

BOZZA DI CONVENZIONE

TESTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE

CON DELIBERAZIONE N° 389 DEL 13/12/2016

Schema di Convenzione Edilizia da stipularsi ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni tra il Comune di Rivoli e Gian Luigi Rocco nato a Pordenone il 05/10/1972 (c.f. RCCGLG72R05G888T), in qualità di Amministratore Delegato di NUMERIA S.G.R. S.P.A. – Società di Gestione del Risparmio (p.iva 03900990262) con sede legale a Treviso cap. 31100, in V.le Montegrappa n.45, che interviene non in proprio ma in qualità di procuratore speciale della Società **CASA BELLARIA S.R.L.** con sede legale in Torino, Via Villar n. 2, iscritta presso il registro delle imprese di Torino al numero REA 776502, codice fiscale e partita iva 06278660011, proprietaria degli immobili oggetto del presente PEC, che prevede la realizzazione di N. 2 Residenze Sanitarie per anziani non autosufficienti da 120 e 80 posti letto, previste in Area Normativa Fac5 di P.R.G.C. vigente, in Via Artigianelli, censita al NCT del Comune di Rivoli al Foglio 16 mappali n. 54, 46, 47, 48, 16, C, 21, 22, 87, 24, 13 (parte), 43 (parte) di seguito anche solo proponente.

L'anno ----- addì ----- del mese di ----- in Rivoli, in una sala al piano ----- del -----
avanti a me Dott. ----- Notaio iscritto al Collegio Notarile di Torino, sono presenti da una parte
l'arch. Antonio Graziani, nato a Torino (TO) il 02/07/1971 e domiciliato per la carica in Rivoli, Corso Francia n. 98, non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente della Direzione Servizi al Territorio del Comune di Rivoli, autorizzato a stipulare i contratti per le materie di competenza del proprio settore ai sensi dell'art. 107 – D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali e dell'art. 25 dello Statuto del Comune, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 in data 13.12.1999 ed in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 26 del 02/10/2020 il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Rivoli, con sede in corso Francia n. 98, codice fiscale: 00529840019 ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. -----
-- del ----- divenuta esecutiva ai sensi di legge in data ----- che unitamente alla bozza di convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dal Comune di Rivoli in data ----- si allega al presente atto sotto la lettera ----, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e dall'altra parte Gian Luigi Rocco nato a Pordenone il 05/10/1972 (c.f. RCCGLG72R05G888T), in qualità

di Amministratore Delegato di NUMERIA S.G.R. S.P.A. – Società di Gestione del Risparmio (p.iva 03900990262) con sede legale a Treviso cap. 31100, in V.le Montegrappa n.45, che interviene non in proprio ma in qualità di procuratore speciale della Società **CASA BELLARIA S.R.L.** con sede legale in Torino, Via Villar n. 2, iscritta presso il registro delle imprese di Torino al numero REA 776502, codice fiscale e partita iva 06278660011.

Soggetti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, alla presenza dei testimoni Signori

PREMESSO

- a) che il comune di Rivoli è dotato di:
- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 11/3288 del 25/06/2001 pubblicata sul B.U.R. n° 28 in data 11/07/2001 e successive varianti parziali.
 - Variante Strutturale adottata con Deliberazione del C.C. n° 47 del 15/04/2005 e successivamente approvata con Deliberazione della G.R. n° 25/48 del 11/12/2006 con osservazioni “ex officio” e successive varianti parziali;
 - Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e/o a carico parziale o totale dei soggetti attuatori privati approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°19 del 08/04/2014;
- b) Che il dott. Gian Luigi Rocco nato a Pordenone il 05/10/1972 (c.f. RCCGLG72R05G888T), Amministratore Delegato di NUMERIA S.G.R. S.P.A. – Società di Gestione del Risparmio (p.iva 03900990262) con sede legale a Treviso cap. 31100, in V.le Montegrappa n.45, interviene non in proprio ma in qualità di procuratore speciale della Società **CASA BELLARIA S.R.L.** con sede legale in Torino, Via Villar n. 2, iscritta presso il registro delle imprese di Torino al numero REA 776502, codice fiscale e partita iva 06278660011, Società che dichiara e garantisce di essere proprietaria dei terreni identificati al NCT di Torino al Foglio n. 16, Mappali n 54, 46, 47, 48, 16, C, 21, 22, 87, 24, 13 (parte), 43 (parte) e che nel prosieguo della presente convenzione verrà indicata come «proponente»,
- c) che tali terreni, costituiscono l’area di intervento per una superficie complessiva misurata topograficamente di mq 43.853, 78;

d) che gli stessi mappali n. 54, 46, 47, 48, 16, C, 21, 22, 87, 24, 13 (parte), 43 (parte), Foglio n. 16, ricadono in area normativa Fac5 del PRGC vigente, che prevede:

- Destinazioni d'uso principali: ALBERGO, RESIDENCE, ATTREZZATURE CULTURALI E RICREATIVE, ATTREZZATURE SOCIO-ASSISTENZIALI ;
- Tipi di intervento (sono ammessi sino a): Interventi di nuova costruzione e di ampliamento;
- Modalità di intervento: Piano Esecutivo Convenzionato;
- Note aree normative - E' ammessa la realizzazione di strutture parasanitarie al servizio delle attrezzature - A.N. parzialmente in area di protezione della rete ferroviaria (L. 16/31956 n. 371 all. 2 - m. 30) - Presenza di edificio elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 24 - Ex istituto degli ARTIGIANELLI - OBIETTIVI: l'Amministrazione si propone il recupero di un'area che costituisce testimonianza della storia della comunità rivolese, con il riuso degli edifici dell'ex Collegio e della Cappella - DESTINAZIONI D'USO: dovrà essere recuperato e opportunamente attrezzato il parco esistente - TIPI DI INTERVENTO: Ex Collegio con Cappella - classificati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77. Gli interventi devono seguire le indicazioni del Catalogo degli edifici di interesse culturale ed ambientale (n° 24) - Edifici rurali - ristrutturazione di tipo B degli attuali edifici o demolizione e ricostruzione, di quantità edilizie necessarie al soddisfacimento degli standard regionali per il funzionamento delle attrezzature socio assistenziali - MODALITA' DI INTERVENTO: il Piano Esecutivo Convenzionato di recupero ambientale dovrà essere esteso a tutta l'A.N. e la convenzione dovrà prevedere le condizioni per l'ammissibilità delle attività - Saranno definiti, in relazione alle esigenze espresse da una Conferenza di Servizi, i nuovi volumi realizzabili effettivamente necessari alla struttura socio-sanitaria;

e) che per la trasformazione dell'area il proponente ha presentato in data 06/08/2020 al protocollo n. 43763, una richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato per la realizzazione di Due Strutture RSA ed il mantenimento di parte dei fabbricati esistenti ed insistenti sull'area di intervento;

f) che il progetto presentato con la sopracitata prevede i seguenti interventi:

- demolizione dei fabbricati esistenti presenti sulle particelle 24 e 87
- edificazione di due strutture assistenziali RSA distinte ed indipendenti, costituenti un unico

corpo edilizio ed aventi capacità ricettiva pari a 120 posti letto una, 80 posti letto l'altra, oltre un centro diurno da 10 posti utenti. Le strutture socio-assistenziali previste nella UMI I hanno ottenuto parere favorevole da parte della Regione Piemonte – Direzione Sanità – Settore Regole del SSR nei rapporti con i soggetti erogatori in merito alla verifica di compatibilità di cui all'art. 8-ter comma 3 del D.Lgs 502/92, con determinazioni dirigenziali n. 784/A1414B del 28/11/2018 per la RSA da 120 p.l. e n. A14 542 del 05/06/2020 per la RSA da 80 p.l. ed il Centro Diurno da 10 posti utenti. La struttura da 120 p.l. è anche accreditata ai sensi dell'art. 8 quater del D.Lgs 502/92, avendo parere rilasciato antecedentemente all'entrata in vigore della D.G.R. 31/8596 del 22 marzo 2019. - demolizione di un fabbricato esistente posto a nord del lotto, e il mantenimento in essere degli altri fabbricati presenti, che vengono confermati nella loro attuale consistenza, e destinazione d'uso, previste nella UMI II.

- g) che con la seduta del 01/02/2021, con verbale prot. 11215 del 22.02.2021, si è conclusa con esito favorevole la conferenza di servizi istruttoria convocata al fine di verificare l'accogliibilità della proposta di PEC, subordinata al riconoscimento dell'interesse pubblico ai sensi dell'art. 6.4.1 delle NtA da parte del Consiglio Comunale ed alla presa d'atto delle determinazioni assunte dalla conferenza di servizi;
- h) che, con delibera n. 25 del 25/02/2021, il Consiglio Comunale ha riconosciuto l'interesse pubblico ai sensi dell'art. 6.4.1 delle NTA del PRGC per le strutture in previsione sull'area Fac5 ed ha preso atto dei contenuti progettuali e delle determinazioni della Conferenza di servizi del 01.02.2021;
- i) che in data ----- con delibera della Giunta Comunale n. ----- il Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo delle opere di Urbanizzazione è stato approvato;
- j) che con Determinazione Dirigenziale n. 297 del 07/04/2021 il Comune ha proceduto all'accoglimento della proposta di PEC;
- k) che, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è composto da:
- Tavola 1 - 7: Planimetria di Rilievo stato attuale - urbanizzazioni esistenti;
 - Tavola 2 - 7: Estratti di Mappa PRGC e Catastale - sovrapposizioni con progetto PEC – Tabella verifiche urbanistiche - Planimetria generale progetto di PEC – Sezioni – Particolare costruttivo;
 - Tavola 3 - 7: Conteggi urbanistici;

- Tavola 4a e 4b - 7: Tipologie Edilizie – Piante - Sezioni e prospetti;
- Tavola 5 - 7: Planimetria di Rilievo stato attuale con indicazione delle alberature esistenti;
- Tavola 6a – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni, Prospetti;
- Tavola 6b – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni Chiesa;
- Tavola 6c – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni Cortile;
- Tavola 7 – 7: Stato di fatto Edifici in demolizione UMI I;
- Fascicolo 01-10: Relazione Illustrativa
- Fascicolo 02-10: Fascicolo norme specifiche di attuazione
- Fascicolo 03-10: Relazione Finanziaria
- Fascicolo 04-10: Scheda quantitativa PEC
- Fascicolo 05-10: Schema di convenzione
- Fascicolo 06-10: Cronoprogramma fasi operative
- Fascicolo 07-10: Relazione invarianza idraulica
- Fascicolo 08-10: Richiesta pareri Enti per allacciamenti ai sottoservizi
- Fascicolo 09-10: Render impatto ambientale
- Fascicolo 10-10: Documentazione fotografica Fabbricato Ex Artigianelli

- l) che, il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato pubblicato presso l'albo pretorio Pubblicato dal 07/04/2021 al 22/04/2021 e sul sito internet istituzionale dal 12/04/2021 al 27/04/2021 per garantirne la Presa Visione e l'eventuale presentazione di Osservazioni;
- m) che non sono state presentate Osservazioni inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato;
- n) che lo Schema di Convenzione relativo all'intervento di PEC in area Fac5 – realizzazione di strutture socio-assistenziali - è stato approvato, unitamente al PEC, con delibera della Giunta Comunale n. ----- del _____ ;
- o) che il proponente, in persona di chi sopra, ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;
- p) che il proponente, in qualità di procuratore speciale della Società **CASA BELLARIA S.R.L.** con sede legale in Torino, Via Villar n. 2, iscritta presso il registro delle imprese di Torino al numero REA 776502, codice fiscale e partita iva 06278660011, in attuazione della presente Convenzione, si impegna, previo frazionamento catastale qualora necessario a cedere a

titolo gratuito al comune di Rivoli le aree destinate a sedime stradale, marciapiedi e pista ciclabile, per un totale di **3.459,62** mq, come meglio specificate nella Tavola 03 del PEC.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

I componenti a nome del Comune di Rivoli e del proponente, convengono quanto segue.

ART. 1 CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nella utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di sua proprietà sopra indicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C. Vigente e dei Regolamenti Comunali.

Il progetto edilizio relativo agli edifici è comunque soggetto al rilascio del Permesso di Costruire o di SCIA in alternativa al Permesso di Costruire da parte del Comune di Rivoli con atto autonomo e disgiunto dalla presente convenzione.

La presente Convenzione regola anche i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e proponente in ordine alla progettazione realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Esecutivo, secondo gli elaborati di cui al successivo art. 4. Si dà atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è disciplinata dal Regolamento comunale citato in premessa, che il proponente si impegna a rispettare.

ART. 2 OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione definisce gli obblighi della proponente per l'attuazione dell'intervento di cui alle Premesse e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri dovuti.

Le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo o non a scomputo degli oneri, consistono nelle seguenti lavorazioni:

- Realizzazione di Ampliamento della strada denominata Via Artigianelli;
- Installazione di impianto di illuminazione a servizio della Via Artigianelli, della pista ciclabile e del marciapiede;
- Formazione di pista ciclabile;

- Formazione di marciapiede;
- Manutenzione del Sottopasso ferroviario;
- Installazione di impianto semaforico all'incrocio tra Via Artigianelli e Via Bruere;
- Opere su aree asservite ad uso pubblico.

Le opere sono puntualmente definite nello Studio di Fattibilità Tecnico/Economica approvato con delibera della Giunta Comunale n° ----- del -----.

La presente convenzione ha una validità stabilita in anni 10 (dieci) a partire dalla sua stipulazione per ottemperare a tutti gli obblighi ed alle pattuizioni relative al Piano Esecutivo Convenzionato o Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 3 OBBLIGO DEL PROPONENTE ALLA CUSTODIA DEL COMPLESSO EX ISTITUTO ARTIGIANELLI

Il Proponente o suoi futuri aventi causa, si obbligano, con il presente atto, ad assumere la custodia del complesso edilizio ex Artigianelli (edificio oggetto di particolare tutela da parte del PRGC, elencato al titolo 8 delle N.d.A al n° 24) con l'obbligo di effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria e tutte le opere necessarie a garantirne la conservazione e scongiurare l'ulteriore degrado, fino al momento in cui verranno definiti ed eseguiti interventi sull'edificio, finalizzati al suo riutilizzo. Al fine di consolidare lo stato di fatto del bene, si allega la Tav. 06 e il Fascicolo 10 di rilievo grafico e fotografico dell'immobile.

Qualora il Proponente o i suoi aventi causa non adempissero all'obbligo di custodia qui assunto, il Comune previo espletamento di opportune verifiche in sito, potrà emettere in tal senso i dovuti provvedimenti amministrativi volti a far rispettare il predetto obbligo.

ART. 4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E/O SECONDARIA, DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PROGETTO E NOMINA DEL REFERENTE

Il proponente si impegna, nei confronti del Comune di Rivoli, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria indicate all' ART. 2, del valore complessivo di € 219'888,11 (di cui al netto del ribasso del 30% di 153'921,68, ed oneri per la sicurezza di €. 21'000,00 Per un totale complessivo di € 174'921,68) di cui a scomputo degli oneri dovuti per l'importo di € 174'921,68 in conformità ai progetti di Opere di Urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale con le sopra citate deliberazioni. Le opere in argomento, si intendono a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione

primaria e/o secondaria.

All'atto di collaudo saranno effettuate le definitive verifiche in merito al valore delle opere realizzate e qualora il valore delle opere di urbanizzazione risulti inferiore all'importo stimato in sede di progetto esecutivo, l'operatore verserà quanto dovuto a conguaglio, prima dell'approvazione del collaudo stesso, ove viceversa risulti superiore nulla è dovuto da parte del Comune.

Resta inteso che potranno essere realizzate ulteriori opere a scomputo degli oneri, da concordarsi tra le parti, ed in tal caso, gli stessi lavori dovranno essere ricompresi nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. (Aree a parcheggio ed illuminazione asservite ad uso pubblico)

I soggetti proponenti e/o attuatori hanno comunicato al Comune con nota del ----- prot. ---- , la nomina dei professionisti incaricati per la realizzazione delle oo.uu. (Progettista, Direttore dei Lavori Coordinatore per la Sicurezza, del Verificatore)., ed il Comune ne ha riconosciuto la nomina senza riserva.

ART. 5 PROGETTAZIONE E VERIFICA

Lo Studio di Fattibilità Tecnico/Economica è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n° ----- del ----- ed è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 – 2: Planimetria delle Opere di Urbanizzazione.
- Tavola 2 – 2: Particolari costruttivi delle Opere di Urbanizzazione.
- Fascicolo 1 – 3: Relazione Tecnica.
- Fascicolo 2 – 3: Computo Metrico
- Fascicolo 3 – 3: Elenco Prezzi

ART. 6 ONERI A CARICO DEL PROPONENTE

Restano a carico del proponente:

- La realizzazione di cabina elettrica di trasformazione. La stessa dovrà essere prevista solo ed esclusivamente su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile da viabilità pubblica e secondo le caratteristiche richieste dall'Ente erogatore del servizio.
- La manutenzione delle opere di urbanizzazione realizzate.

ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I "privati stipulanti" ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 06.06.2001 n. 380, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri di urbanizzazione determinati sulla base del "*Regolamento comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione, diritti di segreteria in materia edilizia, monetizzazione parcheggi e contributo straordinario di urbanizzazione*" (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 367 del 29/11/2016) e della "*Tabella tariffe oneri di urbanizzazione comune di rivoli anno 2021*" (adeguamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 305 del 19/11/2020).

Pertanto gli oneri di urbanizzazione PRIMARIA, per un valore totale pari a € 280.070,86 sono determinati come segue:

1.1 SANITARIO CONVENZIONATO (RSA 1 da 120 posti letto):

superficie : mq 5050,05 x 20,15 €/mq = 101.758,51 €

1.2 SANITARIO NON CONVENZIONATO (RSA 2 da 80 posti letto + Centro Diurno):

superficie principale: mq 254,89 x 122,00 €/mq = 31.096,58 €

superficie accessoria: mq 3620,06 x 122,00/3 €/mq = 147.215,77 €

Gli oneri di urbanizzazione SECONDARIA, per un valore totale pari a € 246.134,52 sono determinati come segue:

2.1 SANITARIO CONVENZIONATO (RSA da 120 posti letto):

superficie : mq 5050,05 x 13,43 €/mq = 67.822,17 €

2.2 SANITARIO NON CONVENZIONATO (RSA da 80 posti letto + Centro Diurno):

superficie principale: mq 254,89 x 122,00 €/mq = 31.096,58 €

superficie accessoria: mq 3620,06 x 122,00/3 €/mq = 147.215,77 €

Il contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti (ex art. 12 commi 2 e 3 del Regolamento), per un valore totale pari a € 84.790,34 è determinato come segue:

3.1 SANITARIO CONVENZIONATO (RSA da 120 posti letto):

50% (oneri urbanizzazione primaria + oneri urbanizzazione secondaria) = € 84.790,34

3.2 TABELLA RIASSUNTIVA ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

Totale Oneri di Urbanizzazione RSA 1

Primaria : 101.758,51 €

Secondaria : 67.822,17 €

Totale 169.580,68 €

Oneri di urbanizzazione indotta: 84.790,34 €

Totale Oneri di Urbanizzazione RSA 2

Primaria : 178.312,35 €

Secondaria : 178.312,35 €

Totale 356.624,71 € __

Gli oneri di cui ai punti 1.1 e 2.1 sono stati calcolati sulla base dell'impegno del proponente (di cui all'art. 20 della presente Convenzione) all'accreditamento della struttura con il Servizio Sanitario Nazionale; qualora questo non avvenisse entro il termine di anni 5 dall'emissione della Determina Dirigenziale Regione Piemonte, così come previsto dalla D.G.R. 22 marzo 2019, n. 31-8596 e s.m.i., si provvederà alla richiesta di conguaglio secondo i parametri utilizzati ai punti 1.2 e 2.2.

ART. 8 ONERI PER L'URBANIZZAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'importo complessivo per gli oneri di urbanizzazione è quindi pari ad **€ 526 205.39**, di cui la quota parte afferente:

- alla primaria, **€ 280.070,86** verrà corrisposta attraverso lo scomputo parziale o totale delle opere di urbanizzazione primaria previste a progetto e oggetto degli artt. 3-4-5 della presente convenzione. La differenza tra il minor valore delle opere progettate e realizzate rispetto agli oneri effettivamente dovuti, dovrà essere corrisposta dall'operatore a titolo di conguaglio.

- alla secondaria ed al contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti, **€ 330 924.86** verrà versata secondo le modalità previste dal "Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione" (Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 21 febbraio 2011, Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 23 marzo 2011 e Delibera del

Consiglio Comunale n. 46 del 8 giugno 2016); in particolare, per importi oltre i 100.001,00 €, il soggetto Proponente può suddividere l'importo complessivo in 4 rate uguali: la prima rata dovrà essere versata prima del rilascio del permesso di costruire, la seconda rata dovrà essere versata entro 6 mesi, la terza entro 12 mesi, la quarta rata entro 18 mesi dalla notifica del Permesso di Costruire.

ART. 9 CESSIONE AREE

Con il presente atto, i comparenti a nome del Comune di Rivoli e del proponente, convengono che: Gian Luigi Rocco nato a Pordenone il 05/10/1972 (c.f. RCCGLG72R05G888T), Amministratore Delegato di NUMERIA S.G.R. S.P.A. – Società di Gestione del Risparmio (p.iva 03900990262) con sede legale a Treviso cap. 31100, in V.le Montegrappa n.45, in relazione a quanto indicato al punto p) delle premesse, intervenendo nella presente in qualità di procuratore speciale della Società **CASA BELLARIA S.R.L.** con sede legale in Torino, Via Villar n. 2, iscritta presso il registro delle imprese di Torino al numero REA 776502, codice fiscale e partita iva 06278660011

SI IMPEGNA ED OBBLIGA

Previo frazionamento catastale, a cedere a titolo gratuito al Comune di Rivoli, che fin da ora accetta, le aree ricadenti in area normativa del PRGC Vigente Fac5 e destinate a: sedime stradale già Via Artigianelli; Ampliamento sedime stradale; Formazione di marciapiede e pista ciclabile, ricomprese nei mappali n. 48, 21, 22, 43 (parte) al Foglio 16, ovvero, per le aree ricadenti su Via Artigianelli interne al PEC, le porzioni di particelle indicate di seguito: 48c, 21a, 21d, 21g; per le aree ricadenti su Via artigianelli esterne al PEC, le porzioni di particelle indicate di seguito : 21l, 22h, 43f; per le aree su cui è previsto il marciapiede e la pista ciclabile in progetto, le porzioni di particelle indicate di seguito : 48b, 21b, 21e, 21h, 22g, 43e, come individuate nella Planimetria Catastale allegata al presente atto, libere da vincoli, pesi ed ipoteche. Le aree saranno consegnate pulite e libere da ogni genere di deposito di materiali o strutture non autorizzate o indicate nell'atto di cessione, come risulta dal verbale di consistenza allegato alla presente Convenzione.

La dismissione delle aree sarà perfezionata solo dopo la realizzazione ed il collaudo positivo delle opere di urbanizzazione insistenti sulle stesse.

ART. 10 NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E/O SECONDARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Trattandosi di opere di urbanizzazione primaria il cui importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, e le medesime sono funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica il comma 4 dell'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016 che rimanda all'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. In tale caso, le Opere saranno realizzate direttamente dal proponente se in possesso dei requisiti previsti dalla legge, o in caso contrario, potranno essere affidate in conformità alla legge stessa *[vigente alla data di approvazione dello schema di Convenzione]* ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti.

Trattandosi di opere di urbanizzazione secondaria il cui importo è inferiore alla soglia di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 50/2016, si applica il comma 3 dell'art. 36 del D.Lgs. n. 50/2016. In tale caso, le Opere dovranno essere affidate in conformità alla legge *[vigente alla data di approvazione dello schema di Convenzione]* ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti.

ART. 11 TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Proponente si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse entro e non oltre 18 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, come previsto dall'art. 6 comma 3 lett. e) del Regolamento Comunale.

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e delle opere di allacciamento ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. Il rilascio del definitivo certificato di agibilità degli edifici è subordinato al collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e/o Secondaria.

ART. 12 AFFIDAMENTO LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE

Durante l'esecuzione delle opere, il Direttore dei Lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati di avanzamento, verificabili in sede di collaudo in corso d'opera e finale (o con la redazione del Certificato di Regolare Esecuzione per opere di importo inferiore a 500.000,00 euro).

Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

Il Referente Unico dei Proponenti, che si avvale delle indicazioni del Direttore dei Lavori, è il referente in merito all'andamento dei lavori nei confronti dell'Amministrazione Comunale (crono-programma lavori, inizio lavori, fine lavori, ecc.).

Il Referente Unico dei Proponenti provvede altresì a comunicare al Responsabile del procedimento designato dal Comune

a) tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori;

b) il nominativo dell'aggiudicatario e presentare allo stesso autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, che tutte le operazioni di selezione del contraente e aggiudicazione dei lavori sono avvenute nel rispetto della vigente normativa in materia (requisiti generali, tecnici e economici dell'aggiudicatario);

c) l'avvenuta sottoscrizione, presentazione e regolarità di tutte le garanzie previste dalla normativa vigente (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: cauzione definitiva, polizza CAR, garanzia del progettista);

d) i verbali definitivi di aggiudicazione e i contratti stipulati con gli aggiudicatari.

e) Le autorizzazioni al subappalto previa verifica del possesso dei requisiti di cui al comma b)

I compiti del Responsabile del Procedimento dell'Amministrazione sono quelli previsti dall'art. 14 del Regolamento comunale per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a scapito degli oneri, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 19 dell'8 aprile 2014.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche, dovranno ottenere preventivamente l'assenso ed essere approvate dall'Amministrazione Comunale, dietro presentazione della perizia di variante da parte del Proponente. Eventuali maggiori oneri saranno ad esclusivo carico di quest'ultimo.

ART. 13 COLLAUDO E CESSIONE OPERE

Il certificato di regolare esecuzione è emesso dal Direttore dei Lavori ed è confermato dal Responsabile del Procedimento, non oltre tre mesi dalla ultimazione dei lavori e contiene gli elementi previsti dalla vigente normativa in materia di opere pubbliche.

L'esecuzione dei lavori affidati in base agli articoli precedenti è di esclusiva responsabilità dell'operatore. La conclusione effettiva dei lavori sarà attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra il Responsabile del Procedimento, il Referente di cui all'ART. 10, il Direttore dei

lavori e l'impresa esecutrice dei lavori.

Il collaudo sarà effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle varianti in corso d'opera, che dovranno essere preventivamente approvate dall'Amministrazione Comunale, previa assunzione di tutte le certificazioni e verifica della contabilità finale dei lavori come previsto dall'art. 13 del Regolamento Comunale OO.UU.

Il proponente è tenuto, prima della redazione del collaudo o del C.R.E., alla consegna degli elaborati "as-built" di quanto realizzato, in forma digitale ed in copia cartacea (planimetrie, sezioni, sottoservizi, ecc.) e di tutte le denunce di frazionamento e variazioni catastali, se necessarie.

Il Collaudo dovranno essere redatti e consegnati al Comune non oltre novanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le opere pubbliche realizzate, vengono acquisite in proprietà dall'Amministrazione Comunale, sulla base del Regolamento Comunale, con propria formale approvazione del collaudo o del C.R.E., con la conseguente presa in carico delle opere stesse.

Copia del collaudo o del C.R.E. verrà inviata agli Enti e ai soggetti che avranno la competenza della manutenzione e/o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, nel solo caso che l'Amministrazione Comunale ne abbia un effettivo vantaggio, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza degli Uffici e Servizi comunali competenti, ai quali sarà fornita copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere e ogni altro documento utile a conoscere lo stato di avanzamento e di consistenza, e ai quali sarà consentito accedere in cantiere in qualsiasi momento.

La parte privata assume l'obbligo della custodia, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino a 90 giorni successivi alla presa in carico delle opere da parte del Comune, che deve essere comunque preceduta dall'atto formale di approvazione del collaudo o del C.R.E da parte dell'Amministrazione Comunale.

Alle operazioni di verifica di cui sopra potranno assistere, con facoltà di iscrizione di loro eventuali osservazioni a verbale, gli Enti e i soggetti competenti della successiva gestione e/o manutenzione delle opere.

Il collaudo o C.R.E. determinerà la consistenza e il valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo o C.R.E., si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al

prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico del Proponente e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Qualora in sede di collaudo o C.R.E. si constati la realizzazione di minori opere rispetto a quelle previste in progetto, a causa del mancato rispetto del progetto stesso e della relativa Convenzione da parte del proponente e/o attuatore, i costi relativi alle opere mancanti, maggiorati della percentuale riferita all'IVA di legge, al momento in vigore, e di una ulteriore percentuale del 50% a titolo di penale e fatto salvo altresì il diritto/dovere dell'Ente di procedere alla rivalutazione monetaria delle somme precedentemente calcolate, saranno decurtati dall'importo delle somme già riconosciute a scomputo, tenendo conto delle somme già eventualmente incamerate mediante l'escussione della polizza fidejussoria.

ART. 14 GARANZIE INADEMPIMENTI

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in progetto e del pagamento nei confronti dell'Impresa esecutrice delle opere stesse, il Proponente presenta una polizza fideiussoria bancaria di importo pari al valore complessivo delle opere di urbanizzazione di cui all'ART. 4, incrementato dell'aliquota IVA applicabile per le opere realizzate dal Comune in sostituzione del Proponente (alla data attuale in percentuale del 10%) e della percentuale del 10 % per penalità, per un importo complessivo di **€ 184.706,01** = $(153.921,68 + 10\% + 10\%) = (153.503,09 + 15.392,17 + 15.392,17)$.

La suddetta polizza verrà svincolata ad avvenuto positivo del collaudo delle opere e, nel caso di lavori eseguiti da soggetti diversi dal Proponente previa:

- attestazione da parte del Proponente, controfirmata dal Direttore dei lavori e dal Responsabile del Procedimento del Comune di Rivoli, che l'Impresa Esecutrice ha ottemperato al pagamento delle maestranze ed ha operato sempre ed è al momento della attestazione, in regola con il DURC;
- presentazione, da parte del Proponente, di una liberatoria rilasciata dall'Impresa Esecutrice delle OOUU, che attesti l'avvenuto pagamento di tutti gli Stati di Avanzamento dei Lavori compreso lo Stato Finale.

Le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste, dovranno essere terminate entro i termini di tempo definiti all'ART. 11 della presente Convenzione.

Decorsi tali termini, il Comune potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal Proponente, applicare le penali di cui all'ART. 15 della presente Convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, la Proponente o suoi aventi causa, autorizza il Comune di Rivoli a disporre delle cauzioni stesse nel modo più ampio, con rinuncia 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. La fideiussione ha durata non inferiore alla durata dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'operatore con la presente Convenzione.

In relazione all'importo degli Oneri di urbanizzazione secondaria ed al contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti pari ad **€ 330 .924,86**, le cui modalità di pagamento sono indicate al precedente articolo a garanzia del pagamento dell'importo rimanente oltre la prima rata, e pari ad **€ 248 193,65** il Proponente si impegna a presentare prima del ritiro del Permesso di Costruire, una fidejussione bancaria a garanzia di pari importo o mediante polizza cauzionale assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La fidejussione bancaria/polizza cauzionale assicurativa relativa ai versamenti monetari degli oneri di urbanizzazione secondari dovuti previsti potrà essere ridotta di un importo pari alle somme versate e svincolate all'atto del pagamento dell'ultima rata prevista.

La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia deve includere la possibilità di escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

ART. 15 SANZIONI

La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Proponente.

Il Proponente si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o

altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

Tutte le obbligazioni qui assunte dal Proponente, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Proponente resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere terminate entro i termini indicati all'art. 11 della presente convenzione ed i termini sono tassativi e, di norma, non prorogabili. Essi possono eccezionalmente posticipati, con atto proprio del Dirigente del Servizio competente sulla base di relazione motivata del R.U.P., a seguito di una dettagliata relazione del Direttore dei lavori, solamente nei casi espressamente previsti dalla Legge, dal Regolamento Comunale e di rilevante importanza.

Nel caso di ritardo nella esecuzione delle opere, rispetto al termine di ultimazione lavori stabilito all' ART. 11 della presente Convenzione (dell'eventuale proroga di cui al comma precedente) o rispetto al Cronoprogramma lavori del Progetto Esecutivo approvato, si applicherà, ai sensi dell'art. 12 comma 6 del Regolamento Comunale, una penale giornaliera dello 0,50 % del valore complessivo delle opere (lordo ribasso e netto IVA).

Nel caso di ritardo nell'espletamento degli altri adempimenti previsti dal Capitolato Speciale d'Appalto relativi all'esecuzione delle opere ed alla gestione dell'appalto, siano essi di competenza dell'esecutore lavori che del Direttore dei Lavori, sarà applicata una penale giornaliera dello 0,10 % del valore complessivo delle opere (lordo ribasso e netto IVA).

Decorsi tali termini e/o in caso di inadempienze dei Proponenti rispetto agli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Comune potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dal proponente ed eventualmente disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi gravi e comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore o a chi, da questi incaricato con le procedure di legge, esegue le opere.

Con la presente Convenzione Urbanistica il proponente autorizza fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Ai sensi dell' art. 7 comma 8 del Regolamento Comunale, qualora in sede di C.R.E. si constati la realizzazione di minori opere rispetto a quelle previste in progetto, a causa del mancato rispetto del progetto stesso e della relativa Convenzione da parte del Proponente, i costi relativi

alle opere mancanti, maggiorati della percentuale del 50% a titolo di penale e fatto salvo altresì il diritto/dovere dell'Ente di procedere alla rivalutazione monetaria delle somme precedentemente calcolate, saranno decurtati dall'importo delle somme già eventualmente incamerate mediante l'escussione della polizza fideiussoria.

ART. 16 ALTA VIGILANZA

Il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita l'alta vigilanza su tutte le fasi di progettazione, affidamento e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Comune rimane titolare del potere di impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere, di sostituire l'operatore in caso di inerzia, di annullare in sede di autotutela di atti illegittimamente posti in essere, ex articolo 21-nonies, e revocare nei casi previsti dall'articolo 21-quinquies della Legge n. 241 del 1990 e, più in generale, del potere di revocare l'esercizio dei poteri attribuiti all'operatore mediante la presente convenzione.

Il Comune si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Secondo quanto previsto dall'art. 13 commi 15 e 16 del Regolamento Comunale, la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà effettuata dagli Uffici e Servizi comunali a ciò preposti, attraverso verifiche periodiche, sia tecniche, sia amministrative, effettuate in corso d'opera congiuntamente al/ai collaudatore/i. Di tali verifiche saranno redatti dettagliati verbali di pre-collaudato, sottoscritti dal soggetto attuatore, oltre che dal collaudatore e dai rappresentanti del Comune. Alle operazioni di verifica di cui sopra potranno assistere, con facoltà di iscrizione di loro eventuali osservazioni a verbale, gli Enti e i soggetti competenti della successiva gestione e/o manutenzione delle opere.

Qualora invece le opere siano considerate di particolare complessità tecnica ed economica, ai sensi dell'art. 31 comma 9 del D.lgs n. 50/2016, l'Amministrazione avrà cura di nominare a cura e spese dei proponenti, un consulente da affiancare alla figura del RUP, che supervisioni tutte le fasi di realizzazione della progettazione e di esecuzione dell'opera.

ART. 17 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della Legge 28.01.1977 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del Titolo abilitativo per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda stessa.

ART. 18 VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO PUBBLICO E CONVENZIONAMENTO DEL PRESIDIO SOCIO SANITARIO ASSISTENZIALE

Il proponente o suoi futuri aventi causa, si impegnano, con il presente atto, a mantenere la destinazione ad Attrezzature socio-assistenziali, con un minimo corrispondente alle superfici ad oggi in progetto.

In conseguenza del qui costituito vincolo di destinazione si stabilisce quanto segue:

- il presente vincolo, stipulato a favore del Comune di Rivoli, non potrà mai essere revocato o modificato, né si potrà rinunciare ad esso senza il consenso del Comune di Rivoli;
- la trascrizione del vincolo a favore del Comune di Rivoli, avverrà con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.

A tal fine i servizi di R.S.A. e Centro Diurno saranno attuati secondo le vigenti norme in materia sanitaria, nonché in conformità alle destinazioni e modalità di utilizzazione stabilite.

Il proponente, in solido con il gestore del presidio, cui tali obblighi dovranno essere trasferiti, si impegna ad accreditarsi con le Aziende Sanitarie Locali, requisito necessario alla stipula di accordi contrattuali ai sensi della DGR 25-12129 del 14 settembre 2009 s.m.i., nel rispetto delle soglie fissate in sede di programmazione regionale, al 3% come fabbisogno di posti letto destinati a persone anziane non autosufficienti, ai sensi di quanto previsto dalla D.G.R. 46-528 del 14.08.2010 e da mettere a disposizione secondo le procedure di cui alla D.G.R. 18-15227 del 30.03.2005.

Qualsiasi variazione, parziale o totale, di tipologia abitativa del Presidio, già accreditato e da accreditare, diversa da quella di socio-sanitaria e/o sanitaria, richiesta dal gestore e/o dalla Proprietà, dovrà essere preventivamente sottoposta alla valutazione ed approvazione della Città e delle Aziende Sanitarie Locali.

Nei casi di inadempimento:

- a) mancata ottemperanza all'impegno di accreditamento da parte della Proprietà e/o del gestore;
- b) revoca dell'autorizzazione al funzionamento del Presidio disposta dall'Organo Competente, ai sensi della normativa regionale vigente;
- c) esclusione dall'Albo dei Presidi accreditati per reiterati provvedimenti della Commissione competente; la Città potrà rivedere le previsioni urbanistiche dell'immobile vincolato a servizio

pubblico in cui si insedierà il Presidio, con l'obbligo del Gestore e/o del Proprietario a corrispondere il valore della mancata fruizione pubblica, gli oneri e la monetizzazione degli standard, se dovuta, per l'inadempimento medesimo.

Nei casi di cui sopra, la Città potrà revocare o rivedere il vincolo di destinazione urbanistica a servizio pubblico sull'immobile in cui è insediato il Presidio, con i seguenti obblighi in capo alla Proprietà e/o Gestore:

1) entro 60 giorni dall'avvenuta constatazione dell'inadempimento, la Proprietà e/o aventi causa dovranno presentare alla Città proposta di nuovo servizio pubblico o diversa destinazione comunque conforme alle previsioni urbanistiche sull'area, garantendo il fabbisogno di servizi dovuti;

2) in caso di diversa destinazione dell'area, la Proprietà dovrà corrispondere alla Città il valore della rinuncia al predetto vincolo a servizio pubblico, da valutare a cura del Servizio preposto della Città.

ART. 19 ELEMENTI NON COSTITUENTI VARIANTE AL PEC.

Dato atto che gli atti preliminari all'adozione del PEC (Conferenza dei Servizi per la determinazione dei "nuovi volumi realizzabili", ex Scheda Normativa Fac5 – DCC per dichiarazione accettabilità della proposta progettuale alla luce del riconoscimento del suo interesse pubblico, ai sensi dell'art. 6.4.1 comma 1 delle Norme di Attuazione) hanno portato all'approvazione dell'edificio (corpo di fabbrica) nelle sue caratteristiche geometrico-compositive, come esaminate dalla Conferenza dei Servizi in sede istruttoria; quest'ultimo non potrà essere modificato nelle sue **principali** caratteristiche planivolumetriche in assenza di una nuova valutazione da parte degli organi che si sono espressi per la definizione dei sopraccitati "nuovi volumi realizzabili", da esprimersi all'interno di una procedura di variante allo Strumento Urbanistico Esecutivo.

Quanto sopra premesso, al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico del proponente, si concordano le modifiche progettuali che non costituiranno variante al PEC e che saranno pertanto da valutarsi sulla sola base dei regolamenti vigenti, ed in particolare:

- riduzioni delle superfici coperte o S.L.P. e volumi non superiori al 10% di quelle autorizzate;
- modifiche interne o esterne senza variazioni di sagoma o volumi, a patto che la caratteristica modificata non sia stata oggetto di specifica prescrizione da parte di organi competenti;
- le variazioni delle destinazioni d'uso o l'inserimento di altre destinazioni d'uso ad indirizzo sociosanitario fino ad un massimo del 20% del totale della SLP;
- possibilità di realizzazione di collegamenti chiusi fuori sagoma a stretto servizio delle RSA, a

parità di volume edificato, con aumento della superficie coperta compreso nel 10% di quella prevista in PEC. La presente modifica dovrà essere preventivamente autorizzata della Regione Piemonte – Direzione Sanità – Settore Regole del SSR nei rapporti con i soggetti erogatori in merito alla verifica di compatibilità di cui all’art. 8-ter comma 3 del D.Lgs 502/92;

- la diversa collocazione dei locali tecnici esterni ai corpi di fabbrica principali per sopravvenute esigenze tecniche del proponente o per richieste specifiche di enti terzi;
- le modifiche alla viabilità interna delle due UMI a seguito di esigenze specifiche dei proponenti e per richieste di enti terzi (ad esempio CIDIU);
- modifiche dell’importo degli oneri legate a lievi variazioni dimensionali del progetto. In tal caso non viene neppure richiesta la modifica della convenzione;
- modifiche dei conteggi delle superfici oggetto di compensazione ai sensi del successivo ART 23 in aumento/riduzione nella misura contenuta del 10%.

Si precisa che, come deliberato dal Consiglio Comunale, i dati volumetrici espressi dalla UMI I assommata a quelli consolidati della UMI II, determinano l’avvenuto esaurimento della capacità edificatoria esprimibile dall’area normativa Fac5.

L’organizzazione planivolumetrica e le singole tipologie edilizie previste nel progetto di Piano Esecutivo Convenzionato regolato dalla presente convenzione, sono elementi vincolanti e prescrittivi; in considerazione del fatto che la progettazione fornita all’interno del piano attuativo in oggetto contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza è stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del piano stesso, qualora non vengano apportate modifiche agli aspetti sopracitati, gli interventi potranno essere considerati subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire ai sensi dell’art. 23 del D.P.R. 380/01. Le sole opere di demolizione potranno essere anticipate tramite SCIA.

ART. 20 SPESE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Proponente e suoi aventi causa, comprese quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare. Sono altresì a carico del Proponente e suoi aventi causa tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto.

ART. 21 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto della presente Convenzione, le obbligazioni assunte dal Proponente con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante.

Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie faranno capo al soggetto proprietario e/o al titolare del permesso di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

Il Proponente, con riferimento alla componente acustica si impegna a trasferire ai soggetto gestori delle due RSA le indicazioni operative inerenti la gestione degli spazi esterni.

ART. 22 RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda il Proponente che il Comune non accetterà il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità dei locali secondo i disposti dell'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i. se non ad avvenuto adempimento dal Proponente o chi per esso degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione per ciascuna fase realizzativa.

ART. 23 PATTUZIONI PARTICOLARI.

23.1 Compensazione del consumo di suolo

Quale misura compensativa per il suolo consumato a seguito dell'intervento in oggetto, si stabilisce che il proponente dovrà realizzare opere di riqualificazione ambientale presso il sito in Rivoli, strada Castelpasserino 255, di proprietà del Comune di Rivoli. Gli interventi sono quelli individuati nella relazione avente per oggetto "Quantificazione sommaria delle opere-manufatti da rimuovere presso area di proprietà comunale sita in Rivoli, strada Castelpasserino n 255". Rientrano tra le opere individuate, la bonifica di un serbatoio interrato di GPL e la bonifica di una copertura presumibilmente in cemento amianto. Il proponente ha preso visione dei luoghi e conferma la disponibilità ad eseguire tale intervento di natura compensativa.

Le opere concordate riguardano esclusivamente le compensazioni imputabili all'UMI I, in quanto nella UMI II si prevede il semplice mantenimento in efficienza e sicurezza dei fabbricati esistenti.

In caso di impossibilità all'esecuzione delle opere di compensazione pertinenti la UMI I, si in **euro**

200.000,00 (duecentomila,00), così come definito dai competenti uffici comunali e comunicato al proponente a mezzo PEC in data 21/07/2021.

Il proponente si impegna sin da ora a garantire tale importo con idonea polizza fidejussoria, che verrà trasmessa all'atto di presentazione dell'istanza di titolo abilitativo

23.1.1 Tempistiche per la predisposizione del progetto delle opere di compensazione

Il progetto delle opere di compensazione, a carico dei proponenti, verrà predisposto secondo le seguenti tempistiche:

- Studio di fattibilità tecnico-economica (SFTE) da presentare entro 30 gg dal deposito del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere oggetto di convenzione;
- Progetto Definitivo/Esecutivo da presentare entro 90 gg dall'approvazione dello Studio di fattibilità tecnico-economica.

23.1.2 Tempistiche per l'esecuzione delle opere di compensazione

- Inizio dei Lavori entro 18 mesi dall'efficacia del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere oggetto di convenzione;
- Fine Lavori entro e non oltre la presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità di cui al precedente art. 22.

23.2 Interventi di mitigazione odorigena

Si richiama quanto esposto nelle relazioni che trattano il problema specifico. I proponenti, in caso di significative manifestazioni odorigene che dovessero effettivamente rappresentare un disturbo importante per gli ospiti e gli operatori delle RSA, si impegnano a farsi parte attiva nei confronti dell'azienda Scaglia, anche sotto il profilo economico affinché comunemente si attuino i necessari interventi tecnici e gestionali di mitigazione.

23.3 Monitoraggio della componente traffico

Il proponente si impegna alla programmazione di un adeguato monitoraggio del traffico con un rilievo ante operam sul campo per la ricostruzione delle dinamiche di flusso esistenti, da ripetersi possibilmente nel medesimo periodo, a seguito degli interventi di migioria viaria realizzati, per i successivi 5 anni.

23.4 Impegni Convenzionali

Prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità, il proponente, o i suoi aventi causa, si obbligano alla sottoscrizione di:

- a) un protocollo d'intesa con il Comune di Rivoli, finalizzato a prevedere, per le future attività

insediande, un piano di assunzioni che, a parità di requisiti, dia priorità ai cittadini residenti in Rivoli, iscritti nell'elenco del locale Centro per l'Impiego;

b) un protocollo d'intesa con il Comune di Rivoli che preveda per i cittadini residenti in Rivoli forme e soluzioni agevolate per l'accesso ai servizi delle strutture.

ART. 24 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 alla Legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, Legge 28.01.1977 n. 10, alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, al T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al Regolamento Comunale

Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.

ALLEGATI

Tavole del PEC

- Tavola 1 - 7: Planimetria di Rilievo stato attuale - urbanizzazioni esistenti;
- Tavola 2 - 7: Estratti di Mappa PRGC e Catastale - sovrapposizioni con progetto PEC – Tabella verifiche urbanistiche - Planimetria generale progetto di PEC – Sezioni – Particolare costruttivo;
- Tavola 3 - 7: Conteggi urbanistici;
- Tavola 4a e 4b - 7: Tipologie Edilizie – Piante - Sezioni e prospetti;
- Tavola 5 - 7: Planimetria di Rilievo stato attuale con indicazione delle alberature esistenti;
- Tavola 6a – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni, Prospetti;
- Tavola 6b – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni Chiesa;
- Tavola 6c – 7: Stato di fatto Edificio Ex Artigianelli - Piante, Sezioni Cortile;
- Tavola 7 – 7: Stato di fatto Edifici in demolizione UMI I;
- Fascicolo 01-10: Relazione Illustrativa
- Fascicolo 02-10: Fascicolo norme specifiche di attuazione
- Fascicolo 03-10: Relazione Finanziaria
- Fascicolo 04-10: Scheda quantitativa PEC
- Fascicolo 05-10: Schema di convenzione
- Fascicolo 06-10: Cronoprogramma fasi operative

- Fascicolo 07-10: Relazione invarianza idraulica
- Fascicolo 08-10: Richiesta pareri Enti per allacciamenti ai sottoservizi
- Fascicolo 09-10: Render impatto ambientale
- Fascicolo 10-10: Documentazione fotografica Fabbricato Ex Artigianelli

Tavole dello Studio di Fattibilità Tecnico Economico

- Tavola 1 – 2: Planimetria delle Opere di Urbanizzazione.
- Tavola 2 – 2: Particolari costruttivi delle Opere di Urbanizzazione.
- Fascicolo 1 – 3: Relazione Tecnica.
- Fascicolo 2 – 3: Computo Metrico
- Fascicolo 3 – 3: Elenco Prezzi

SOMMARIO

ART. 1	CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE	6
ART. 2	OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE	6
Art. 3	OBBLIGO DEL PROPONENTE ALLA CUSTODIA DEL COMPLESSO EX ISTITUTO ARTIGIANELLI.....	7
ART. 4	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E/O SECONDARIA, DOCUMENTAZIONE COSTITUENTE IL PROGETTO E NOMINA DEL REFERENTE.....	7
ART. 5	PROGETTAZIONE E VERIFICA	8
ART. 6	ONERI A CARICO DEL PROPONENTE.....	8
	Restano a carico del proponente:	8
ART. 7	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	9
ART. 8	ONERI PER L'URBANIZZAZIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO	10
ART. 9	CESSIONE AREE	11
ART. 10	NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E/O SECONDARIA A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	11
ART. 11	TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	12
ART. 12	AFFIDAMENTO LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE.....	12
ART. 13	COLLAUDO E CESSIONE OPERE.....	13
ART. 14	GARANZIE INADEMPIMENTI	15
ART. 15	SANZIONI	16

ART. 16	ALTA VIGILANZA	18
ART. 17	CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	18
ART. 18	VINCOLO DI DESTINAZIONE A SERVIZIO PUBBLICO E CONVENZIONAMENTO DEL PRESIDIO SOCIO SANITARIO ASSISTENZIALE	19
ART. 19	ELEMENTI NON COSTITUENTI VARIANTE AL PEC.	20
ART. 20	SPESE.....	21
ART. 21	TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI	21
ART. 22	RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ	22
ART. 23	PATTUZIONI PARTICOLARI.....	22
ART. 24	RINVIO A NORME DI LEGGE.....	24
ALLEGATI.....	24