

1964

bertotti

A S S O C I A T I
ARCHITETTURA
& URBANISTICA

VALPERGA - VIA GIUSEPPE VERDI 17 - TO
TEL./FAX +39 0124.617239
P.IVA 03091120018
tecnico@bertottiassociati.it
diego@bertottiassociati.it
sergio@bertottiassociati.it

55°

1964-2019

ANNIVERSARIO

SPAZI E LUOGHI PER
PERSONE E COMUNITÀ

COMUNE DI	VALPERGA
COMMITTENTE	MOLINO PEILA S.P.A.
PROGETTO	VARIANTE SEMPLIFICATA PRGC AREA EX CENTRO MELE
FASE PROGETTO	ESECUTIVO ARCHITETTONICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAVOLA	BOZZA DI CONVENZIONE
PROFESSIONISTA	arch. DIEGO BERTOTTI
COLLABORAZIONE ESTERNA URBANISTICA	ing. PIER GIORGIO GAMERRO
COLLABORAZIONE ESTERNA	geom. ANTONELLA VALENTE

RESPONSABILE DI PROGETTO (per verifica e riesame)	COMMITTENZA (per verifica ed accettazione)	DATA PROGETTO	01/2019	COMMESSA P07-1103-DM-0219
		DATA REVISIONE 1	01/2020	
		DATA REVISIONE 2		SCALA DISEGNO
		DATA REVISIONE 3		TAVOLA N.
		DATA REVISIONE 4		OU.15
		CONTROLLO U.T.		

CONVENZIONE URBANISTICA
(Artt. 45 e 47 Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m. ed i.)
Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666
REPUBBLICA ITALIANA
PROVINCIA DI TORINO – COMUNE DI VALPERGA
MOLINO PEILA SPA
VARIANTE SEMPLIFICATA AL PRGC ART. 17 BIS COMMA 4 L.R. 56/77 AREA EX CENTRO MELE
CONVENZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE

L'anno ..., il giorno ... del mese di ... , in ..., avanti me ...,

sono comparsi:

- ● – Il Signor PEILA UGO DOMENICO, nato a Torino (To), Il 18 luglio 1964, e residente a Valperga (TO), Via San Graudo n. 9, CAP 10087, Codice Fiscale: PLE GMN 64L18 L219L in qualità di legale rappresentante della MOLINO PEILA S.P.A. con sede legale in Valperga (TO), frazione Gallenca n. 30 P.Iva 00476350012,;

di seguito brevemente anche PROPONENTE

- da una parte -

- – IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA dello stesso Comune di Valperga nella persona dell'Arch. GIANCARLO SANDRETTTO, nato a Cuorgnè (To) il 17.9.1962, domiciliato per la carica presso il Comune di Valperga in via Matteotti 19, il quale interviene in qualità di Responsabile dell'Are

a Tecnica del Comune di Valperga, per effetto della deliberazione G.C. n. 26 del 13.3.2012 di seguito brevemente anche COMUNE

- dall'altra parte -

PREMESSO

- a) che PROPONENTE è proprietaria dell'area sita nel Comune di Valperga , Frazione Gallenca n° 30 indicata negli elaborati grafici urbanistici come Area Urbanistica **PE5A**, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Valperga al Foglio 6° nn. 81/1658/1659/1660/1661/77/843 di complessivi mq. 10532,00 ;
- b) che PROPONENTE è proprietaria dell'area sita nel Comune di Valperga , Frazione Gallenca n° 27 indicata negli elaborati grafici urbanistici come Area Urbanistica **PE5B**, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Valperga al Foglio 6 n. 68/69/83/769/1091/1092/1152/72/75/113/73/1383 di complessivi mq. 13171,00;
- c) che PROPONENTE ha presentato presso il Competente SUAP un PROGETTO di VARIANTE SEMPLIFICATA AL PRGC ART. 17 BIS COMMA 4 L.R. 56/77 (nel seguito piu' semplicemente PROGETTO) completo della proposta di variante urbanistica, e degli elaborati di natura ambientale tendente al completamento urbanistico in ambito produttivo dell'area produttiva PE5 e dell'adiacente

area ove insiste lo stabilimento già Centro Lavorazione Mele della Comunità Montana Alto Canavese, ora abrogata e liquidata , sita nel Comune di Valperga e più precisamente distinta in mappa al Foglio 6° n° 1383 con relativa area di pertinenza .

- d) Che il SUAP sulla base dei casi previsti dall'articolo 8, comma 1 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 recante il regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, verificata la completezza degli atti ricevuti e la procedibilità tecnica della proposta, convocava la conferenza di servizi, in seduta pubblica, di cui agli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore in data 25.10.19;
- e) Che la conferenza di servizi si è espressa in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; ed hanno partecipato alla stessa il comune interessato, la città metropolitana e la Regione, la quale si è espressa tramite il proprio rappresentante unico; oltre che gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;
- f) Che sulla base dei pareri e dei contributi della Conferenza dei Servizi , il PROPONENTE ha predisposto le azioni necessarie ad ottemperare alle singole richieste ed ha provveduto alla modifica ed integrazione degli allegati grafici e tecnici sulla base di quanto evidenziato nel successivo punto k)
- g) Che il responsabile del SUAP ha curato la pubblicazione della variante urbanistica, comprensiva delle condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi nel rispetto della normativa in materia di segreto industriale e aziendale;
- h) Che nei successivi quindici giorni dalla pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o proposte (verificare);
- i)) Che il Responsabile del SUAP ha trasmesso le conclusioni della conferenza, unitamente agli atti tecnici, al consiglio comunale, che si è espresso sul PROGETTO nella seduta del e ha reso esecutiva la Delibera del Consiglio Comunale n... in data ;
- j) Che la Variante ed il PROGETTO sono divenuti efficaci in seguito alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione in data;
- k) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree comprese nel PROGETTO, è stato predisposto un PROGETTO definitivo dall'Arch. Diego Bertotti con studio in Valperga (TO), Via Verdi 17 e dall'Ing. Pier Giorgio Gamero con studio in Barone Canavese (TO) , Via Torino n° 9 e sottoscritto dal PROPONENTE , nel rispetto dei contenuti dell'art. 45 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m. ed i., DPR 380/2001 ed è costituito, ai sensi delle norme cogenti applicabili, dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI		
FASE PROGETTO	N. TAVOLA	DESCRIZIONE
ARCHITETTONICO	AR.00	Relazione Tecnico-Illustrativa
	AR.01	Inquadramento Territoriale e Inquadramento Urbanistico (Area PE5A – Area PE5B)
	AR.02	Stato di Fatto: Planimetria Area PE5A
	AR.03	Stato di Fatto: Planimetria Area PE5B
	AR.04	Stato di Fatto: Piante vari livelli
	AR.05	Stato di Fatto: Prospetti e Sezioni
	AR.06	Progetto: Planimetria Area PE5A
	AR.07	Progetto: Planimetria Area PE5B
	AR.08	Verifica e Dimostrazione area a servizi Area PE5A – PE5B
	AR.09	Calcoli Plano-Volumetrici Area PE5B
	AR.10	Progetto: Piante vari livelli
	AR.11	Progetto: Prospetti e Sezioni
	AR.12	Progetto: Viste Prospettiche oggetto edilizio
	AR.13	Elaborato Tecnico di Copertura: Allegato 1 – Parte A
	AR.14	Stato di Fatto: Documentazione Fotografica
PARERE OBBLIGATORIO PAESAGGIO	PO.00	Relazione paesaggistica
	PO.01	Inserimento Ambientale-Simulazioni di Progetto
	PO.02	Planimetrie Aree Permeabili
ENDOPROCEDIMENTI		Relazione geologica e geotecnica
		Valutazione previsionale di Impatto Acustico
		Controdeduzione alle osservazioni e contributi tecnici Conferenza
ESECUTIVO ARCHITETTONICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	OU.00	Stato di Fatto: Planimetria in scala 1:200
	OU.01	Stato di Fatto: Sezioni in scala 1:50
	OU.02	Progetto: Planimetria in scala 1:200
	OU.03	Progetto: Sezioni in scala 1:50
	OU.04	Particolari costruttivi Intervento 1
	OU.05	Particolari costruttivi Intervento 2
	OU.06	Esecutivo Strutturale Manufatto in c.a. Intervento 1

	OU.07	Relazione Tecnica
	OU.08	Relazione Idraulica
	OU.09	Elenco Prezzi Unitari
	OU.10	Computo metrico estimativo
	OU.11	Piano di manutenzione delle opere
	OU.12	Piano di Sicurezza e di Coordinamento
	OU.13	Cronoprogramma opere
	OU.14	Applicazione Contributo Straordinario di Urbanizzazione
	OU.15	Convezione (Bozza)
	OU.16	Progetto: Planimetria viabilità pubblica e intersezioni
URBANISTICO	UR.00	Relazione Illustrativa
	UR.01	Cartografia PRGC
	UR.02	Allegato E.1 Norme di Attuazione – Allegato E.2 Tabelle di Area
	UR.03	Documento di Screening – Verifica di assoggettabilità V.A.S.
	UR.04	Modifica al Piano di Classificazione Acustica
	UR.05	Relazione Compensazioni Ambientali in Progetto
	UR.06	Elaborati grafici Compensazioni Ambientali in Progetto

- l) Che sulla base di quanto previsto da Deliberazione della Giunta Regionale 29 marzo 2019, n. 55-8666 il contributo straordinario introdotto dalla lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore.
- m) Che i proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo; in sede negoziale potrà essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- Il contributo straordinario di urbanizzazione pertanto può essere:
- versato al Comune contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativi o rateizzato ex art. 16, comma 2 del D.P.R. n.380/2001;
 - compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate in apposita convenzione.
- n) Che il Comune di Valperga ha richiesto l'esecuzione di opere pubbliche nell'ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo alternativo al versamento finanziario;
- o) che PROPONENTE ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione urbanistica;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne il PROPONENTE:

Art. 1) Conferma di premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica.

Art. 2) Attuazione PROGETTO

L'attuazione del PROGETTO approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. XXX del XXXX0, avverrà in conformità delle norme contenute nelle NTA della VARIANTE, della presente convenzione e delle Norme contenute negli elaborati progettuali, nonché secondo gli elaborati ed allegati tecnici del PROGETTO.

Si dà atto che gli elaborati del PROGETTO e della VARIANTE costituiscono allegati e parte integrante della sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. del e pertanto hanno acquisito natura di atti pubblici. In dipendenza di questa natura, è omessa l'allegazione degli elaborati e tavole alla presente convenzione della quale costituiscono comunque parte integrante e sostanziale del presente atto e che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni della Variante.

Il PROPONENTE, che li ha proposti, ed il COMUNE, che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

Per quanto non indicato nella presente convenzione vale quanto contenuto negli elaborati progettuali.

Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il PROGETTO ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Valperga di cui in premessa individuato al Catasto terreni al Foglio 6 mappali 81/1658/1659/1660/1661/77/843 - 68/69/83/769/1091/1092/1152/72/75/113/73/1383 di superficie complessiva pari a mq 23.703,00 e di superficie territoriale pari a mq. 22.615,00.

Il PROGETTO è suddiviso sulla base delle esigenze del PROPONENTE e del Comune di Valperga in tre comparti di intervento, come meglio individuato nelle tavole grafiche.

I tre comparti di intervento sono così definiti:

- 1) AMPLIAMENTO BLOCCO EDILIZIO ESISTENTE.
- 2) PROFILATURA ARGINE ROGGIA DI FAVRIA E MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO
- 3) MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

L'attuazione dei comparti potrà avvenire in modo indipendente fatto salvo il completamento delle opere comuni e delle opere di urbanizzazione.

Il PROGETTO approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. xxx del xxxxxx prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area anzidetta secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella tabella inserita nelle Tav. AR06 – AR.09:

- a) destinazione PRODUTTIVA PE5A –PE5B : mq. 22.615,00
- b) aree destinate a servizi art. 21 - 56/77: mq. 2.300,00
- c) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: mq. 557,00.

Il PROGETTO definitivo, come espressamente previsto dall'art.40 comma 6 della LUR n. 56/77 e smi, potrà essere variato in ogni sua parte in corso d'opera, nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed

edilizia, nonché delle quantità massime realizzabili e delle dotazioni di aree per servizi a uso pubblico, attraverso la predisposizione di idonei procedimenti amministrativi di variante revisionati.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del PROPONENTE o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

L'intervento, meglio descritto negli elaborati progettuali, consiste nella realizzazione di fabbricato a destinazione produttiva in ampliamento al fabbricato esistente, articolato attorno a quest'ultimo, con annessi servizi e spazi pubblici e privati di parcheggio e di verde attrezzato.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le tipologie edilizie degli edifici, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sono state ulteriormente precisate negli atti tecnici a corredo del procedimento di attuazione.

Variazioni non sostanziali plano-altimetriche e tipologiche degli edifici saranno ammesse, purché nel rispetto delle quantità massime realizzabili e nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime di costruzione nonché delle altre norme applicabili. Tali modifiche dovranno comunque conseguire l'approvazione del Comune di Valperga e degli enti preposti.

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 delle opere di urbanizzazione, potranno essere precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali stessi.

Art. 4) Tempi di attuazione degli interventi

In relazione al livello di sviluppo degli elaborati del PROGETTO il Comune di Valperga dà atto che sono presenti i requisiti tipologici – formali e costruttivi per l'attuazione degli interventi attraverso predisposizione di un Permesso di Costruire .

Fatta salva la possibilità del Comune di concedere proroghe, dietro formale richiesta scritta dal PROPONENTE e per motivate ragioni non imputabili agli stessi, l'attuazione degli interventi privati e pubblici previsti dal PROGETTO dovrà avvenire nei seguenti termini:

1) AMPLIAMENTO BLOCCO EDILIZIO ESISTENTE.

i lavori dovranno iniziare entro 1 (uno) anno dal termine del procedimento attuativo del P.d.C. e terminare nei successivi tre anni salvo proroghe previste da norme cogenti;

2) PROFILATURA ARGINE ROGGIA DI FAVRIA E MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

i lavori dovranno iniziare entro tre mesi dal termine del procedimento attuativo del P.d.C. e terminare entro data del 30.04.2020 e/o compatibile con i periodi di messa in asciutto del Canale di Favria;

3) MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

i lavori dovranno iniziare entro 1 (uno) anno dal termine del procedimento attuativo del P.d.C. e terminare nei successivi tre anni salvo proroghe previste da norme cogenti;

Art. 5) Dotazioni di Aree per Servizi Pubblici

In riferimento alla verifica della dotazione di aree per standard urbanistici nell'ambito degli insediamenti produttivi, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s. m. ed i., il PROGETTO prevede il reperimento di una S.S. pari a mq. 2.300,00, oltre alla riqualificazione e miglioramento della Strada Comunale di San Bernardo.

Il PROGETTO prevede che tali aree siano dismesse e/o assoggettate ad uso pubblico secondo quanto previsto agli articoli che seguono seguendo il principio che sono dismesse al Comune di Valperga e/o al Consorzio Ovest – Orco le aree per allargamento della viabilità e dei percorsi pedonali strettamente afferenti alla stessa viabilità e che siano assoggettati ad uso pubblico con mantenimento della manutenzione ordinaria e straordinaria in carico al PROPONENTE le aree a parcheggio pubblico e verde attrezzato.

Art. 6) Misure di Compensazione Ambientale

In riferimento alle misure di compensazione ambientale disposte dalla Conferenza dei Servizi, resta fin d'ora inteso che le stesse sono state concordate ed autorizzate con Determina n° 33 del 27.01.2020 dall'Ente di Gestione dei Parchi e sono descritte negli Allegati UR05-UR06 e che le azioni ed i lavori previsti verranno eseguiti a cura e spese del PROPONENTE entro la scadenza del Permesso di Costruire Convenzionato dell'intervento che segue la Variante Semplificata, sulla base delle specifiche indicazioni stabilite di concerto con i Responsabili Forestali e Territorio dello stesso Ente anche in merito a tempistiche di esecuzione e prescrizioni di dettaglio.

Art. 7) Assoggettamento ad uso pubblico di aree

Il PROPONENTE si impegna ad assoggettare gratuitamente a favore del Comune di Valperga le seguenti aree:

2) PROFILATURA ARGINE ROGGIA DI FAVRIA E MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

- Intervento 1 - Area a parcheggio pubblico e aree verdi con percorsi pedonali pari a mq. 1.138,00 (vedi allegato sub "A").

3) MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

- Intervento 2 - Area a verde attrezzato pari a mq. 83,00; (vedi allegato sub "A").
- Intervento su Strada Vicinale Gallenca di area verde attrezzato mq. 320,00 (vedi allegato sub "A").

La superficie suddetta potrà variare in conseguenza delle esatte risultanze delle misurazioni necessarie per l'approntamento e l'approvazione dei frazionamenti catastali, senza necessità di rettifica della presente Convenzione, a condizione che le verifiche dei parametri urbanistici di P.R.G.C., riportate nella Tav. AR.08 siano sempre rispettate.

L'assoggettamento ad uso pubblico avverrà a collaudo avvenuto delle opere. Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli interventi di sistemazione delle aree evidenziate saranno ulteriormente definite in ambito attuativo e potranno essere modificate durante la validità del PROGETTO senza che ciò costituisca sua variante.

Il PROPONENTE mantiene in capo a sé l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate ad uso pubblico.

Il PROPONENTE mantiene in capo a sé l'onere di manutenzione ordinaria del Canale- Roggia di Favria nel tratto interessato dall'area PE5.

Resta fin d'ora inteso che le aree di cui al punto 2 del presente articolo costituite dall'area a parcheggio di uso pubblico dovranno essere rese fruibili con apertura e controllo dei cancelli carrai tutti i giorni dalle ore 7.00 alle ore 22.00 e comunque anche negli eventuali giorni di chiusura degli impianti produttivi o ogni qual volta l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario con semplice comunicazione ,

Le aree di cui sopra non creano diritto reale in favore del Comune.

Art. 8) Cessione di aree per servizi

I Il PROPONENTE si impegna a cedere gratuitamente in favore del Comune di Valperga e/o al Consorzio Ovest Orco sulla base di decisioni prese di concerto tra gli enti le seguenti aree:

2) PROFILATURA ARGINE ROGGIA DI FAVRIA E MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

- Intervento 1 - Area di ampliamento viabile Strada Comunale San Bernardo/ Profilatura pari a mq. 125,00 (vedi allegato sub "A").

3) MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

- Intervento 2 - Area di ampliamento viabile Strada Comunale San Bernardo e percorsi pedonali afferenti pari a mq. 432,00 (vedi allegato sub "A").

La cessione delle aree suddette avverrà prima della richiesta di agibilità del complesso edilizio con frazionamento da predisporci a cura e spese del PROPONENTE, previa verifica da parte degli Uffici Comunali.

E' inteso che fino all'avvenuta cessione delle aree resta a carico del PROPONENTE, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Le superfici sopra indicate potranno variare in conseguenza delle esatte risultanze delle misurazioni necessarie per l'approntamento e l'approvazione dei frazionamenti catastali, senza necessità di rettifica della presente Convenzione, a condizione che le verifiche dei parametri urbanistici di PRGC siano sempre rispettati.

Art. 9) Oneri urbanizzazione primaria e secondaria

Il PROPONENTE in riferimento alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati nelle deliberazioni consiliari del Comune di Valperga, fermo restando che la realizzazione delle opere di cui al successivo articolo 9 avrà titolo sostitutivo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Al momento della stipula della presente convenzione e sulla base dei procedimenti attuativi presentati e facenti parte del PROGETTO le somme dovute per oneri di urbanizzazione e sommano presuntivamente a Euro 6.184,58.

Art. 10) Contributo Straordinario lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001

Il PROGETTO rientra nell'applicazione della lettera d-ter, comma 4, art. 16 del D.P.R. 380/2001 e della Deliberazione della Giunta Regionale Piemonte 29 marzo 2019, n. 55-8666, ed il contributo straordinario somma a Euro 122.543,49 Diconsi Euro Centoventidue milacinquecentoquarantatre/49).

Preso atto che i proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici) nello stesso ambito in cui ricade l'intervento soggetto a tributo ed in sede negoziale può essere prevista, quale alternativa al versamento finanziario, la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale o l'esecuzione di opere pubbliche, resta fin d'ora inteso che tale contributo straordinario pari a Euro 122.543,49 viene compensato mediante cessione al Comune di quanto previsto all' art. 7 e esecuzione delle opere pubbliche evidenziate nel PROGETTO quali opere di urbanizzazione di pubblica utilità;

Art. 11) Opere di urbanizzazione a scomputo

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e del Contributo Straordinario di cui sopra, il PROPONENTE si impegna per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione delle seguenti opere di urbanizzazione.

Dette opere sono quelle individuate nelle tavole OO.UU 00 - 14 e precisamente:

- PROFILATURA ARGINE ROGGIA DI FAVRIA E MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO
- MODIFICHE MIGLIORATIVE STRADA COMUNALE SAN BERNARDO

Tali opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del PROPONENTE ed ultimate nei termini stabiliti all' art. 4.

Per l'esecuzione di tali opere di urbanizzazione il PROPONENTE ha presentato all'interno del PROGETTO gli elementi tecnici e grafici che consentono la definizione progettuale degli stessi interventi.

Il costo complessivo delle opere sopra indicate è stato quantificato in complessivi Euro 250.185,89 come da computo metrico estimativo e oneri di sicurezza predisposto a cura del PROPONENTE utilizzando l'elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Piemonte ultimo edito , al lordo della deduzione dell'utile di impresa del 11,50% e quindi per una somma netta di Euro 221.414,51.

Tale somma risulta superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e contributo straordinario e resta fin d'ora inteso che al PROPONENTE non è dovuto alcun rimborso economico per quanto realizzato fatta salva la possibilità di portare in detrazione da quanto eseguito eventuali oneri di urbanizzazione primaria dovuti successivamente alla stipula della presente convenzione per interventi successivi nell'Area PE5A – PE5B.

Il Comune non procederà al rilascio delle singole agibilità se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesta l'agibilità.

Il trasferimento al Comune di Valperga delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del PROPONENTE, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Ai fini della esecuzione delle opere in argomento, il Comune dà sin d'ora in concessione provvisoria e gratuita le aree pubbliche interessate dalla realizzazione delle opere, nella misura strettamente necessaria e sino alla loro ultimazione, concessione provvisoria che decadrà al momento dell'accettazione delle opere. L'occupazione di tali aree durante il periodo di esecuzione delle opere con strutture di cantiere, macchinari, attrezzature o altri materiali non configura il presupposto impositivo della Tosap di cui al D.lgs n. 507/93 o leggi sostitutive a riguardo.

Art. 12) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui alla sezione II del titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

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

Al momento della stipula della presente convenzione e sulla base dei procedimenti attuativi presentati e facenti parte del PROGETTO le somme dovute per oneri di contributo sul costo costruzione sommano presuntivamente a Euro 3.092,29.

Art. 13) Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e indotta

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensione e caratteristiche, al PROGETTO approvato.

Tale PROGETTO potrà essere variato in corso d'opera su richiesta dei PROPONENTE e a seguito di espresso consenso del Comune di Valperga, per la migliore attuazione delle previsioni urbanistiche nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, attraverso la predisposizione di idonei progetti di variante.

Il PROPONENTE si obbliga a tracciare a propria cura e spesa, i percorsi pedonali, i parcheggi, la delimitazione delle aree per servizi e quanto altro attiene al PROGETTO stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili con gli opportuni riferimenti e verificata dagli uffici tecnici comunali. Il PROPONENTE conferirà a tecnici di propria fiducia gli incarichi della direzione, contabilità. Il collaudatore dei lavori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale.

Gli atti contabili e di collaudo saranno approvati dal Comune con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

All'atto di tale approvazione sarà trasferita gratuitamente al Comune la proprietà delle aree cedute sulle quali insistono le opere realizzate dai PROPONENTE.

Tutte le spese relative alla progettazione, alla direzione, contabilità e collaudo dei lavori, nessuna esclusa, saranno a pieno ed esclusivo carico dei PROPONENTE.

Art. 14) Progetti delle opere

Per l'esecuzione delle opere di competenza del PROPONENTE e da questo direttamente eseguite e di cui al presente atto, il PROGETTO contiene gli elaborati e gli allegati tecnici di livello definitivo-esecutivo necessari a definire compiutamente le opere da realizzare.

Si intende che le opere dovranno essere complete di ogni opera per darle perfettamente funzionanti, complete in particolare di impianti, fognature e impianti di illuminazione.

Art. 15) Spese e obblighi del soggetto attuatore inerenti l'esecuzione delle opere

Il soggetto attuatore (PROPONENTE) riconosce espressamente che sono a proprio carico:

- Tutte le spese di studio, progettazione, direzione lavori, collaudo e sondaggi geognostici, nonché quelle di aggiornamento di progetti di opere pubbliche o interesse pubblico e quelle di frazionamento;
- Tutte le spese relative al rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo 81/08 e s.m.i.;
- Tutte le spese per lo spostamento ed il ripristino delle utenze e delle condutture dei servizi pubblici siti sia nel suolo sia nel sottosuolo eventualmente interferenti;
- Tutte le opere relative alla demolizione e ripristino dei suoli preesistenti o delle pavimentazioni stradali;

PROPONENTE si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze pubbliche o private esistenti. In proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

PROPONENTE assume espressamente a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate fino al collaudo favorevole finale delle opere stesse, fatta eccezione per le opere in assoggettamento ad uso pubblico per le quali l'onere di manutenzione rimarrà in perpetuo a suo carico. Decorso tale periodo di manutenzione, il soggetto attuatore redigerà uno specifico verbale ricognitivo dei beni in contraddittorio con il Responsabile del Servizio tecnico del Comune di Valperga.

PROPONENTE si impegna a considerare e a porre in essere le conseguenti azioni per mezzi pesanti da e per il proprio stabilimento preso atto che la tipologia e sagoma dei mezzi che possono transitare nel sovrappasso in asse al Km 24+450 della SP 460 prevede attualmente un'altezza massima di mt. 3,80;

Art. 16) Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi

Il soggetto attuatore provvede direttamente a richiedere le autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle opere relative ad impianti utilizzati per l'erogazione di servizi.

I lavori inerenti alle suddette opere saranno svolti a cura e spese del soggetto attuatore nel rispetto delle prescrizioni disposte da Aziende ed Enti.

Art. 17) Responsabilità per l'esecuzione delle opere

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere sia nei confronti del Comune di Valperga sia nei confronti di terzi.

Il Comune di Valperga pertanto resta estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dal soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere.

Il soggetto attuatore dichiara di manlevare il Comune di Valperga da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose nonché da ogni pretesa e azione che derivino dall'oggetto della convenzione relativamente all'esecuzione delle opere.

Art. 18) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione/ultimazione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione del PROPONENTE ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore - in

ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno. oltrech  l'incameramento delle polizze fideiussorie di cui al successivo art. 18.

Art. 19) Garanzie finanziarie

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, il PROPONENTE, per s  stesso, suoi successori ed aventi causa, rilascer , a favore del Comune, al momento del ritiro del Permesso di Costruire, polizza fidejussorie assicurative o bancarie per la somma pari a **  221.414,51** a scalare a garanzia degli oneri di costruzione ed a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Il pagamento dovr  avvenire a semplice richiesta, senza bisogno di preventivo consenso da parte del Contraente (che nulla potr  eccepire in merito al pagamento stesso) e senza possibilit  per il fideiussore di opporre eccezione alcuna, in deroga, occorrendo, a quanto previsto dall'art. 1945 c.c.

Per l'ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convezione, il Concessionario autorizza il Comune di Valperga a disporre delle fidejussioni nel modo pi  ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilit  a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovr  fare.

Le fidejussioni di cui sopra, fino alla corrispondenza dell'80%, verranno progressivamente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistate dal Direttore dei Lavori ed accettati dall'Amministrazione.

Resta inteso che il restante 20% sar  svincolato al momento del collaudo delle opere.

Da tali riduzioni rimangono escluse le somme relative alle sanzioni eventualmente applicate dal Comune, ai sensi del presente atto.

Il Comune si riserva, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneit  delle polizze fideiussorie medesime, di accettare le garanzie sopra indicate, che dovranno essere emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 numero 348.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovr  contenere l'espressa condizione che i fidejubenti sono tenuti a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facolt  di opporre alcuna eccezione, ivi comprese quelle di cui agli art. 1944 e 1945 del Codice Civile.

Art. 20) Sanzioni convenzionali

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- a) per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso delle aree: pari al doppio del valore di mercato delle aree di cui   stato modificato l'uso secondo la stima dell'ufficio tecnico comunale, ferma restando la facolt  dell'amministrazione comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso;
- b) per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di costruzione: sanzioni di cui all'Art. 42 del D.P.R. 6.06.01 n. 380;
- c) per il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato: pagamento di una sanzione da   258,23 a   5.164,56;

- d) per la mancata richiesta di autorizzazione all'agibilità o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio dell'agibilità: il pagamento della sanzione da € 258,23 a € 2.582,28;
- e) per la mancata osservanza dell'obbligo di manutenzione delle aree assoggettate uso pubblico di cui all'art.6: sanzione da €. 516,50 a €. 2.582,30, applicabile ogni qualvolta si verifichi tale inottemperanza;

Inoltre, sono ferme le sanzioni previste dalla legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modifiche e integrazioni, dalla legge 28 febbraio 1985 numero 47, nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

Art. 21) Trasferimento degli obblighi

Qualora il PROPONENTE proceda ad alienare gli immobili oggetto della presente convenzione o parte di essi, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione; dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il PROPONENTE sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i PROPONENTE e loro successori o aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 22) Clausola compromissoria

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente.

L'una o l'altra parte può nominare un primo arbitro, notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata. Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica, l'altra parte nominerà un secondo arbitro; in difetto, l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico.

In caso di nomina di arbitri, questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro. Qualora detto accordo non sia raggiunto entro 10 giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal Presidente del Tribunale Civile e Penale nel cui territorio si trova il Comune.

L'arbitro unico od il collegio arbitrale, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre 30 giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'articolo 825 del C.P.C.

Il lodo sarà vincolante per le parti e soggetto alle impugnazioni previste dagli articoli 827 e seguenti del C.P.C.

La spesa dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Art. 23) Spese

Tutte le spese della presente convenzione, con ogni altra e consequenziale spesa, compresa la nota di trascrizione, sono a carico del PROPONENTE.

A tal fine viene richiesto il trattamento fiscale di cui all'art. 3 del D.P.R. 26.10.1972 n. 637, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici fiscali più favorevoli.

Le spese di registrazione e trascrizione degli atti di trasferimento senza corrispettivo in denaro delle aree saranno assunte dal soggetto attuatore, che richiederà l'applicazione dei benefici fiscali di cui al comma precedente, oltre l'applicazione di eventuali benefici fiscali più favorevoli.

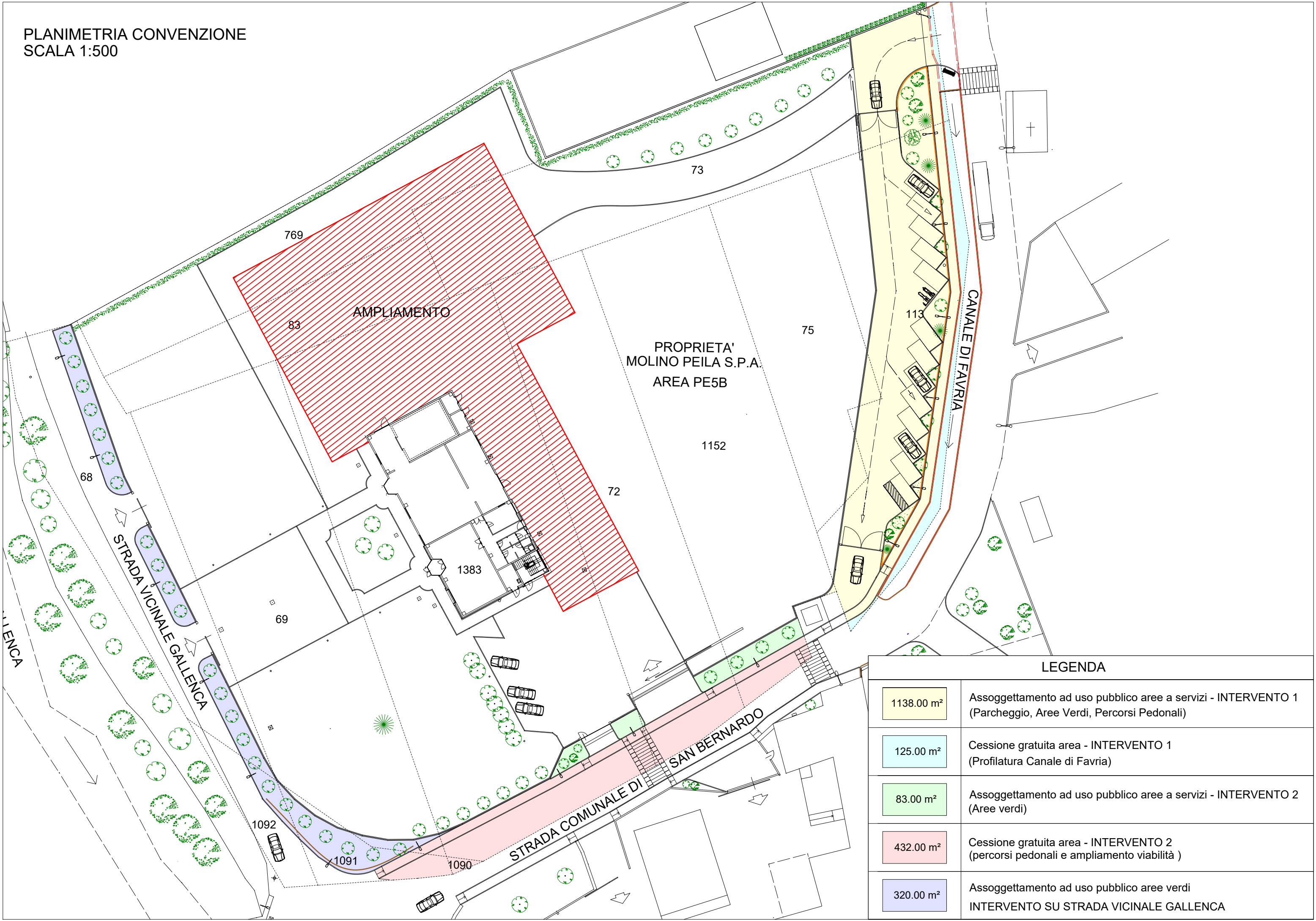
Agli effetti della trascrizione della presente convenzione alla Conservatoria dei Registri degli Immobili si precisa che i beni interessati della presente convenzione sono identificati al Catasto del Comune Censuario di Valperga, come da elenco catastale delle proprietà.

Art. 24) Effetti ed efficacia della presente convenzione

La presente convenzione ha validità di anni 10 e vincola i soggetti attuatori ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata.

Art. 25) Rinvio a norme di legge

Per quanto non convenuto 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 alla legge regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



LEGENDA	
1138.00 m²	Assoggettamento ad uso pubblico aree a servizi - INTERVENTO 1 (Parcheggio, Aree Verdi, Percorsi Pedonali)
125.00 m²	Cessione gratuita area - INTERVENTO 1 (Profilatura Canale di Favria)
83.00 m²	Assoggettamento ad uso pubblico aree a servizi - INTERVENTO 2 (Aree verdi)
432.00 m²	Cessione gratuita area - INTERVENTO 2 (percorsi pedonali e ampliamento viabilità)
320.00 m²	Assoggettamento ad uso pubblico aree verdi INTERVENTO SU STRADA VICINALE GALLENCA