P. come individuata dal P.R.G.C. vigente e prevista nel presente S.U.E., non assistita da finanziamento pubblico, realizzata su immobili in disponibilità del soggetto attuatore, per la quale non trovano applicazione le disposizioni di cui alla D.G.R. del 23/01/1995 n. 29-42602 e s.m.i. ai sensi

dell'art. 10 della medesima deliberazione, si applicano in particolare le disposizioni e prescrizioni del presente articolo.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento alle leggi statali e regionali di settore.

Limitatamente alle unità abitative di cui al presente articolo le prescrizioni e disposizioni della presente convenzione hanno validità per un periodo di 20 anni (venti) dalla stipula della presente convenzione, dalla stipula dell'eventuale convenzione integrativa allegata al permesso di costruire e comunque dalla data di prima cessione di ogni singola unità abitativa.

Qualora in un edificio ci sia compresenza di unità immobiliari in E.R.P. e unità immobiliari destinate ad altri usi, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle unità E.R.P. ed alle relative parti comuni in quota proporzionale.

Il soggetto attuatore dichiara di essere consapevole delle limitazioni a finanziamenti agevolati derivanti dalla deroga delle prescrizioni dell'art. 43 della Legge 457/1978 e s.m.i. e dalla normativa nazionale e regionale derivante.

Le unità immobiliari eventualmente assistite da finanziamento pubblico, dovranno essere conformi alle normative specifiche previste dalle leggi di finanziamento.

16.2) Prescrizioni e modalità di carattere generale

I Proponenti si impegnano a realizzare una quota parte del volume realizzabile, pari a m³ _____ equivalenti a m² _____ articolato in n. _____ unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui al presente articolo, in edilizia convenzionata-agevolata.

Fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni a cui sono assoggettati gli edifici E.R.P., (in particolare l'invariabilità del prezzo medio e dei volumi/s.l.p. complessivi edificabili fissati in convenzione), in fase attuativa sono assentibili mediante il rilascio del titolo abilitativi a cui sono subordinate ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le seguenti modifiche non costituenti variante alla presente convenzione:

- variazione della superficie delle singole unità immobiliari;
- variazione del numero di unità immobiliari;
- la riduzione/incremento inferiore al 5,00% della superficie commerciale riferita al singolo edificio ed alla totalità degli edifici E.R.P. previsti nella presente convenzione;
- la riduzione/incremento inferiore al 5,00% della superficie complessiva riferita al singolo edificio ed alla totalità degli edifici E.R.P. previsti nella presente convenzione;

Le modifiche di cui al punto precedente non potranno determinare l'incremento del prezzo medio di prima cessione, le eventuali economie derivanti dalle variazioni di cui sopra dovranno essere decurtate dal prezzo medio di prima cessione.

Le caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata del presente atto, salvo loro adeguamento, su richiesta del proponente e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali.

Fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni a cui sono assoggettati gli edifici E.R.P., in fase attuativa del singolo lotto edificatorio, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato da approvarsi con Deliberazione del Consiglio Comunale, modifiche determinanti variazioni del prezzo medio di prima cessione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi cessione e dei canoni di locazione, ai sensi dell'art. 18 comma 5) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è nulla per la parte eccedente a quella prescritta nei precedenti commi.

Le tipologie e dimensioni delle unità abitative e relative pertinenze, eventualmente assistiti da finanziamento pubblico, dovranno inoltre rispettare le norme vigenti applicabili e le specifiche prescrizioni e disposizioni in merito della Regione Piemonte.

16.3) Tipologie e prescrizioni particolari

Le unità residenziali destinate ad edilizia residenziale pubblica dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 16 ultimo comma della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto macchina individuale avente i requisiti di cui al precedente punto, esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

Esclusivamente le unità immobiliari poste al livello del terreno potranno essere dotate di adiacenti aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo, tali aree costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferite, non possono essere assegnate separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

I box/posti auto eccedenti il primo di pertinenza della singola unità, non sono tenuti al rispetto dei limiti dimensionali di cui sopra.

Le porzioni di edificio ed aree non facenti parte della superficie commerciale, sono adibite a parti comuni dell'edificio e non possono essere oggetto di cessione a titolo esclusivo.

Qualora per motivi tecnici o in presenza di limitazioni derivanti dalla pericolosità geomorfologica dell'area non risulti possibile reperire almeno un box/posto auto coperto ad uso esclusivo per ogni unità abitativa, in deroga a quanto sopra potranno essere ceduti a titolo esclusivo posti auto scoperti, fino al raggiungimento della dotazione di uno per unità abitativa, tali posti auto costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferiti, non contribuiscono alla definizione della superficie commerciale, e non possono essere assegnate separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

16.4) Termini relativi alla costruzione delle abitazioni

Il proponente, consapevole delle sanzioni previste, si impegna a rispettare i termini di cui all'art. 17, l'inizio e l'ultimazione dei lavori dovrà essere documentata ai sensi della normativa vigente.

16.5) Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito al _____ (data di stipula della convenzione e di riferimento per le successive rivalutazioni) viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Euro _____ (_____/____) al metro quadrato di superficie commerciale.

Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla documentazione di cui all'art. 16.9).

Il prezzo medio di prima cessione, indicato in questo articolo, è quello massimo praticabile dal proponente.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi indicato nel presente articolo è al netto di I.V.A. ed è comprensivo degli oneri finanziari, delle spese generali, tecniche, di commercializzazione e accessorie.

Per superficie commerciale (sco), ai fini della presente convenzione, si intende la somma dei seguenti addendi:

- 1) superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.) oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà ed al 50% dei muri di confine con altre proprietà o parti comuni;
- 2) superficie dei balconi, terrazze e delle logge aperte, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);
- 3) superficie calpestabile dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi, e di eventuali sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima m 1,60 ed altezza media utile m 2.10, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);
- 4) superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiati al 50%;
- 5) superficie calpestabile dei posti auto individuali coperti conteggiati al 25%;
- 6) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno fino a 70 mq, conteggiata al 10%;
- 7) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta al piano terreno eccedente i 70 mq di cui al precedente punto 7), conteggiata al 5%;

Per le definizioni di superficie non residenziale (snr), superficie a parcheggio (sp) e superficie complessiva (sc) si richiama espressamente quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale applicabile all'edilizia agevolata.

Il prezzo medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

- a) Costo dell'area da edificare per l'importo di € _____,___ =
€ /mq _____,___ (_____/____ Euro al metro quadrato);
- b) Oneri di urbanizzazione determinato per l'importo di € _____,___ =

- € /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- c) Costo di costruzione per l'importo di € _____, ___ =
 € /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- d) Oneri accessori per l'importo di € _____, ___ =
 € /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- e) Oneri ulteriori per l'importo di € _____, ___ =
 € /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);

Il costo dell'area, di cui alla lettera a), sarà aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali , per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione fino alla data di fine lavori.

L'importo di cui alla lettera b) è pari agli oneri di urbanizzazione tabellari, (vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire).

Indipendentemente dalla realizzazione delle opere a scomputo degli oneri e/o del loro versamento anche solo parziale, (ai fini della rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione), il costo si intende sostenuto per il 50% alla data di inizio lavori ed il restante 50% alla data di fine lavori.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c), è al netto degli oneri accessori di cui alla lettera d) e corrisponde al 90% (ovvero è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 10%) dei costi effettivamente documentati nel computo metrico estimativo esteso a tutto l'intervento, sulla base del prezziario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Il computo metrico di cui alla lettera c) dovrà essere adeguatamente dettagliato, con particolare riferimento ai pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, sanitari ed impianti delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione, di cui alla lettera c) verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione alla data d'inizio lavori.

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato, nel corso dei lavori, dalla data d'inizio lavori alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 (diciotto) mesi, a partire dal loro inizio, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di riferimento e quella di ultimazione.

Gli oneri accessori di cui alla lettera d) sono definiti parametricamente pari al 12% del costo di costruzione di cui alla lettera c) comprensivo degli eventuali aggiornamenti.

Concorrono alla formazione degli oneri accessori di cui sopra (complessivamente 12%) le seguenti voci : spese generali 2,5%, spese tecniche 5%, allacciamenti 1%, di commercializzazione 3,5%.

Il prezzo base di prima cessione aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT (FOI).

Le sanzioni ai proponenti successivi ed aventi causa non possono in alcun caso determinare l'incremento del prezzo di cessione delle unità immobiliari.

16.6) Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima

Il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari viene aggiornato ad ogni cessione successiva.

L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% (un per cento) per i successivi 15 (quindici) anni.

Al valore come sopra determinato, potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 comma 1 lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i, sostenute nel decennio precedente.

16.7) Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione possono essere date in locazione, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge 431/98, dovrà essere uguale o inferiore al 4,0% del prezzo di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione.

Per le unità in locazione è vietata la stipulazione dei contratti ai sensi dell'art. 2 comma 3 della Legge 431/98 e s.m.i.. in quanto fruente della riduzione del contributo di costruzione.

I canoni annui successivi potranno essere aggiornati nelle modalità e termini definiti per la determinazione del primo canone di locazione.

16.8) Requisiti soggettivi per l'acquisizione/locazione delle unità immobiliari.

I requisiti soggettivi dei beneficiari delle unità immobiliari eventualmente assistite da finanziamento pubblico, dovranno rispettare le norme vigenti applicabili e le specifiche prescrizioni in merito della Regione Piemonte.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento al D.P.G.R. n.2543 del 23 giugno 1994 e successive modifiche ed integrazioni ed alle leggi statali e regionali di settore.

La cessione/locazione delle unità immobiliari, potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata di seguito elencati e dei requisiti aggiuntivi di cui sotto:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato membro della Comunità Economica Europea o cittadino extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni e con un'attività lavorativa stabile;

- b) avere la residenza o prestare la propria attivita' lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo);
- c) non essere titolare esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprieta', di usufrutto, di uso o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo);
- d) non aver ottenuto, per se' o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprieta' o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti;

Requisiti aggiuntivi degli acquirenti/conduttori delle unità immobiliari:

- a) avere la residenza nel Comune di Moncalieri da almeno quattro anni;
- b) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni non inferiore ai limiti di seguito precisati;

Il requisito aggiuntivo di cui alla precedente lettera a) è essenziale fino alla data di ultimazione dei lavori, dopo tale termine potranno essere assegnate le unità immobiliari anche ai soggetti non residenti e/o residenti da meno di quattro anni nel comune di Moncalieri;

Il requisito aggiuntivo di cui alla precedente lettera b) si considera posseduto quando il reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e s.m.i. non risulti inferiore al 15 % del limite massimo fissato dalle legge medesima;

Nel caso di nubendi i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi, escludendo i componenti il nucleo familiare di appartenenza.

Per alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare si intende l'abitazione composta da un numero di vani esclusi cucina, servizi, ingresso, disimpegni pari a quello dei componenti la famiglia, intendendo per cucina anche il locale adibito a pranzo comunicante con il cucinino. Le stanze da letto con superficie superiore a metri quadrati 14 si considerano idonee per due persone. I vani superiori a metri quadrati 25 si considerano pari a due qualora siano dotati di aperture che ne consentano la suddivisione nel rispetto delle norme igienico-edilizie. L'alloggio composto da cinque o piu' vani e' comunque idoneo.

Si considera non idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possieda solo la nuda proprieta' o sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare.

Si considera, infine, non idoneo l'alloggio fatiscente risultante da certificato di non abitabilita' rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso e/o l'agibilita' interna ad uno o piu' componenti il nucleo familiare del titolare che siano motulesi deambulanti in carrozzina.

Concorrono a formare il reddito familiare:

- a) l'assegnatario o acquirente, il coniuge e i figli non sposati conviventi;
- b) se l'acquirente o l'assegnatario non e' coniugato e non ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi;
- c) se l'acquirente o assegnatario non e' coniugato e ha figli, si considerano i figli non coniugati;
- d) in caso di nubendi si considerano i redditi di entrambi e non del nucleo familiare di appartenenza.

Per i redditi conseguiti all'estero deve essere presentata la dichiarazione da parte dell'organo competente (Consolato, Ambasciata, ecc.) con l'indicazione del reddito percepito convertito in euro.

Per la determinazione del reddito annuo complessivo familiare si fa riferimento a quanto stabilito dall'articolo 21, primo comma, della legge n 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini della detrazione della quota prevista per ogni figlio che risulti essere a carico si precisa che qualora il reddito familiare sia determinato da reddito da lavoro autonomo e da lavoro dipendente, la detrazione deve essere effettuata in proporzione su entrambi i redditi.

Ai fini della determinazione del reddito annuo complessivo familiare, fino alla data della sentenza di separazione omologata, concorre anche il reddito del coniuge separato.

Al reddito così determinato si devono aggiungere i redditi diversi (capitale, terreni, ecc.). I nubendi devono esibire il certificato di matrimonio alla stipula del rogito notarile.

I nubendi soci delle Cooperative a proprietà indivisa, devono presentare il certificato di matrimonio alla Cooperativa entro due anni dalla data di ultimazione lavori certificata dal Comune; la Cooperativa si assume la responsabilità delle indebite occupazioni di alloggio.

Gli assegnatari o gli acquirenti ed i rispettivi coniugi che rinunciano all'alloggio loro assegnato, non possono ottenere la riassegnazione del medesimo. In caso di nubendi, qualora il matrimonio non venga contratto, l'alloggio deve essere riassegnato in capo a uno dei due soggetti interessati.

16.9) Comunicazioni obbligatorie, pubblicità e verifica dei requisiti.

All'istanza per il rilascio del permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) planimetria delle unità immobiliari E.R.P. e relative pertinenze, individuate a mezzo di numerazione progressiva;
- b) tabella riportante la superficie utile (su), la superficie non residenziale (snr), la superficie a parcheggio (sp), la superficie commerciale (sco), l'eventuale superficie in uso esclusivo di pertinenza, di ogni singola unità immobiliare, il prezzo unitario di prima cessione ed il prezzo di prima cessione delle singole unità e relative pertinenze;
- c) tabella riepilogativa riportante la superficie utile (su), la superficie non residenziale (snr), la superficie a parcheggio (sp), la superficie commerciale (sco) in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire e la somma dei prezzi di cessione di tutte le unità immobiliari e relative pertinenze;

- d) dimostrazione che, in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire, le unità immobiliari (complessivamente) sono oggetto di cessione ad un prezzo non superiore a quello stabilito in convenzione;
- e) dimostrazione che, in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire, la superficie commerciale (sco) e la superficie complessiva (sc) delle unità immobiliari (complessivamente) sono conformi alle convenzione edilizia e/o al permesso convenzionato integrativo;
- f) dimostrazione che, in riferimento ad ogni singola unità immobiliare, il prezzo unitario si discosta dal prezzo medio nei termini fissati dall'articolo 16.5 della presente convenzione.

Alla comunicazione di ultimazione lavori dovrà essere allegata la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) con l'aggiornamento dei prezzi di prima cessione a tale data.

Dalla documentazione dovrà risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di superficie commerciale.

A seguito del rilascio del permesso di costruire e comunque entro la data di inizio lavori, la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) conforme al permesso di costruire ed alle eventuali varianti rilasciate, dovrà essere trasmessa al Servizio Urbanistica o ufficio all'uopo designato in triplice copia, a cura del soggetto attuatore, anche al fine di garantirne la consultazione ai potenziali assegnatari nelle forme ritenute opportune dall'Amministrazione Comunale.

La documentazione informativa di cui al punto precedente, di dimensioni non superiore al formato A3, inoltre dovrà:

- essere redatta per quanto possibile di facile comprensione e lettura;
- indicare la convenzione edilizia, il permesso di costruire, il richiedente, il progettista, il sito dell'intervento;
- la data di inizio lavori (presunta o contestuale) e la data di fine lavori (presunta);
- indicare il nominativo ed i recapiti di un referente per ottenere informazioni in merito alla vendita delle unità immobiliari da comunicare agli eventuali interessati;
- eventualmente integrata da prospetti informativi ritenuti opportuni dal soggetto attuatore;

La documentazione informativa dovrà essere prontamente aggiornata in caso di variazioni dei dati in essa contenuti, derivanti da varianti alle costruzioni, subentri nel permesso di costruire, ecc.

Potranno essere stipulati compromessi di vendita solo a seguito del rilascio del permesso di costruire, il soggetto attuatore che intende alienare le unità immobiliari per le quali è stata stipulata promessa di vendita, dovrà darne comunicazione scritta entro 15 (quindici) giorni dalla firma della promessa di vendita, al competente Servizio Patrimonio dell'Amministrazione Comunale, allegando alla comunicazione la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) conforme al permesso di costruire per le finalità di cui al successivo comma 16.10) al fine di ottenere liberatoria dal diritto di prelazione relativa alla quota E.R.P. dell'immobile oggetto del permesso di costruire.

Il soggetto attuatore a sua cura e spese è altresì tenuto a garantire opportuna pubblicità a mezzo stampa (per ogni singolo permesso di costruire) su almeno un giornale a diffusione locale (farà fede la data di pubblicazione del giornale).

L'avviso a mezzo stampa dovranno avvenire:

- almeno una volta nel periodo anteriore all'istanza di permesso di costruire;
- almeno una volta nel periodo intercorrente tra il rilascio del permesso di costruire e l'inizio dei lavori;
- almeno due volte nel corso dei lavori.

Il soggetto attuatore è altresì tenuto a predisporre e trasmettere (solo a seguito dell'avvenuta rinuncia dell'Amministrazione all'esercizio della prelazione), nelle modalità richieste per la verifica dei requisiti, l'istanza di ogni singolo promissario acquirente delle unità abitative di prima cessione.

La verifica dei requisiti soggettivi è subordinata alla dimostrazione del rispetto degli obblighi convenzionali di opportuna pubblicità ed in caso di inottemperanza anche solo parziale è subordinata al versamento delle sanzioni previste.

L'istanza per la verifica dei requisiti soggettivi dei promissari acquirenti è improcedibile per le cessioni anche successive alla prima, fino a quando siano decorsi i termini per l'esercizio della prelazione e limitatamente alla prima cessione siano state versate le sanzioni eventualmente dovute per ritardata e/o omessa pubblicità per gli edifici E.R.P..

I requisiti di cui sopra saranno verificati dal Comune di Moncalieri entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza dei promissari acquirenti all'uopo predisposti e trasmessi dal soggetto attuatore al Comune.

Il Comune di Moncalieri dovrà comunicare l'esito della verifica al soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta approvazione dei requisiti ed i Proponenti potranno dare corso alle cessioni.

Ogni acquirente successivo al primo dovrà possedere i requisiti descritti nei commi precedenti e dovrà richiedere, mediante compilazione di apposito modello, al Comune di Moncalieri la verifica del possesso dei requisiti e la rinuncia alla prelazione di cui alla presente convenzione, nel caso di specie la mancata risposta entro i termini non comporta dichiarazione di avvenuta attestazione dei requisiti soggettivi.

16.10) Prelazione

L'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione sulle unità immobiliari E.R.P., da esercitarsi in occasione di ogni cessione delle unità immobiliari che avvenga nell'arco di validità di cui all'articolo 16.1).

Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del soggetto che intende alienare l'immobile, il competente Servizio Patrimonio dell'Amministrazione Comunale dovrà comunicare la volontà di esercitare o rinunciare al diritto di prelazione sull'immobile specifico. La mancata risposta

entro il termine suddetto equivale ad avvenuta rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto di compravendita.

In caso di vendita in assenza della comunicazione di cui sopra ovvero non siano decorsi i termini del silenzio assenso, al Comune competerà il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto.

16.11) Cessione e locazione delle unità immobiliari

In forza della cessione dell'unità immobiliare gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a diritti, obblighi e oneri nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente atto e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute. Le clausole di cui sopra, devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

Agli atti di cessione delle unità immobiliari deve essere allegata copia della comunicazione con la quale si chiede all'Amministrazione Comunale il nulla osta all'alienazione degli immobili, accompagnata dalla dichiarazione del soggetto alienante in merito alla rinuncia dell'Amministrazione in relazione alla rinuncia all'esercizio della prelazione.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al Comune ogni atto di cessione, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare o concedere in comodato l'immobile, con assunzione delle responsabilità derivanti dalla violazione degli obblighi convenzionali a carico del locatario ed in solido al sub-locatario.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, dovrà essere trasmesso al Comune ogni contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

Articolo 17 Progetti da presentare per la realizzazione degli interventi privati e pubblici.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere di urbanizzazione nonché per l'edificazione dei fabbricati da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato, e si obbligano comunque per sé od aventi causa a:

- a. presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire entro _____ (massimo tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione relativamente al P.E.C. formato ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
- b. ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli permessi di costruire;
- c. ad ultimare i lavori entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

I Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi e nei termini della legislazione e normativa

vigente ed applicabile alla realizzazione degli interventi, delle opere, degli impianti ed all'esercizio delle attività di futuro insediamento.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza dei Proponenti, e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 10) della presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, secondo i disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., a firma di tecnici abilitati per tali progettazioni per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Il rilascio del primo permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 è subordinato al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 per gli edifici in edilizia residenziale libera è subordinato al rilascio del permesso di costruire di edifici in edilizia residenziale pubblica in quota proporzionale. (comma eventuale)

Il comune potrà, su richiesta del proponente e con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

Qualora i Proponenti rinunciassero in tutto od in parte all'esecuzione degli edifici concessi, non avranno diritto al rimborso delle somme versate a titolo di monetizzazione, né alla retrocessione delle aree di cui agli articoli 4), 5), 6) e 7).

Articolo 18 Termini di esecuzione.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbligano per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nei termini previsti nei precedenti articoli 10), 17) e comunque entro il termine di validità del primo permesso di costruire o secondo le modalità di cui al comma successivo.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo da assicurare sempre e comunque i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve avvenire previa autorizzazione scritta del Servizio competente al rilascio dell'agibilità degli immobili, acquisiti i pareri eventualmente occorrenti, su istanza dei Proponenti che presenteranno un dettagliato programma dei tempi di esecuzione.

Articolo 19 Varianti al Piano Esecutivo Convenzionato.

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza dei proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione del Consiglio Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

Articolo 20 Garanzie finanziarie.

In relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., i Proponenti si impegnano a costituire, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla seguente fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di €. _____, corrispondente all'importo delle opere da realizzarsi entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato maggiorato del __ % (percentuale variabile dal 10 per opere eseguite entro i primi tre anni al 50 per quelle eseguite dopo il settimo anno) oltre IVA..

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Moncalieri a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'opera dovrà essere realizzata nella sua completezza e funzionalità cfr. art. 10), si riserva la facoltà di richiedere modifiche migliorative ai citati progetti esecutivi presentati dai Proponenti, i cui costi aggiuntivi non potranno superare il 10% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, complete e funzionali, i quali riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere, anche con collaudi parziali, con particolare riferimento all'articolo 13).

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, i Proponenti autorizzano il Comune ad avvalersi delle garanzie prestate e di attivare le procedure di cui al successivo articolo 21).

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 13), e con verifiche a seguito delle quali potrà essere progressivamente ridotta la cauzione prestata in funzione dell'80% dell'importo delle opere regolarmente eseguite, come risultante dall'attestazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione redatta dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

La riduzione avverrà a seguito di presentazione di istanza da parte dei Proponenti, tale istanza è ammessa esclusivamente per le opere di importo superiore a € 1.000.000.

Le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori dovranno essere realizzate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Articolo 21 Esecuzione sostitutiva.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà ai Proponenti l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni.

Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi dell'articolo 20).

Articolo 22 Rinuncia alla retrocessione delle aree e delle monetizzazioni.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4), 5), 6) e 7) ed il versamento delle somme a titolo di monetizzazione di cui al precedente articolo 7) sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, di restituzione e rimborso a qualunque titolo, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano, totalmente o parzialmente, utilizzate dai Proponenti, successori od aventi causa.

Articolo 23 Trasferimento degli obblighi.

Fino alla data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, i Proponenti successori aventi causa (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) all'Ufficio Strumenti Urbanistici Esecutivi (o ufficio all'uopo designato del Comune) di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei sopra detti, i Proponenti ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il trasferimento delle aree e degli edifici anche solo parziale, oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato comporta l'accettazione incondizionata del subentrante agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 24 Tracciamenti.

I Proponenti si obbligano a tracciare entro trenta giorni dall'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, a propria cura e spese ed in contraddittorio con il Comune, le strade, le delimitazioni degli isolati, gli spazi pubblici e quant'altro attiene al Piano Esecutivo Convenzionato stesso, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata sulla planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

La planimetria sarà trasmessa al comune debitamente sottoscritta dai Proponenti.

Articolo 25 Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Piano Esecutivo Convenzionato, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare ai permessi di costruire regolarmente rilasciati.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al primo comma lettera b) dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Servizio competente potrà rilasciare l'agibilità degli immobili, anteriormente al collaudo delle opere di urbanizzazione, solo a seguito dell'ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 della presente convenzione, a condizione che il professionista incaricato del collaudo delle opere di urbanizzazione abbia prodotto un documento attestante la funzionalità delle medesime.

Articolo 26 Tipologie e prescrizioni particolari.

Gli edifici, pur nella diversa tipologia e destinazione d'uso consentita, dovranno avere alcuni elementi comuni quali:

- a) fronti (*descrizione*);
- b) coperture (*descrizione*);
- c) serramenti (*descrizione*);
- d) recinzioni (*descrizione*);
- e) pavimentazione stradale (*descrizione*);
- f) piantumazione (*descrizione*);
- g) *altro* (*descrizione*);

Articolo 27 Sanzioni convenzionali.

Per le violazioni e l'inadempimento anche solo parziale degli obblighi convenzionali assunti dal proponente, potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dal Regolamento Comunale, le seguenti ulteriori sanzioni.

Eventuali variazioni di destinazioni d'uso non consentite dal secondo comma dell'articolo 3) comporteranno una penale a carico dei Proponenti, successori od aventi diritto pari al doppio del valore venale delle aree di cui è stato modificato l'uso computato secondo i valori e disposti della Delibera del Consiglio Comunale n. 107/1999 e s.m.i., oltre al pagamento di una penale pari al doppio della differenza degli oneri di urbanizzazione fra le due destinazioni.

L'inosservanza del termine di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 17), primo comma, lettera c determina la decadenza del permesso di costruire, fatta salva la facoltà di proroga, se richiesta preventivamente entro la scadenza del termine ai sensi dell'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

In mancanza dell'autorizzazione di cui all'articolo 18) seconda comma, il ritardo di due mesi nell'esecuzione delle opere comporterà una penale pari ad un decimo del valore complessivo delle opere; detta penale sarà aumentata di un ulteriore decimo per ogni mese di ritardo successivo.

L'inosservanza dei caratteri e parametri di cui al precedente articolo 16 punto 3) primo comma, comporterà una sanzione pari al contributo di cui al precedente articolo 15).

L'inosservanza dei caratteri tipologici del precedente articolo 26), qualora non autorizzati, comporta una penale pari al 40% del contributo di cui al precedente articolo 15).

La mancata o ritardata esecuzione dell'obbligo di cui al precedente articolo 23) primo comma, comporta il pagamento di una penale (a carico del subentrante) pari all'1% (uno %) del valore dell'immobile trasferito, come risultante dall'atto di cessione medesimo e comunque non inferiore ad € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare prevista, realizzanda o realizzata.

Nel periodo intercorrente tra la data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste ed il termine di validità delle prescrizioni dell'articolo 16), la mancata o ritardata trasmissione dell'atto di cessione di unità E.R.P. nei termini di cui al precedente articolo 16) comma 11 comporta una penale (a carico del subentrante) pari all'1% (uno %) del valore dell'immobile trasferito, come risultante dall'atto di cessione medesimo e comunque non inferiore ad € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare prevista, realizzanda o realizzata.(comma eventuale per E.R.P.)

La mancata esecuzione e/o il ritardo nell'esecuzione, rispetto ai termini di opportuna pubblicità di cui all'articolo 16) comma 9, comporta una sanzione cumulativa (per ogni omissione/ritardo delle quattro pubblicazioni previste), pari al 15% delle agevolazioni sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (escluso il costo di costruzione) afferenti il singolo permesso di costruire E.R.P..

L'Amministrazione Comunale contesta le violazioni di cui al presente articolo, mediante atto indicante la quantificazione delle penali, notificato ai proponenti successori aventi causa, il medesimo atto fissa i termini perentori entro il quale devono essere corrisposte le somme o presentate osservazioni. I termini di cui sopra qualora non fissati dalle leggi applicabili al tipo di violazione contestato, sono fissati convenzionalmente in 30 (trenta) giorni.

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo si applicano le disposizioni regionali e nazionali di settore con particolare riferimento alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., al

D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 1150/42 e s.m.i., alla leggi n. 865/71, 10/77, 47/85 e loro s.m.i..

Articolo 28 Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà o manufatti in essa previsti, direzione lavori e collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico dei Proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

Articolo 29 Rinuncia ad ipoteca legale.

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Articolo 30 Obblighi e disposizioni aggiuntive *(articolo eventuale)*

Articolo 31 Rinvio a norme di legge.

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.