

# COMUNE DI RIVOLI

Provincia di Torino

Largo SUSA

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

Art. 43 L.R. 56 del 05/12/1977 s.m. e i.

*Area urbanistica Residenziale R2,  
Area normativa 3Rt3 del P.R.G.C.*

OGGETTO:

### BOZZA DI CONVENZIONE EDILIZIA

Le Proponenti:

"METROPOLIS s.r.l."

Corso Montecvecchio n. 38  
10128 TORINO  
Partita Iva : 97249020153

"M.C. METROPOLIS Costruzioni s.r.l."

Corso Montecvecchio n. 38  
10128 TORINO  
Partita Iva : 09604720012

Allegato:

**D**  
sostitutivo

Progettisti:

Geom. Giovanni Cagnazio

Iscr. albo n. 8241  
Via N. Leumann 23 - Rivoli (TO)  
C.F. CGN GNN 618743071



Arch. Francesco Corazza

Iscr. ordine n. 1252  
Via Buonarroti 1 - Collegno (TO)  
C.F. CRZ FNC 505301267K



Data:

**Agosto  
2022**

Scala:

-

**CITTA' DI RIVOLI**  
(Provincia di Torino)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA RELATIVA AL PIANO  
ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA URBANISTICA RESIDENZIALE R2,  
AREA NORMATIVA 3Rt3 DEL P.R.G.C. VIGENTE.

UBICAZIONE:                   Largo Susa

LE PROPONENTI:             METROPOLIS S.r.l.  
                                  Corso Montevécchio n° 38  
                                  10128 - TORINO  
                                  Partita Iva 97249020153

M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.r.l.  
Corso Montevécchio n° 38  
10128 - TORINO  
Partita Iva 09604720012

TESTO APPROVATO DALLA GIUNTA COMUNALE N°..... DEL .....

REPERTORIO N° .....

RACCOLTA N° .....

REPUBBLICA ITALIANA

Città di Rivoli

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, la Società METROPOLIS S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 97249020153, e la Società M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 09604720012 per la realizzazione di un Piano Esecutivo Convenzionato redatto secondo i disposti dell'art. 43 della L.R. 56/77 s. m. e i., previsto in Area Urbanistica Residenziale R2, Area Normativa 3Rt3 di P.R.G.C. vigente, in Corso Susa, di seguito anche solo proponenti.

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 Arch. Graziani Antonio domiciliato per la carica in Rivoli, Corso Francia n. 98, (C.F. del Comune 00529840019) 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 il Sig. CORAZZA Francesco, nato a Torre di Mosto

(VE) il 30/11/1950, residente a Rivoli (TO) C.so Francia n° 22, – codice fiscale: CRZ FNC 50S30 L267K il quale dichiara di intervenire in qualità di amministratore delegato della Società METROPOLIS S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 97249020153 e in qualità di amministratore della Società M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 09604720012, in forza delle delibere dei Consigli di Amministrazione in data ..... che si allegano al presente atto sotto la lettera «...»

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 la società METROPOLIS S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 97249020153 e la Società M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 – TORINO, Partita Iva: 09604720012 che nel prosieguo della presente convenzione verranno indicate come «PROPONENTI», dichiarano e garantiscono di essere proprietarie dei terreni identificati al NCT del Comune di Rivoli al Foglio 9, Mappali n° 297, 489, 486, 491, 548, 549, 568,566, 567, 569, Foglio n° 10, Mappali n° 64, 65, 111, 158, 66, 258, 112, 489 così censiti:

**Foglio 9, Mappale n° 297** di are 2,48 R.D. Euro 1,92 R.A. Euro 1,41 Qualità: seminativo arborato, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 486** di are 0,77 R.D. Euro 0,60 R.A. Euro 0,44 Qualità: seminativo arborato, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 489** di are 8,50 R.D. Euro 6,15 R.A. Euro 4,83 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 491** di are 2,54 R.D. Euro 1,84 R.A. Euro 1,44 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 548** di are 15,21 R.D. Euro 11,78 R.A. Euro 8,64 Qualità: seminativo arborato, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 549** di are 0,86 R.D. Euro 0,67 R.A. Euro 0,49 Qualità: seminativo arborato, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 566** di are 2,71 R.D. Euro 1,96 R.A. Euro 1,54 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 567** di are 8,36 R.D. Euro 6,04 R.A. Euro 4,75 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 568** di are 2,55 R.D. Euro 1,84 R.A. Euro 1,45 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 9, Mappale n° 569** di are 44,96 R.D. Euro 32,51 R.A. Euro 25,54 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 10, Mappale n° 64** di are 18,53 R.D. Euro 13,40 R.A. Euro 10,53 Qualità: seminativo, Classe: 3

**Foglio 10, Mappale n° 65** di are 16,50 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 66** di are 4,30 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 111** di are 5,31 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 112** di are 3,99 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 158** di are 1,25 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 258** di are 2,41 senza reddito in quanto trattasi di ente

urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

**Foglio 10, Mappale n° 489** di are 1,90 senza reddito in quanto trattasi di ente urbano ormai soltanto censito al N.C.E.U.

c. che la superficie complessiva di tali terreni misurata è di mq 14.313,00 (quattordicimilatrecentotredici virgola zero zero) catastali;

d. che dei citati appezzamenti una superficie pari a 12.815,00 mq (corrispondente ai mappali di cui al Foglio n°9 n° 297, 486, 489 (parte), 491, 548, 549, 566, 567, 568, 569 e di cui al Foglio n° 10 n° 64 (parte), 65 (parte), 66 (parte), 111 (parte), 112 (parte), 158 (parte), 258 (parte) e 489 (parte)), ricade in Area Urbanistica Residenziale R2, Area Normativa 3Rt3 che prevede:

- Destinazioni d'uso principali: attività residenziali
- Destinazioni d'uso secondarie: attività di artigianato, attività commerciale al dettaglio, attività di fornitura di servizi a gestione privata
- Tipi di intervento (sono ammessi sino a): interventi di ristrutturazione urbanistica
- Modalità di intervento: Piano Esecutivo Convenzionato
- Note aree normative: l'A.N. è interessata dalla realizzazione di una rotonda. Il 10% della superficie lorda residenziale deve essere destinata alla locazione. Formazione di controviale con alberature su Corso Susa e su Rotonda. Il Piano Esecutivo dovrà prevedere il mantenimento di un collegamento tra Via Ulzio e Corso Susa ad uso pedonale e ciclabile.

Tale superficie è suddivisa in:

- Superficie a viabilità 1.350 mq
- Superficie a servizi 6.645 mq
- Superficie fondiaria 4.820 mq

e. che la restante superficie di proprietà pari a 1.498,00 mq (corrispondente ai mappali di cui al Foglio n°9 n° 489 (parte) e di cui al Foglio n° 10 n° 64 (parte), 65 (parte), 66 (parte), 111 (parte), 112 (parte), 158 (parte), 258 (parte) e 489 (parte)) è individuata dal P.R.G.C. Vigente a viabilità pubblica, esterna all'Area Normativa 3Rt3, ma ricadente in Area Urbanistica

Residenziale R2;

- f. che dalle aree di cui alla lettera d deriva capacità edificatoria territoriale propria pari a 3.203,75 mq (tremiladuecentotré virgola settantacinque) di S.L.P.;
- g. che per la trasformazione dell'area le proponenti hanno presentato in data 03/11/2020 al protocollo n. 62506, una proposta di **Piano Esecutivo Convenzionato** di Libera Iniziativa per la realizzazione di un complesso residenziale/commerciale e delle opere di urbanizzazione primaria connesse;
- h. che il progetto presentato con la sopracitata proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa prevede i seguenti interventi:
- realizzazione di un complesso residenziale/commerciale con S.L.P. complessiva in progetto pari a 7.229,2 mq;
  - completamento della viabilità su Corso Susa mediante la creazione di controviale alberato, di aree a parcheggio e di aiuole;
  - realizzazione area a parcheggio su Via Ulzio con area predisposta per l'inversione di marcia;
  - realizzazione di collegamento carraio e pedonale tra corso Susa ed il parcheggio di Via Ulzio e creazione area a parcheggio laterale ;
  - creazione di parco urbano attrezzato con aree gioco e di sosta, in cui viene garantito il collegamento ciclo pedonale tra Via Ulzio e Corso Susa
- i. che per la realizzazione di tale progetto è previsto il **trasferimento di capacità edificatoria** pertanto le proponenti dichiarano:
- di essere proprietarie degli enti immobiliari distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 9 particella n° 489 (parte) e Foglio n° 10 particelle n° 64 (parte), 65 (parte), 66 (parte), 111 (parte), 112 (parte), 158 (parte), 258 (parte), 489 (parte) destinati dal P.R.G.C. a viabilità pubblica in Area Urbanistica Residenziale R2 che prevede l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione urbanistica:  
0,25 mq di S.L.P. ogni mq di superficie territoriale trasferibile in altro ambito di

area normativa da tali appezzamenti, per una superficie catastale complessiva pari a mq 1.498,0, deriva una capacità edificatoria trasferibile di **mq 374,5** previa dismissione gratuita al Comune di Rivoli;

- di possedere titolo di disponibilità della capacità edificatoria di complessivi mc. 6.040,50 corrispondenti a **2.013,50 mq** di Superficie Lorda di Pavimento (derivante da dismissione al Comune di Rivoli già avvenuta con atto rogito Notaio Dott. Andrea MEDURI, del 20/06/2000, n° 20557 del Repertorio, registrato a Torino il 07/07/2000 al n° 4.936 dei terreni distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 14, particelle n° 55, 76 e Foglio n° 15 particella n° 54) come da Procura Speciale del 17/03/2005 redatta da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 130595), Atto di Fusione del 31/03/2006 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 133879-53538) e Atto di Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 148296-64781) registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Torino il 20/10/2011 al n. 24479 serie 1T;
- di essere proprietarie degli enti immobiliari distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 21 particelle n° 810 e 756 individuati dal P.R.G.C. in Area Normativa 10V13 come aree destinate a servizi (verde non attrezzato di arredo urbano) che prevede l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione urbanistica:

0,50 mq di S.L.P. ogni mq di superficie territoriale trasferibile in altro ambito di area normativa con destinazione urbanistica a *spazi verdi attrezzati per la sosta ed il gioco*.

Foglio 21, Mappale n° 756 di are 20,14 R.D. Euro 18,75 R.A. Euro 14,56  
Qualità: seminativo, Classe: 2

Foglio 21, Mappale n° 810 di are 4,30 R.D. Euro 4,00 R.A. Euro 3,11  
Qualità: seminativo, Classe: 2

da tali appezzamenti, per una superficie catastale complessiva pari a mq 2544,0, deriva una capacità edificatoria trasferibile di **mq 1.222,0** previa dismissione gratuita al Comune di Rivoli;

- di possedere titolo di disponibilità della capacità edificatoria di **417,0 mq** di



Superficie Lorda di Pavimento (come da atto preliminare di vendita GIERRE S.r.l. – Metropolis S.r.l. del 30/03/2022 registrato a Rivoli il 12/04/2022 al n° 1011 serie 3), derivante da acquisto di parte del diritto di utilizzo di capacità edificatoria complessiva di 1820,16 mq pervenuto alla Società GIERRE S.r.l. a seguito di acquisto con atto rogito Notaio BIMA del 25/02/2020, n° 131687 – Raccolta n. 33282;

- j. che le Proponenti, nel pieno rispetto delle prescrizioni normative, prevedono in dismissione un'area pari a mq 7.995,00;
- k. che le Proponenti al fine di garantire una migliore separazione tra spazi pubblici e spazi privati ad uso pubblico, nell'ottica della gestione futura, propongono di mantenere la proprietà di una superficie di 221,0 mq destinata a servizi, ma assoggettandola ad uso pubblico (marciapiede privato ad uso pubblico);
- l. che le Proponenti al fine di garantire il rispetto previsto dall'art. 6.2 delle N.T.A. provvederanno ad assoggettare ad uso pubblico quota parte (mq 951,2) dell'autorimessa posta al piano primo interrato;
- m. che le Proponenti al fine di rettificare il confine tra spazi privati e pubblici propongono di annettere alla superficie fondiaria dell'intervento una superficie di 710,9 mq destinata a servizi e di renderla di proprietà privata previa monetizzazione (cabina trasformazione ENEL e lotto di pertinenza nuovi edifici);
- n. che le Proponenti propongono, come da cronoprogramma presentato, la possibilità di suddividere il progetto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato in 3 Lotti d'intervento separati in modo tale da poter procedere alla realizzazione dei fabbricati previsti mediante la presentazione di richieste di Permesso di Costruire individuali, completando così un edificio per volta prima di dar inizio ai lavori dell'edificio successivo. Con tale suddivisione è

prevista la realizzazione del **Lotto 1** (Torre A - parte) per una **S.L.P. complessiva pari a 2.011,55 mq**, in seguito la realizzazione del **Lotto 2 (Edificio C) per una S.L.P. pari a 2.330,6** ed infine la realizzazione del **Lotto 3 (Torre B + Edificio D + Torre A - parte) per una S.L.P. pari a 2.887,05 mq**. Le Proponenti garantiscono che parallelamente alla realizzazione dei fabbricati verranno progressivamente ed organicamente intrapresi i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione garantendo un adeguato completamento delle opere di urbanizzazione primaria funzionali rispetto agli edifici realizzati.

- o. che in data ----- con una nota del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, prot. n. -----, il predetto esprimeva parere favorevole al -----, subordinandolo a -----;
- p. che in data ----- con delibera della Giunta Comunale n. ----- il Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo delle opere di Urbanizzazione è stato approvato;
- q. che, con atto del ----- di cui al prot. ----- il Comune ha proceduto a notificare ai soggetti interessati l'accoglimento della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato;
- r. che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato pubblicato dal ----- -- al ----- all'Albo Pretorio, sul Sito Istituzionale e depositato in forma cartacea presso lo Sportello Polifunzionale per garantirne la Presa Visione e l'eventuale presentazione di Osservazioni;
- s. che in data ----- al prot. ----- sono state presentate n. -- (--)  
Osservazioni inerenti il Piano Esecutivo Convenzionato, alle quali il Comune ha contro dedotto;
- t. che lo Schema di Convenzione relativo all'intervento di ----- è stato

approvato con delibera della Giunta Comunale n. ----- del -----;

u. che le proponenti, in persona di chi sopra, hanno dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

v. che le proponenti Metropolis S.r.l. e M.C.Metropolis Costruzioni S.r.l., in attuazione della presente Convenzione, si impegnano previo frazionamento catastale a cedere a titolo gratuito al comune di Rivoli le aree suddette destinate a viabilità pubblica e a servizi;

w. che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato in data \_\_\_\_\_ con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

I comparenti a nome del Comune di Rivoli e delle proponenti convengono quanto segue.

#### **ART. 1 - CARATTERISTICHE DELLA CONVENZIONE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le Proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa, ad osservare nell'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di loro 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 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 le Proponenti 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 le Proponenti si impegnano a rispettare.

## **ART. 1.1 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica delle anzidette aree di complessivi **mq 14.313,00** derivante dalla consistenza catastale dei singoli mappali, che comprendono l'effettiva superficie territoriale di intervento appartenente all'area normativa 3Rt3 pari a 12.815,00 mq e la superficie individuata dal P.R.G.C. Vigente come destinata a viabilità di 1.498,00 mq. come individuato dalla Tav. n. 5.

**A)** aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e commerciale per complessivi **4.820,0 mq** (quattromilaottocentoventi virgola zero);

**B)** aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria da realizzare su Corso Susa di **1.395,0 mq** (milletrecentonovantacinque virgola zero) per formazione di controviale su corso Susa e viabilità interna di collegamento col parcheggio di Via Ulzio;

**C)** aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria di **6.600,0 mq** (seimilaseicento virgola zero) da realizzare su Via Ulzio per realizzazione di area verde attrezzata con percorso ad uso pedonale, ciclabile e parcheggi pubblici e su Corso Susa per la realizzazione di marciapiedi, parcheggi, aree verdi e aiuole;

**D)** dalle aree di cui alla lettera C) destinate a servizi vengono stralciate delle superfici da annettere alla superficie di proprietà privata:

- area di 221,0 mq (duecentoventuno virgola zero) destinata a marciapiede su area privata assoggettata ad uso pubblico;

- area di 710,9 mq (settecentodieci virgola nove) da annettere, previa monetizzazione, alla superficie fondiaria con utilizzo a pertinenza privata dei nuovi edifici in progetto e cabina di trasformazione ENEL;

**E)** aree esterne all'area normativa e destinate dal P.R.G.C. ad opere di urbanizzazione primaria da realizzare su Corso Susa e su Via Ulzio di 1.498,0 mq (millequattrocentonovantotto virgola zero) per realizzazione di marciapiedi, aiuole e viabilità.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune ed ove le modificazioni stesse consentano la

migliore attuazione delle previsioni.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 4 edifici, alla quale si procederà per interventi separati e successivi, per complessivi mq 7.229,2 (settemiladuecentoventinove virgola due) destinati a residenza e/o uffici privati e/o attività commerciali.

Per gli edifici in progetto è prevista una dotazione di aree a parcheggio per complessivi 4.198,6 mq di cui:

- per la destinazione d'uso residenziale e/o uffici privati:
  - 2.056,7 mq al piano secondo interrato;
  - 415,3 mq al piano primo interrato;
  - 489,9 mq per visitatori al piano primo interrato;
- per la destinazione d'uso commerciale:
  - 621,1 mq di parcheggio privato al piano primo interrato;
  - 461,3 mq di parcheggio privato ad uso pubblico al piano primo interrato;
  - 154,3 mq di parcheggio ad uso pubblico al piano terra.

Nelle aree di cui alla lettera C) destinate ad opere di urbanizzazione primaria è prevista la realizzazione di un'ulteriore superficie a parcheggio di complessivi 783,3 mq per un totale di 25 posti auto.

Nelle aree di cui alle lettere B) e E) destinate a viabilità sul controviale di Corso Susa sono ricavati n. 38 posti auto per una superficie complessiva di 505,2 mq.

## **ART. 1.2 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

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

Le proponenti si obbligano per sé, successori ed aventi causa a presentare la prima istanza edilizia per l'ottenimento del permesso di costruire relativo alla realizzazione del primo lotto d'intervento (Lotto 1) entro 180 giorni a partire dalla data della stipulazione della presente convenzione, e a seguire quelle relative i restanti due lotti

di intervento (Lotti 2 - 3), ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio del relativo permesso di costruire ed a portarli a termine entro 3 (tre) anni a partire dalla data di inizio degli stessi.

L'interessato dovrà comunicare per iscritto la data di inizio e di ultimazione dei lavori. Se i lavori non saranno iniziati entro i termini sopra stabiliti le autorizzazioni e i permessi di costruire saranno considerati decaduti.

Essi potranno essere rinnovati qualora non siano in contrasto con eventuali nuove prescrizioni edilizie o urbanistiche.

Tutte le eventuali successive istanze di autorizzazione edilizia e/o permessi di costruire dovranno essere presentate nel periodo di validità della presente convenzione.

All'atto della presentazione della prima istanza edilizia per la realizzazione del primo lotto di intervento, entro i termini sopra evidenziati, dovrà comunque essere prodotto dalle proponenti, o loro aventi causa, un cronoprogramma relativo all'ipotesi di realizzazione dei restanti due lotti di intervento previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato all'interno del periodo di validità della presente Convenzione edilizia. Qualora non vengano realizzati gli edifici all'interno del periodo di validità della presente convenzione in cui sono inseriti, le proponenti, o aventi causa, si impegnano comunque a versare gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli impegni assunti con l'Amministrazione Comunale nella programmazione economica degli interventi.

L'organizzazione planivolumetrica e le tipologie edilizie previste nel progetto di P.E.C. regolato dalla presente convenzione sono elementi vincolanti e prescrittivi. Le eventuali proposte di variazioni all'organizzazione planivolumetrica ed alla tipologia dei fabbricati in sede di presentazione dei progetti municipali potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale se ritenute ammissibili.

La presente Convenzione regola anche i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e le proponenti 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 le proponenti si impegnano a rispettare.

## **ART. 2 OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente Convenzione definisce gli obblighi delle proponenti 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 degli oneri consistono nelle seguenti lavorazioni:

- Realizzazione di controviale alberato, parcheggi e aiuole su Corso Susa
- Creazione di parcheggio su Via Ulzio con rotonda per l'inversione di marcia
- Viabilità di collegamento tra Corso Susa ed il parcheggio di Via Ulzio e creazione area a parcheggio
- Realizzazione di parco urbano attrezzato con collegamento ciclo-pedonale tra Via Ulzio e Corso Susa.

Le opere sono puntualmente definite nel Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo 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.

## **ART. 3 TRASFERIMENTO DI CAPACITA' EDIFICATORIA**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato prevede il trasferimento di capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 5.1 delle N.d.A, pari a complessivi 4.027,0 mq di S.L.P. suddivisi così come di seguito descritto:

- a) Capacità edificatoria di mq 374,5 di S.L.P. derivante da dismissione gratuita al Comune di Rivoli di aree private distinte in mappa al N.C.T. Foglio n° 9 particella n° 489 (parte) e Foglio n° 10 particelle n° 64 (parte), 65 (parte), 66 (parte), 111 (parte), 112 (parte), 158 (parte), 258 (parte), 489 (parte) per una superficie catastale complessiva di 1498,0 mq. Per tali aree individuate dal P.R.G.C. in Area Urbanistica Residenziale R2 e destinate a viabilità è prevista l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione urbanistica: 0,25 mq di S.L.P. ogni mq di superficie territoriale trasferibile in altro ambito (1498,0 x 0,25 = 374,5 mq)

- b) Capacità edificatoria di mq 2.013,5 di S.L.P (derivante da dismissione al Comune di Rivoli già avvenuta con atto rogito Notaio Dott. Andrea MEDURI, del 20/06/2000, n° 20557 del Repertorio, registrato a Torino il 07/07/2000 al n° 4.936 dei terreni distinti in mappa al N.C.T. Foglio n° 14, particelle n° 55, 76 e Foglio n° 15 particella n° 54) come da Procura Speciale del 17/03/2005 redatta da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 130595), Atto di Fusione del 31/03/2006 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 133879-53538) e Atto di Fusione del 28/09/2011 redatto da Notaio Quaglino Rinaudo (Repertorio n. 148296-64781) registrato al Primo Ufficio delle Entrate di Torino il 20/10/2011 al n. 24479 serie 1T;
- c) Capacità edificatoria di mq 1.222,0 di S.L.P. derivante da dismissione gratuita al Comune di Rivoli di aree private distinte in mappa al N.C.T. Foglio n° 21 particelle n° 810 e 756 per una superficie catastale complessiva di 2544,0 mq. Per tali aree individuate dal P.R.G.C. in Area Normativa 10V13 e destinate a servizi (verde non attrezzato di arredo urbano) è prevista l'applicazione dei seguenti indici di utilizzazione urbanistica: 0,50 mq di S.L.P. ogni mq di superficie territoriale trasferibile in altro ambito ( $2544,0 \times 0,50 = 1222,0$  mq);
- d) Capacità edificatoria di 417,0 mq di S.L.P derivante da acquisto (come da atto preliminare di vendita GIERRE S.r.l. – Metropolis S.r.l. del 30/03/2022 registrato a Rivoli il 12/04/2022 al n° 1011 serie 3) di parte del diritto di utilizzo di capacità edificatoria complessiva di 1820,16 mq pervenuto alla Società GIERRE S.r.l. a seguito di acquisto con atto rogito Notaio BIMA del 25/02/2020, n° 131687 – Raccolta n. 33282.

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

Le proponenti si impegnano, nei confronti del Comune di Rivoli, ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria all'ART. 2, del valore complessivo di € 883.450,00 (di cui



al netto del ribasso del 30% di € 618.415,00 ed oneri per la sicurezza di € 53.007,00 per un totale complessivo netto di € 671.422,00), di cui a scomputo degli oneri dovuti per l'importo di € 671.422,00, 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 parziale o 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.

Gli elaborati del Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo approvato sono i seguenti:

Elaborati grafici: -----

Elaborati di testo: -----

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**

Il Progetto Preliminare/Definitivo o Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione Primaria è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ----- del ----- ed è composto dai seguenti elaborati (previsti dalle norme al momento vigenti in materia):

- a. relazione generale;
- b. relazioni specialistiche;
- c. elaborati grafici comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- d. calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- e. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- f. piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 del D.Lgs. 9/4/2008 n.

- 81, e quadro di incidenza della manodopera;
- g. computo metrico estimativo e quadro economico;
  - h. cronoprogramma;
  - i. elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
  - j. schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
  - k. rapporto di verifica del Progetto Esecutivo redatta ai sensi dell'art. 26 comma 3 del D.lgs 50/2016.

## **ART. 6 ONERI A CARICO DELLE PROPONENTI**

Gli oneri di allacciamento ai servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese delle proponenti e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La eventuale realizzazione di cabine elettriche di trasformazione, richieste dall'ENEL, al servizio dell'insediamento in progetto, dovrà essere tassativamente prevista su sedime fondiario privato, in posizione agevolmente accessibile dalla viabilità pubblica e con le caratteristiche dettate dall'ente erogatore del servizio.

Il costo di realizzazione della eventuale cabina di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

## **ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In riferimento al Regolamento degli oneri di urbanizzazione, aggiornati con Determina Dirigenziale n° 1043/2021 del 23/11/2021, per le stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione vengono applicate le tariffe relative ad ambiti di intervento residenziali e commerciali, definite per le nuove costruzioni.

### **ART. 7.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione primaria per i singoli Lotti di Intervento sono:

**LOTTO 1:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 1.634,95 (milleseicentotrentaquattro virgola novantacinque) e la Superficie commerciale di mq 376,6 (trecentosettantasei virgola sei) risultano essere

i seguenti:

- residenza mq 1.634,95 x Euro/mq 83,96 = Euro 137.270,40;
- commercio mq 376,6 x Euro/mq 98,96 = Euro 37.268,34;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 1 d'intervento risulta pari ad **Euro 174.538,74** (centosettantaquattromilacinquecentotrentotto virgola settantaquattro).

**LOTTO 2:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 2.330,6 (duemilatrecentotrenta virgola sei) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.330,6 x Euro/mq 83,96 = Euro 195.677,18;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 2 d'intervento risulta pari ad **Euro 195.677,18** (centonovantacinquemilaseicentosestasette virgola diciotto).

**LOTTO 3:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 2.041,35 (duemilaquarantuno virgola trentacinque) e la Superficie commerciale di mq 845,7 (ottocentoquarantacinque virgola sette) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.041,35 x Euro/mq 83,96 = Euro 171.391,75;
- commercio mq 845,7 x Euro/mq 98,96 = Euro 83.690,47;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 3 d'intervento risulta pari ad **Euro 255.082,22** (duecentocinquantacinquemilaottantadue virgola ventidue).

## **ART. 7.2 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

I computi relativi alle stime sintetiche degli oneri di urbanizzazione secondaria per i singoli Lotti di Intervento sono:

**LOTTO 1:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 1.634,95 (milleseicentotrentaquattro virgola novantacinque) e la Superficie commerciale di mq 376,6 (trecentosettantasei virgola sei) risultano essere

i seguenti:

- residenza mq 1.634,95 x Euro/mq 110,91 = Euro 181.332,30;
- commercio mq 376,6 x Euro/mq 98,98 = Euro 37.275,87;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 1 d'intervento risulta pari ad **Euro 218.608,17** (duecentodiciottomilaceicentootto virgola diciassette).

**LOTTO 2:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 2.330,6 (duemilatrecentotrenta virgola sei) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.330,6 x Euro/mq 110,91 = Euro 258.486,85;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 2 d'intervento risulta pari ad **Euro 258.486,85** (duecentocinquantottomilaquattrocentottantasei virgola ottantacinque).

**LOTTO 3:** gli oneri di urbanizzazione afferenti alla Superficie Lorda di Pavimento residenziale di mq 2.041,35 (duemilaquarantuno virgola trentacinque) e la Superficie commerciale di mq 845,7 (ottocentoquarantacinque virgola sette) risultano essere i seguenti:

- residenza mq 2.041,35 x Euro/mq 110,91 = Euro 226.406,13;
- commercio mq 845,7 x Euro/mq 98,98 = Euro 83.707,39;
- l'ammontare totale degli oneri di urbanizzazione primaria computati a stima sintetica per il Lotto 3 d'intervento risulta pari ad **Euro 310.113,51** (trecentodiecimilacentotredici virgola cinquantuno).

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

Gli importi complessivi per gli oneri di urbanizzazione sono per i diversi Comparti di Intervento quindi pari a:

LOTTO 1 € 393.146,91

LOTTO 2 € 454.164,02

LOTTO 3 € 565.195,73

Dall'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti vengono sottratti gli

oneri sostenuti dalle Proponenti per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo quantificati in € 671.422,00, come riportato nell'ART. 4 della presente convenzione in conformità ai progetti di Opere di Urbanizzazione approvati dalla Giunta Comunale.

Come previsto 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) per importi oltre i 100.001 Euro, i soggetti Proponenti possono suddividere l'importo complessivo in quattro rate uguali: la prima rata dovrà essere versata prima del rilascio del permesso di costruire relativo a ciascun Comparto di Intervento, 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 GRATUITA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Con il presente atto, i comparenti a nome del Comune di Rivoli e delle proponenti convengono che: il sottoscritto Francesco Corazza, nato a nato a Torre di Mosto (VE) il 30/11/1950, Codice Fiscale: CRZ FNC 50S30 L267K, che interviene al presente atto non in proprio ma in qualità di amministratore delegato delle società METROPOLIS S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 TORINO, Partita Iva: 97249020153 e M.C. METROPOLIS COSTRUZIONI S.r.l. con sede legale in Corso Montevecchio n° 38, 10128 TORINO, Partita Iva:09604720012 , in relazione a quanto indicato alle lettere e) ed i) delle premesse,

**SI IMPEGNA E SI OBBLIGA**

previo frazionamento catastale (qualora necessario) a cedere a titolo gratuito al Comune di Rivoli, che fin da ora accetta, le seguenti aree:

1. aree ricadenti in area destinata dal P.R.G.C. a viabilità pubblica da dismettere per ampliamento Corso Susa, formazione di controviale alberato, parcheggi, aiuole, marciapiede e prosecuzione Via Ulzio:

Sedime posto in fregio al Corso Susa e in prosecuzione di Via Ulzio costituito dai seguenti mappali così distinti al N.C.T.:

Foglio 9, mappali n° 489 parte, 566 parte, 567 parte, 569 parte; Foglio 10, mappali

n° 64 parte, 65 parte, 66 parte, 111 parte, 112 parte, 158 parte, 258 parte, 489 parte per una superficie complessiva pari a 1.498,0 mq (millequattrocentonovantotto virgola zero), come individuati nell'allegata Planimetria Catastale al presente Atto. Tali terreni saranno ceduti in seguito al collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'Art. 12, che sarà effettuato su tutte le opere realizzate e dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse.

2. aree ricadenti in area normativa 3Rt3 destinate a viabilità e a servizi da dismettere su Corso Susa e su Via Ulzio per realizzazione di area verde attrezzata con percorso ad uso pedonale, ciclabile, parcheggi e marciapiedi;

Sedime costituito dai seguenti mappali così distinti al N.C.T.:

Foglio 9, mappali n° 297, 486, 489 parte, 491, 548, 566 parte, 567 parte, 568 parte, 569 parte, Foglio 10, mappali n° 64 parte, 65 parte, 66 parte, 111 parte, 112 parte, 158 parte, 258 parte, 489 parte; per una superficie complessiva pari a mq 7.063, (settemilasessantatre virgola uno), come individuati nell'allegata Planimetria Catastale al presente Atto.

Tali terreni saranno ceduti in seguito al collaudo delle Opere di Urbanizzazione di cui all'Art. 13, che sarà effettuato su tutte le opere realizzate e dovrà attestare la regolare esecuzione delle opere stesse.

3. aree ricadenti in area normativa 10V13 destinate a superfici a servizi (verde non attrezzato per la sosta ed il gioco) da dismettere in Via Aqui;

Sedime costituito dai seguenti mappali così distinti al N.C.T.:

Foglio 21, mappali n° 810, 756 per una superficie complessiva pari a mq 2.544,0 (duemilacinquecentoquarantaquattro virgola zero), come individuati nell'allegata Planimetria Catastale al presente Atto. Tali terreni saranno ceduti nello stato in cui sono, ovvero liberi 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.

Dalla cessione delle suddette aree deriva una capacità edificatoria utilizzata nel presente progetto di P.E.C..

## **ART. 10     NORME APPLICABILI PER LA REALIZZAZIONE DELLE   OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 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 s.m.i., 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 dalle proponenti se in possesso dei requisiti previsti dalla legge, o in caso contrario, potranno essere affidate in conformità alla legge ed a soggetti in possesso dei requisiti ivi richiesti.

## **ART. 11     TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**

Le Proponenti si obbligano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e 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 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.

Dal momento che l'intervento edilizio prevede più comparti edificatori, che verranno realizzati in più fasi distinte e successive, le opere di urbanizzazione primaria riguardanti le diverse unità sono preventivate e saranno realizzate in relazione alla necessità di garantire l'indipendenza e la funzionalità di ogni singolo Comparto di Intervento, secondo quanto previsto dal crono-programma allegato alla proposta di P.E.C..

## **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.)

I soggetti proponenti assumono 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.

*[parte opzionale – da applicare in caso di assoggettamento Legge LL.PP.]*

*Il Referente Unico delle 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 delle Proponenti provvede altresì a comunicare al Responsabile del procedimento designato dal Comune di cui all'art.-----:*

- 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)*

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 delle Proponenti. 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.

### *[opzione alternativa]*

*Il Comune ha affidato l'incarico di collaudo in corso d'opera, strutturale e tecnico-amministrativo a \_\_\_\_\_, con D.D. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ i cui oneri sono a totale carico delle proponenti, e sono stati preventivamente corrisposti al Comune di Rivoli.*

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. 12, 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.

Le proponenti sono tenute, 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.

Il collaudo o CRE delle opere di urbanizzazione riguardanti i diversi comparti di intervento dovrà essere consegnato nel termine massimo di 90 giorni dalla data di ultimazione di ogni Unità Minima di Intervento

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 delle Proponenti 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 delle proponenti 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.

Le Proponenti dovranno consegnare al Comune, unitamente alla contabilità finale dei lavori, copia delle fatture e del relativo bonifico bancario disposto a favore dell'Impresa esecutrice dei lavori, ciò a dimostrazione dell'avvenuto pagamento; la fattura non dovrà prevedere l'applicazione dell'IVA e citare le norme di riferimento (art. 51 della Legge n. 342 del 21/11/2000 e Circolare del Ministero delle Finanze (CIR) n. 207/E del 16/11/2000).

#### **ART. 14      GARANZIE INADEMPIMENTI**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste in progetto e del pagamento nei confronti dell'Impresa esecutrice delle opere stesse, le Proponenti presentano 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 delle Proponenti (alla data attuale in percentuale del 10%) e della percentuale del 10% per penalità, per un importo complessivo di Euro **805.706,40**.

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

- attestazione da parte delle Proponenti, 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 delle Proponenti, 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 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 dalle Proponenti, applicare le penali di cui all'ART. 15 della presente Convenzione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, le Proponenti o loro aventi causa, autorizzano 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 primaria e secondaria le cui modalità di pagamento sono indicate al precedente articolo 8 a garanzia del pagamento dell'importo rimanente oltre la prima rata, e pari ad Euro -----, le Proponenti si impegnano a presentare prima del ritiro dei Permessi di Costruire riferiti a ciascun comparto di intervento, una fidejussione bancaria a garanzia di pari importo.

La fidejussione bancaria 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 delle Proponenti.

Le Proponenti si obbligano 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 dalle Proponenti si intendono assunte anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, le Proponenti restano solidalmente obbligate 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 essere 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 delle Proponenti rispetto agli obblighi assunti con la presente Convenzione, il Comune potrà incamerare le garanzie fidejussorie presentate dalle proponenti 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 le proponenti autorizzano 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 delle Proponenti, 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 delle 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 Permesso di Costruire per ogni autonomo Comparto di Intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda stessa.

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

#### **ART. 18      MONETIZZAZIONE AREA A SERVIZI**

Le Proponenti si impegnano a corrispondere al Comune la somma di € 42.348,31 a

titolo di monetizzazione di una superficie pari a mq. 710,90 ai sensi dell'art. 21 comma 4bis della LR n. 56/77 e s.m.i.. Le Proponenti si obbligano a fornire, prima del rilascio del permesso di costruire, fideiussione bancaria od assicurativa di pari importo a garanzia della corresponsione del dovuto prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità e come condizione di essa.

Nel caso in cui le Proponenti reperissero delle aree idonee da cedere all'amministrazione per soddisfare il quantitativo di servizi mancanti, avranno la facoltà di cederle in alternativa alla corresponsione della somma di **€ 42.348,31** purché entro la presentazione della SCA di cui sopra e salvo accettazione da parte dell'Amministrazione.

#### **ART. 19 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PER IL NON ASSOGGETTAMENTO A VAS**

La Determina Dirigenziale nnn/aaaa del gg/mm/aaaa ha definito il non assoggettamento alla procedura di VAS del PEC prendendo atto di tutte le misure di mitigazione e compensazione contenute nel "Documento tecnico di Verifica" e relativa integrazione e nella nota del gg/mm/aaaa (prot xxxxx) con la quale si è dato riscontro alle osservazioni emerse a seguito della riunione di Organo Tecnico Comunale (OTC) del gg/mm/aaaa.

Ciò premesso, le Proponenti si impegnano pertanto ad assumere tutti gli Oneri derivanti dalle condizioni di sostenibilità ambientali dettagliate nei documenti sopracitati ed in particolare quelli inerenti alle misure mitigative del rumore e delle emissioni in fase di cantiere, la corretta gestione delle terre e rocce da scavo, anche in relazione ad eventuale presenza di materiali antropici o di contaminazioni dell'area e le misure di compensazione del suolo.

Si precisa che per quanto riguarda le compensazioni del consumo di suolo derivante dalla realizzazione dell'opera, le Proponenti si impegnano ad intervenire mediante la monetizzazione, con il pagamento dell'importo di **€ 102.951,41**, secondo il calcolo effettuato in base a quanto previsto dalla DG Comune di Torino 2019 06078/126 del



10/12/2019 “Criteri per la riduzione degli impatti sulla componente suolo e indicazioni circa le modalità e la valutazione di congruità delle compensazione ambientali”. La modalità di versamento e le scadenze verranno comunicate dal Comune di Rivoli alle società proponenti.

#### **ART. 20 SPESE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico delle Proponenti e loro aventi causa, comprese quelle della sua iscrizione dei registri della proprietà immobiliare. Sono altresì a carico delle Proponenti e loro 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 dalle Proponenti 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.

#### **ART. 22 RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda le Proponenti che non potrà essere attestata l'Agibilità del fabbricato, tramite Segnalazione Certificata secondo i disposti degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. e i., se

non ad avvenuto adempimento dalle Proponenti o chi per loro degli obblighi stabiliti dalla presente Convenzione per ciascuna fase realizzativa.

### **ART. 23    DISPONIBILITA' ALLA LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Con il presente atto si stabilisce che le proponenti o loro aventi causa, a far data dalla richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità, metteranno a disposizione, per un periodo di 3 + 2 anni, quota parte delle superfici residenziali realizzate per la locazione alle condizioni legali vigenti al momento della stipula del contratto, a soggetti direttamente individuati ed indicati dall'Amministrazione comunale.

Per immobili residenziali: il 10% (dieci per cento) della superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale/uffici privati realizzata, che nel caso in oggetto risulta pari a mq 600,6 (seicento virgola sei) e quindi corrispondente a n. 10 (dieci) alloggi di dimensioni comprese fra 45 e 80 metri quadrati.

Il Comune procederà alla segnalazione dei nominativi dei soggetti interessati.

In particolare si stabilisce che il canone mensile di locazione dovrà essere mantenuto entro i limiti dell'aliquota dell'I.M.U. applicata, nel Comune di Rivoli, al valore catastale dell'immobile oggetto di locazione. Qualora la rendita non sia ancora stata attribuita sarà possibile applicare la medesima aliquota I.M.U. al valore catastale presunto.

A garanzia del rispetto delle pattuizioni contrattuali il Comune emetterà apposita polizza fidejussoria a favore del locatore o aventi causa, per la copertura di eventuali canoni d'affitto non corrisposti dal locatario o per il ripristino di eventuali danni arrecati dallo stesso all'immobile locato. La garanzia fidejussoria sarà commisurata all'importo massimo di tre mensilità che copriranno l'intero periodo di disponibilità alla locazione fissato in anni 3 + 2.

Stabilito che le proponenti o loro aventi causa a far data dalla richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità metteranno a disposizione, per un periodo di 3 + 2 anni, quota parte delle superfici residenziali realizzate le parti pattuiscono quanto segue:

1. le proponenti si obbligano almeno 60 giorni prima di avanzare richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità a presentare all'Amministrazione idoneo documento da cui risulti il numero, le caratteristiche e le dislocazioni delle unità abitative messe a disposizione;
2. l'Amministrazione comunale, qualora sia presentata richiesta delle certificazioni di abitabilità/agibilità senza il previo adempimento relativo al punto precedente, non rilascerà alcun provvedimento amministrativo riguardante tale richiesta;
3. l'Amministrazione comunale, in caso di eventuale inadempienza rispetto ai precedenti punti 1 e 2 applicherà alle proponenti una penale forfettaria di Euro 20/giorno per ogni unità immobiliare non messa in disponibilità. La penale decorrerà dalla data di Comunicazione Fine Lavori dell'edificio oggetto di permesso edilizio sino alla data di avvenuta regolarizzazione dell'adempimento convenzionale (presentazione all'Amministrazione di idoneo documento da cui risulti il numero, le caratteristiche e le dislocazioni delle unità abitative messe a disposizione).

Resta inteso che le proponenti potranno proporre al Comune la messa in disponibilità di unità abitative anche in altri stabili localizzati sul territorio di Rivoli, di caratteristiche e dimensioni analoghe a quelle convenzionate.

L'Amministrazione si riserverà la facoltà di accettare o meno la proposta formulata, dandone, solo in caso di esito negativo, comunicazione scritta alla parte Proponente entro trenta giorni dalla formulazione.

Qualora i soggetti indicati dal Comune risultassero morosi nei confronti della proprietà, sarà comunque facoltà della stessa risolvere il contratto di locazione, nei tempi e nei modi consentiti dalla Legge in materia, oltre a rivalersi della polizza prestata a garanzia.

#### **ART. 24 USO DEGLI SPAZI PRIVATI DI USO PUBBLICO.**

Con preciso riferimento alla fruizione dei parcheggi privati assoggettati ad uso

pubblico per visitatori e a servizio delle attività commerciali posti al primo piano interrato, si stabilisce che tale destinazione d'uso non potrà subire variazioni in quanto rappresentativa dell'avvenuto rispetto dei parametri urbanistici.

Eventuali modificazioni in tal senso saranno concedibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, dietro formale ed esplicita richiesta. Nel rispetto della valenza pubblica dello spazio destinato ai suddetti parcheggi, l'accesso agli stessi andrà chiaramente evidenziato mediante l'apposizione di segnaletica verticale e/o orizzontale.

Resta inteso, che sarà possibile per opportuni motivi di sicurezza interdire il predetto accesso nelle ore serali/notturne e precisamente dalle ore 21.00 alle ore 08.00.

## **ART. 25 ELEMENTI NON COSTITUENTI VARIANTE AL PEC**

Dato atto che gli atti preliminari all'adozione del PEC 34/2020 hanno portato all'approvazione di.....

Al fine di semplificare e accelerare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico delle proponenti, 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. non superiori al 15 % di quelle autorizzate;
- modifiche interne o esterne con variazioni di sagoma o di distribuzione dei volumi rispetto al planivolumetrico presentato determinate in fase di progettazione definitiva dell'intervento, a patto che la caratteristica modificata non sia stata oggetto di specifica prescrizione da parte di organi competenti. In linea generale tali variazioni possono consistere:
  - nella diversa distribuzione delle superfici ai vari piani dovute a lievi arretramenti od avanzamenti dei fili delle murature perimetrali,
  - nella differente sagoma esterna dovuta alla composizione architettonica degli elementi decorativi quali balconi aggettanti, pensiline e tettoie,
  - nella modifica o nell'inserimento di nuovi volumi tecnici necessari,
  - nell'inserimento di serre solari previste ai sensi della L.R. n. 13 del 28/05/2007;
- le variazioni delle destinazioni d'uso o l'inserimento di altre destinazioni d'uso

compatibili (artigianato di servizio e attività di fornitura di servizi a gestione privata) fino ad un massimo del 20 % del totale della SLP. Eventuali variazioni che possano incidere sulla scelta e applicazione delle voci della tabella di riferimento per le Tariffe degli oneri, compreso l'accorpamento di eventuali superfici commerciali, comporteranno il ricalcolo del dovuto e la richiesta di conguaglio;

- 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 precedente Art. 19 in aumento/riduzione nella misura contenuta del 10%;
- modifiche dei conteggi delle superfici oggetto di monetizzazione ai sensi del precedente Art. 18 in aumento/riduzione nella misura contenuta del 10 %.
- aggiornamenti derivanti dalla revisione dei prezzi ai sensi della legge n. 106 del 23/07/2021.

#### **Art. 26      NORME TRANSITORIE**

Le presenti norme si applicheranno fino all'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica.

L'art 7 - Determinazione del valore delle opere - del regolamento delle opere di urbanizzazione stabilisce che il valore delle opere di urbanizzazione sia calcolato redigendo i computi metrici estimativi, utilizzando il prezziario Regione Piemonte vigente al momento della presentazione del progetto preliminare/esecutivo, con prezzi ribassati del 30% (trenta per cento). Tale dato di fatto è stato radicalmente modificato per effetto dell'incremento delle materie prime e dei costi energetici riscontrato a partire dalla fase di riattivazione dei cantieri post blocco dovuto alla pandemia e dell'incremento dei costi conseguente alla crisi energetica dovuta in particolare all'evento bellico in Ucraina. In considerazione delle mutate condizioni del mercato edilizio e considerando che il regolamento potrebbe essere soggetto a revisione con conseguente modifica delle percentuali di ribasso, si stabilisce che sarà ammessa una revisione dell'importo oggetto di scomputo, se la variazione avvenisse prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica.

**ART. 27 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 alla presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Torino.