

**CITTA' DI CHIERI**  
**Città Metropolitana di Torino**

**SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI CHIERI**  
**ED I SIGG. \_\_\_\_\_**

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 – 45 (P.E.C.) O ART. 49 (PERMESSO DI COSTRUIRE  
CONVENZIONATO) DELLA LEGGE REGIONALE N. 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSIVE  
MODIFICAZIONI

L'anno duemila\_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in  
Chieri in una stanza del Palazzo Comunale di Chieri, in Via Palazzo di Città n. 10 avanti me Dott.

\_\_\_\_\_ non assistito dai testimoni avendovi i comparenti tra loro d'accordo e  
con il mio consenso rinunziato, sono personalmente comparsi i signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ domiciliato per la carico presso la Casa Comunale, il  
quale dichiara di intervenire al presente atto in rappresentanza del Comune di Chieri – Via Palazzo di Città n.  
10. C.F. 82000210011, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione Territorio ed in forza  
all'art. 107, del D.Lgs 267 del 18.08.2000, il quale interviene altresì in esecuzione del verbale di  
deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che in copia conforme  
all'originale rilasciata dal Segretario Generale del Comune di Chieri in data \_\_\_\_\_ si allega al  
presente quale allegato \_\_\_\_\_ per farne parte integrante e sostanziale, omissane la lettura di dispensa  
dei comparenti;

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;

i quali intervengono nella qualità di proprietari dei terreni siti in Chieri \_\_\_\_\_,  
distinti a Catasto Terreni al Foglio \_\_\_\_\_ mappali nn. \_\_\_\_\_, in seguito denominati "privati  
stipulanti".

Dell'identità personale dei componenti, loro poteri di firma e di legale rappresentanza, io Notaio sono certo

### **PREMESSO**

- ⇒ che il Comune di Chieri è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19.05.1997
- ⇒ che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 115 del 20.07.1977 e successiva deliberazione della Giunta Municipale n. 26 bis del 13 gennaio 1978 ratificata dal Consiglio Comunale con verbale n. 4 del 28 febbraio 1978 vennero determinati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- ⇒ che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28 febbraio 1978 vennero determinate le aliquote relative al costo di costruzione per gli edifici destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e le norme per l'applicazione degli artt. 3, 6 e 11 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (ora art. 16 D.P.R. 380/01);
- ⇒ che con Deliberazione n. 288 del 25 settembre 1982 del Consiglio Comunale sono state adeguate le aliquote relative al costo di costruzione a seguito del disposto dell'articolo 9 della legge 94/82;
- ⇒ che con Deliberazione del C.R. n. 817 – 8294 del 21.06.1994 è stato aggiornato il costo di costruzione degli edifici residenziali e determinate le nuove aliquote da applicare;
- ⇒ che con Determinazione Dirigenziale n. 1 del 03/01/2018 è stato adeguato il costo di costruzione degli edifici residenziali determinato con la Deliberazione del C.R. anzidetta;
- ⇒ che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 104 del 30/10/2012 è stato approvato il nuovo Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e relativi allegati: 1) Determinazione degli oneri di urbanizzazione, 2) Schema di convenzione tipo, 3) Capitolato Speciale Tipo per l'esecuzione delle opere a scomputo, 4) Determinazione del Costo di Costruzione di edifici residenziali nonché gli allegati 5) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: modalità operative e requisiti minimi dei concorrenti, 6) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: bozza lettera di invito, 7) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema di contratto, 8) Esecuzione di opere di importo inferiore alla soglia comunitaria: schema verbale di gara rimasti invariati e da utilizzare esclusivamente per le Convenzioni stipulate in data antecedente al 06.12.2011;
- ⇒ che con Determinazione Dirigenziale n. 2 del 03/01/2018 sono stati adeguati gli oneri di urbanizzazione determinati con la Deliberazione del C.C. n. 104/2012;
- ⇒ che i privati stipulanti hanno presentato al Comune di Chieri un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, per l'utilizzazione edificatoria del terreno di loro proprietà sito in Chieri, località \_\_\_\_\_, di mq. \_\_\_\_\_, incluso nella zona \_\_\_\_\_ del P.R.G.C.;
- ⇒ che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 30.09.2009 è stata soppressa la Commissione Edilizia, avvalendosi della facoltà concessa dal comma 1 dell'art. 9 del Capo II della L.R. 20/2009;
- ⇒ che il piano esecutivo convenzionato è conforme alla vigente normativa statale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia nonché al Piano Regolatore Generale del Comune di Chieri, come comunicato dai privati stipulanti dall'Area Pianificazione e Gestione Territorio con lettera del \_\_\_\_\_;

☐ che in seguito la Giunta Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (esecutiva dal \_\_\_\_\_) ha (controdeducendo alle osservazioni, se pervenute) approvato lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del P.E.C./P.d.C. Convenzionato;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e considerato, detti comparenti, come sopra costituiti, convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1°** - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

La presente convenzione avviene anche nel rispetto di quanto previsto all'art. 11 della Legge 07 agosto 1990 n° 241 e s.m.i..

**ART. 2°** - L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sul terreno sito nel Comune di Chieri, così come identificato in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e prescrizioni di cui ai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- .....
- .....
- ..... ecc.

I sopraccitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ che ha approvato lo strumento urbanistico esecutivo, hanno già acquisito natura di atti pubblici.

Ne è dunque qui omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed il Comune approvati.

### **ART. 3°**

I "privati stipulanti" in relazione al disposto del paragrafo 1°), primo comma dell'art. 45 della Legge Reg. 5 dicembre 1977 n. 56, cedono (*si impegnano a cedere dietro semplice richiesta e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità*) gratuitamente al Comune di Chieri, che accetta, le aree di proprietà necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; dette aree sono deducibili dalla planimetria di progetto nella Tavola \_\_\_\_\_ allegata al .

Tale aree, complessivamente pari a mq. \_\_\_\_\_ circa risultano meglio specificate nel tipo di frazionamento catastale redatto in data \_\_\_\_\_ e approvato dall'U.T.E. di Torino con il n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ che firmato dalle parte e da me Notaio si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_" con le seguenti risultanze:

Partita n. \_\_\_\_\_ Foglio n. \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ (ex \_\_\_\_\_) di are \_\_\_\_\_ e centiare \_\_\_\_\_ con RD \_\_\_\_\_ e RA \_\_\_\_\_.

Il tutto formante un sol corpo alle coerenze di: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Il descritto terreno è pervenuto alla parte cedente per \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

La cessione dell'area avviene con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso che per qualsiasi ragione le aree destinate all'edificazione privata non venissero, in tutto o in parte, utilizzate dai privati stipulanti, successori od aventi causa.

**ART. 4°** - Con il presente atto le parti assoggettano ad uso pubblico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della L.R. n. 56/77, le aree di proprietà del privato stipulante destinate dal P.d.C. Convenzionato a pubblici servizi per complessivi mq \_\_\_\_\_ circa, il tutto come rappresentato nella planimetria di progetto "Tav. \_\_\_\_\_" allegata al Permesso di costruire. *Ai soli fini del Codice della strada tutta l'area antistante il fabbricato commerciale e destinata a parcheggio e spazi di manovra, per la superficie di mq. \_\_\_\_\_ circa, viene considerata di uso pubblico.* L'esatta individuazione delle citate aree avverrà a seguito dei frazionamenti catastali delle opere realizzate. Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a parcheggio pubblico e/o verde pubblico saranno trascritti presso la competente Agenzia del Territorio Servizi Immobiliari (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari). Il regime giuridico-patrimoniale resta, pertanto, quello della proprietà privata assoggettata all'uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Le aree vengono assoggettate ad uso pubblico libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente convenzione.

*Il solaio dei garage sottostanti alle aree asservite ad uso pubblico, destinate a parcheggio, passaggi pedonali e veicolari, aree verdi, dovrà essere realizzato in maniera da garantire una portanza sufficiente a tali funzioni (almeno 1.000 Kg/mq).*

La realizzazione delle opere necessarie per l'attrezzatura delle aree di cui al presente articolo, secondo quanto previsto dalla Tavola di progetto " \_\_\_\_\_ " avverrà a cura e spese dei privati stipulanti e non sarà conteggiata a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Tali opere e le relative componenti strutturali previste dal progetto dovranno essere rispondenti alle **Norme Tecniche per le Costruzioni** ed alle norme vigenti. *L'impianto di illuminazione presente sulle aree assoggettate ad uso pubblico dovrà essere allacciato ad un contatore privato.*

La mancata realizzazione delle opere succitate o anche solo l'impossibilità di apertura al pubblico di tali aree per problemi derivanti dalla loro realizzazione costituirà un mancato adempimento degli obblighi convenzionali e quindi non potrà essere presentata la Segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati connessi a tali standard.

*L'accessibilità delle aree succitate sarà regolamentato con le modalità di seguito illustrate:*

---

*La responsabilità dell'apertura e chiusura dei passaggi pedonali e dell'area verde assoggettata all'uso pubblico, previa opposizione di specifica segnaletica, sarà posta in capo alla proprietà.*

I privati stipulanti si obbligano, per sé e successori ed aventi causa, ad effettuare o far effettuare, dal momento dell'ultimazione dei lavori, su tutte le aree assoggettate ad uso pubblico (comprese le opere su di esse insistenti), la manutenzione ordinaria e straordinaria. Rientrano in tali competenze lo sgombero neve e ghiaccio e la pulizia ed il decoro permanente e continuo. La richiesta di eventuali danni per negligenze nella manutenzione e mantenimento di tali aree resta in capo alla proprietà. Tale obbligo dovrà essere riportato espressamente negli atti di cessione delle singole unità immobiliari ed essere contemplato e regolamentato

nel Regolamento di Condominio. Tale Regolamento dovrà comunque essere adottato nel caso di più proprietà interessate dal presente atto.

Nel caso di inosservanza degli obblighi di cui al precedente comma il Comune, trascorsi 30 giorni dalla contestazione formale da effettuarsi, provvederà direttamente ad eseguire quanto necessario addebitando i costi sostenuti ai privati stipulanti, loro successori od aventi causa, maggiorato del 20 %.

**ART. 5°** - *Nell'ambito dell'intervento di cui al presente atto è compresa una quota di volumetria da destinarsi ad edilizia residenziale "agevolata" di complessivi mc. \_\_\_\_\_.*

*Ad esclusivo giudizio del Comune di Chieri tale intervento potrà essere attivato:*

- 1) Previa stipula di una Convenzione tra il Comune di Chieri ed il Soggetto Attuatore ai sensi degli art. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.*
- 2) Previa stipula di una convenzione tra il Comune di Chieri ed il soggetto che effettuerà l'intervento, per la concessione e la regolamentazione ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865, del diritto di superficie.*

*Detta cessione avverrà a fronte di un corrispettivo definito dal comune secondo le vigenti normative in materia di acquisizione coatta.*

*In tal caso i privati stipulanti con la firma della presente convenzione si impegnano a cedere al Comune di Chieri l'area della superficie di \_\_\_\_\_ da destinarsi alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata agevolata per complessivi mc. \_\_\_\_\_.*

**ART. 6°** - I "privati stipulanti" ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere la quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 111/2005 e successivo aggiornamento con Determinazione Dirigenziale n° 2/2018;

Tali oneri sono determinati al momento attuale per la destinazione residenziale in: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

A scomputo parziale (*totale*) del corrispettivo come sopra indicato i privati stipulanti si impegnano a realizzare, secondo le modalità ed i tempi di cui al successivo art. \_\_\_\_\_ opere di urbanizzazione primaria, per un importo complessivo di Euro \_\_\_\_\_, senza il riconoscimento dell'I.V.A. e determinato sulla base dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte Anno \_\_\_\_\_, abbattuto di una percentuale pari al 10%. Nell'importo dovrà essere compreso una percentuale massima del 3% per oneri di sicurezza (non soggetta a ribasso) che l'Amministrazione Comunale riconosce per compartecipazione alla committenza. Non saranno riconosciute le possibili maggiori somme che potrebbero comunque risultare dalla redazione del piano di sicurezza e coordinamento al momento della stesura del progetto esecutivo. Qualora le stesse risultassero inferiori sarà riconosciuto l'importo effettivo. In particolare saranno realizzate le opere descritte nel computo metrico estimativo Tavola n. \_\_\_\_\_

Saranno riconosciuti oneri di discarica solo per i materiali presenti su aree pubbliche non rientranti nei limiti previsti dalla norma per il recupero mediante gestione in sito (art.185 D.lgs 152/2006 e s.m.i.) o gestione

come terre e rocce da scavo (art. 41bis D.L. n.69 del 21.06.2013, convertito con modifiche nella Legge n. 98 del 09.08.2013 (Dichiarazione ARPA) o D.M. 161/2012 (Piano di utilizzo).

**Per tali opere la proprietà nomina come Responsabile unico del procedimento (R.U.P.) il Geom./Arch.**

Pertanto i privati stipulanti nell'impegnarsi a realizzare direttamente a propria cura e spese le suddette opere, devono corrispondere al Comune una quota che risulta dal seguente prospetto:

- quota dovuta EURO \_\_\_\_\_
- scomputo parziale per opere da realizzare direttamente EURO \_\_\_\_\_
- contributo residuo da versare EURO \_\_\_\_\_

Gli eventuali contributi richiesti da ENEL, TELECOM, ITALGAS, o altri enti e società erogatrici di servizi per l'estensione delle rispettive reti sono per intero a carico dei privati stipulanti.

**ART. 7°** - I privati stipulanti sempre in relazione all'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere in quota parte gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o a quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, determinati con deliberazione del Consiglio Comunale n° 111/2005 e successivo aggiornamento con Determinazione Dirigenziale n° 2/2018. Tali oneri sono determinati al momento attuale, per la destinazione residenziale in \_\_\_\_\_ e previsti in totale pagamento.

**ART. 8°** - I privati stipulanti si obbligano, per sé e loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri compensativi costituiti **dalla piantumazione arborea a medio-alto fusto ed arbustiva in terreni privati o di proprietà comunale che saranno indicati dalla P.A.**

La realizzazione di dette opere, secondo quanto previsto dalla Tavola di progetto \_\_\_\_\_ allegata sub. \_\_\_\_\_, avverrà nel periodo consono per tali tipi di lavori (primavera – autunno), a cura e spese dei privati stipulanti e non sarà conteggiata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**La piantumazione dovrà essere supportata dalla garanzia di attecchimento per almeno anni due.**

**L'esecuzione dei relativi lavori dovrà concludersi entro un anno dall'inizio dei lavori edili e prontamente comunicata agli Uffici competenti.**

**La dichiarazione attestante la regolare esecuzione dei lavori di cui sopra e la verifica del relativo attecchimento dovrà avvenire entro anni due dalla loro esecuzione da parte del privato stipulante ed approvata come Certificato di regolare esecuzione delle opere da parte degli uffici competenti. Tale documentazione è necessaria per il rilascio dell'agibilità dei fabbricati.**

**ART. 9°** - I privati stipulanti in relazione al disposto del paragrafo 1°), primo comma dell'art. 45 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., essendo nell'impossibilità di cedere la aree destinate a standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della stessa L.R., si impegnano a versare al Comune di Chieri, che accetta, l'equivalente della monetizzazione di dette aree:

$$\text{abitanti ....} \times 25 \text{ mq/ab} = \text{mq. ....} \times \text{€ .....} = \text{arrotondato € .....}$$

Tale importo dovrà essere versato, con le modalità di cui al Regolamento per le monetizzazioni, prima del

rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento costruttivo in oggetto.

**ART. 10°** - I privati stipulanti si obbligano, per sé e loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 16 D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Tali oneri saranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento della specifica comunicazione da parte del Comune e versati, per il 20%, entro la data della presentazione della comunicazione di inizio lavori e, per il restante 80%, entro quindici giorni dalla comunicazione di fine lavori.

Il Comune potrà, inoltre, richiedere l'aggiornamento degli oneri di cui ai precedenti artt. .... sulla base dei valori vigenti al momento della specifica comunicazione degli oneri da parte dell'Ufficio.

**ART. 11°** - I privati stipulanti dovranno presentare regolare progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, nel rispetto delle specifiche di cui al Capitolato Speciale tipo, Allegato 3) del Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, approvato con Deliberazione del C.C. n° 111/2005 e successive modificazioni, prima o contestualmente alla richiesta del primo permesso di costruire o altro titolo abilitativo relativo all'intervento costruttivo-

Detto progetto esecutivo a firma di tecnici idonei per competenza professionale, potrà essere presentato sotto forma di permesso di costruire gratuito. L'emissione ed il ritiro di tale permesso è condizione indispensabile per il rilascio dei permessi di costruire inerenti le costruzioni previste dal PEC.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in sede di progetto esecutivo, varianti al P.E.C./P.d.C. Convenzionato relative alle opere di urbanizzazione senza che ciò comporti maggiori oneri per i privati stipulanti e senza che sia alterata l'impostazione fondamentale del piano esecutivo.

**ART. 12°** - I privati stipulanti si impegnano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso afferente le opere di urbanizzazione con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.E.C./P.d.C. Convenzionato con gli opportuni riferimenti.

**ART. 13°** - Le opere di urbanizzazione a carico dei privati stipulanti dovranno essere realizzate, con le modalità previste dall'art. 21 del Regolamento che disciplina il contributo di Costruzione, nei seguenti tempi:

- 1) dopo l'approvazione del P.E.C./P.d.C. Convenzionato e prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio i proprietari dovranno eseguire il picchettamento della rete viaria e delle delimitazioni dei lotti;
- 2) tutte le opere di urbanizzazione, eccezione fatta eventualmente per le pavimentazioni stradali, dovranno risultare ultimate alla fine dei lavori del primo fabbricato;
- 3) all'ultimazione dei lavori di tutte le costruzioni, dovranno risultare eseguite completamente tutte le opere di urbanizzazione a carico degli stipulanti.

Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo, ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e del D.P.R. 207/2010 e s.m.i., effettuati da tecnici di elevata e specifica qualificazione, in riferimento al tipo dei lavori.-

La progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo in corso d'opera e definitivo saranno eseguiti a cura e spese dei privati stipulanti.

Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione organizzando le forme di controllo ritenute più opportune.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro mesi 7 dalla dichiarazione di ultimazione lavori rilasciata dal concessionario purché le opere siano correttamente eseguite.

A seguito del favorevole collaudo, approvato con Determina Dirigenziale, e della presentazione, da parte del Direttore dei Lavori, su supporto informatico (georiferito in coordinate Gauss-Boaga, formato compatibile con Autocad 2000 e prodotti simili: DXF), del rilievo di tutte le opere di urbanizzazione eseguite dal privato stipulante, il Comune provvederà contemporaneamente allo svincolo delle garanzie prestate.

Ai soli effetti del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e prima del rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione, il Collaudatore in corso d'opera potrà attestare il regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione.

All'approvazione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di cui al presente articolo, eseguite su sedime di proprietà comunale, passeranno automaticamente in proprietà del Comune di Chieri, che le prenderà in carico e, qualora non diversamente specificato, si assumerà ogni onere di manutenzione. E' inteso che ogni onere di manutenzione delle opere resta a carico del privato stipulante, suoi successori ed aventi causa, sino all'avvenuta cessione delle aree.

Le opere di urbanizzazione eseguite a cura e spese dei privati stipulanti su sedime di proprietà privata, passeranno gratuitamente al Comune, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei privati stipulanti curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversamente convenuto.

**ART. 14°** - A garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, a scomputo degli oneri dovuti, i privati stipulanti all'atto del rilascio del primo permesso di costruire o comunque prima dell'inizio lavori, in caso di presentazione di Segnalazione Certificata Inizio Attività, costituiranno a favore del Comune una o più garanzie bancarie o polizze cauzionali assicurative con primarie compagnie assicurative in possesso dell'indice di solvibilità non inferiore a 150 (centocinquanta) calcolato in base al rapporto esistente tra margine di solvibilità disponibile e margine di solvibilità richiesto dalla vigente normativa, in particolare D.Lgs. 209/2005 e s.m.i. nonchè regolamenti I.S.V.A.P. n. 18 del 12.03.2008 e n. 37 del 15.03.2011, per un ammontare complessivo di Euro \_\_\_\_\_, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e dal D.P.R. 207/2010e s.m.i. e dall'art. 22 del Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione .

Ad istanza dei privati stipulanti, l'ammontare di detta garanzia potrà essere progressivamente ridotto in relazione all'effettivo avanzamento delle opere di urbanizzazione, salvo una ritenuta non inferiore al 10% di costo presunto delle opere stesse, che verrà svincolata a seguito di favorevole collaudo.

In caso di inadempimento i privati stipulanti autorizzano il Comune a disporre della garanzia prestata rinunciando, nel contempo, a qualsiasi opposizione giudiziale e stragiudiziale (salva la contestazione della



sussistenza degli estremi di inadempimento) ed esonerando da ogni responsabilità, a qualsiasi titolo, l'Amministrazione Comunale.

Il Comune potrà disporre della garanzia dopo trenta giorni dalla notifica della contestazione scritta dell'inadempimento.

**ART. 15°** - La quota residua di contributo relativa alle opere di urbanizzazione di EURO \_\_\_\_\_  
+ EURO \_\_\_\_\_ = EURO \_\_\_\_\_.

sarà corrisposta al Comune all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire in quantità proporzionale alla consistenza volumetrica delle stesse.

Ai sensi e con le modalità di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e dell'art. 4 del Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, detta quota residua potrà essere rateizzata in non più di quattro rate semestrali.

**ART. 16°** - Ai sensi dell'art. 45 punto 4) della Legge Reg. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche, relativo alle sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste nel piano esecutivo, si stabilisce quanto di seguito indicato:

- 1) la destinazione d'uso determinata nel P.E.C., dovrà rimanere invariata per dieci anni dall'ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire.
- 2) mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e non connessi all'esecuzione di opere edilizie e che avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma di EURO 30,00 per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento.
- 3) mutamenti di destinazione d'uso non autorizzati e connessi all'esecuzione di opere edilizie e che avvengono nel decennio a favore di destinazioni ammesse Dal P.R.G.C., saranno convenzionalmente sanzionati mediante il versamento al Comune della somma di Euro 60,00 per ogni metro cubo di volume delle parti dell'edificio oggetto di intervenuto cambiamento .
- 4) mutamenti nel decennio, con o senza opere, per destinazioni non ammesse dal P.R.G.C., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'art. 31 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. stesso.

Oltre il decennio i mutamenti di destinazione seguiranno il regime all'epoca stabilito dalla legge.

Le sanzioni previste nel presente articolo, in adempimento del punto 4) art. 45 delle legge regionale 56/77 e s.m.i., sono aggiuntive rispetto a quelle eventuali di legge.

Il regime sanzionatorio convenzionale non esclude la possibilità di chiedere ed ottenere, se la domanda sia conforme alle norme, autorizzazione edilizia a mutare, con o senza opere, la destinazione senza che tale eventualità costituisca variante al P.E.C./P.d.C. Convenzionato.

Nel caso di mancato o di ritardato versamento dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione si applicheranno le sanzioni di cui all'art. 63 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56, come modificato dall'art. 42 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Le parti convengono inoltre di stabilire le seguenti sanzioni:

- in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese dei privati stipulanti, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero in caso di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere e della parte di esse eseguita in difformità e non funzionante;
- nel caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento dell'1% del l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare direttamente come definito agli artt. 5 e 6, per ogni mese o frazione di mese di ritardo;
- nel caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni il Comune, con comunicazione notificata, inviterà il privato stipulante a concludere i lavori entro trenta giorni. Per la ritardata ultimazione si applicherà una sanzione pari al 5%, per ogni mese o frazione di mese di ritardo, dell'importo delle opere di urbanizzazione previste in realizzazione e non ancora realizzate, sino ad un ritardo massimo di mesi quattro. Trascorso inutilmente tale termine il Comune provvederà direttamente, nei tempi e modalità compatibili con la propria programmazione, all'esecuzione dei lavori necessari a spese del privato stipulante, avvalendosi della garanzia fidejussoria di cui all'art. 11; in tal caso verrà applicata una sanzione pari al 20% delle spese sostenute dal Comune per l'effettuazione dell'intervento sostitutivo.
- nel caso di inosservanza dell'obbligo di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle aree in carico ai privati stipulanti, il Comune, con specifica comunicazione, inviterà il privato stipulante ad effettuare gli interventi entro un massimo di giorni dieci; oltre tale termine verrà applicata una sanzione pari ad Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo rispetto alla richiesta di intervento; nel caso di reiterata inosservanza dell'obbligo, oltre alla sanzione di cui sopra, l'Amministrazione Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo addebitando il costo al privato stipulante, maggiorato del 20 %.

**ART. 17°** - Le strade incluse nel P.E.C. che siano rimaste eventualmente di proprietà privata si considerano, assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade interessanti lo sviluppo edilizio di terreni circostanti, quando ciò sia reso necessario ed opportuno.

L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada stessa.

Analogamente i condotti di fognatura, acqua ed eventuali altri servizi del comprensorio interessato dal P.E.C./P.d.C. Convenzionato dovranno sopportare, quanto tecnicamente sia stato ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua o altri servizi di terreni circostanti quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra.

**ART. 18°** - Qualora i privati stipulanti procedano all'alienazione delle aree interessate dal P.E.C./P.d.C. Convenzionato dovranno trasmettere agli acquirenti dei terreni gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Chieri.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri sopra citati, i privati stipulanti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di Chieri di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

Quanto sopra dovrà risultare dall'atto di vendita unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto o in parte ai privati stipulanti nell'assunzione degli oneri sin qui citati ed in modo solidale con tutti i soggetti interessati.

**ART. 19°** - I privati stipulanti si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere da realizzare nell'ambito del P.E.C.

*(Si obbligano inoltre per sé e successori od eventi diritto e causa, a richiedere i permessi di costruire per le costruzioni previste entro sei mesi dalla data di esecutività della presente convenzione).*

Il presente P.E.C./Atto di Convenzione ha validità di 10 anni secondo i disposti della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio dei permessi di costruire, che dovranno essere singoli per ciascun edificio ed ultimati entro tre anni; tale termine potrà essere prorogato esclusivamente nei casi di cui all'art. 15 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380.

Se le costruzioni non saranno iniziate ed ultimate entro i termini sopra stabiliti, il permesso di costruire sarà considerato decaduto.

**ART. 20°** - Resta stabilito che il Comune di Chieri non rilascerà alcun certificato di agibilità degli edifici se non quando dai privati stipulanti o da chi per essi sia stato adempiuto a tutti gli obblighi inerenti alla presente convenzione, compresa l'eventuale dismissione delle aree oggetto di urbanizzazione.

**ART. 21°** - Nuove disposizioni di legge o di pianificazione generale che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata, porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata e all'indennizzo delle aree cedute in attuazione del P.R.G.C. eccedenti quanto dovuto rispetto all'effettivo volume utilizzato. Ove fossero emanate nuove norme di legge comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, i privati stipulanti avranno la facoltà di sospendere l'attuazione del P.E.C./P.d.C. Convenzionato ed in questo caso verrà applicato il capoverso precedente.

Ai sensi del 4° comma dell'art. 11 della L. 241/90, così come modificata ed integrata dalla L. 15/05, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dall'accordo fatto salvo l'indennizzo per eventuali pregiudizi accertati in danno del privato stipulante o aventi causa.

**ART. 22°** - Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari di Torino a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

**ART. 23°** - Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei privati stipulanti.

**ART.24°** – Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti allegati:

Allegato A - .....

**ART. 25°** - Per quanto non contenuto nella presente convenzione e nella relazione illustrativa allegata si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare al D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e successive modifiche, alla Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni e integrazioni e, limitatamente agli articoli non abrogati dall'art. 136 del D.P.R. 380/01, alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modificazioni, alla legge 28 gennaio 1977 n. 10, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni.