

CITTA' DI CHIERI
Provincia di Torino

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI CHIERI
ED I SIGG. _____

DA STIPULARSI AI SENSI DELL' ART. 28-BIS DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380

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, omessane 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 e successive varianti;
- ≡ 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 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 in data 12 Luglio 2011 è stata approvata la Legge 12 luglio 2011 n. 106 "Conversione in legge con modificazione del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia e ulteriori disposizioni in materia di governo del territorio", entrato in vigore il 14 maggio 2011;
- ≡ che con deliberazione G.C. n. 25 del 18/02/2015 gli indirizzi e i criteri applicativi al fine di dare compiuta attuazione ai disposti di cui all'art. 5 commi 9-14 della Legge 12 luglio 2011 n. 106 sopra richiamata e consentire la valutazione delle proposte progettuali avanzate ai sensi della Legge

106/2011, che dovranno essere seguiti dagli uffici competenti al rilascio dei permessi di costruire in deroga ai sensi del combinato disposto del predetto articolo 5 nonché dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

- ⇒ che con deliberazione C.C. n. 80 del 26/07/2016, sono stati approvati i criteri, i parametri e le modalità di calcolo del contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico nei confronti dell'intervento edificatorio, come previsto dall'art. 16 c. 4 lettera d-ter. del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. in conformità ai criteri ed alla modalità di calcolo stabiliti dalla D.C.R. 29/02/2016 n. 22-2974;
- ⇒ che i privati stipulanti hanno presentato al Comune di Chieri un Permesso di costruire convenzionato in deroga, ai sensi dell'art. 5, Commi 9-14 del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con legge 12 luglio 2011 n. 106, (pratica edilizia n.) per la trasformazione edilizia ed urbanistica dell'area di loro proprietà sita in Chieri, località _____, di mq. _____, attualmente inserita nella zona _____ del P.R.G.C. vigente;
- ⇒ che il Permesso di costruire convenzionato è conforme ai disposti della normativa sopracitata ed in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, 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 il Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ in data _____ (esecutiva dal _____) ha approvato il Permesso di Costruire n. _____, lo schema di convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte del progetto proposto.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1° - GENERALITÀ

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° - ELABORATI COSTITUENTI IL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'attuazione del progetto di Permesso di costruire convenzionato sul terreno sito nel Comune di Chieri, così come identificato in premessa, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e con le rappresentazioni e prescrizioni riportate nei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
-
-
- ecc.

I sopracitati elaborati, ad esclusione dello schema di convenzione, in quanto parti integranti della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ che ha approvato il Permesso di costruire n. _____, 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° CESSIONE DELLE AREE DESTINATE A VIABILITÀ E STANDARD URBANISTICI

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 .

Tali 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° - IMPEGNO ALL'ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE

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° - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E OPERE A SCOMPUTO

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 _____ 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. 6° - URBANIZZAZIONI SECONDARIE

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. 7° - CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I privati stipulanti sempre in relazione all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi al contributo straordinario di urbanizzazione, determinati in conformità ai criteri ed alla modalità di calcolo stabiliti dalla D.C.R. 29/02/2016 n. 22-2974, recepita dall'Amministrazione comunale con la determinazione di ulteriori parametri e tabelle parametriche con Deliberazione C.C. n. 80 del 26/07/2016. Tali oneri sono determinati al momento attuale in € _____

Gli oneri succitati sono previsti in totale pagamento e saranno vincolati a specifico centro di costo nel bilancio comunale.

ART. 8° - ONERI COMPENSATIVI

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 - COSTO DI COSTRUZIONE

Il privato stipulante si obbliga, per sé e suoi 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. determinati in **EURO** _____

Tali oneri saranno 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. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il privato stipulante si obbliga a presentare regolare progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, 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° 104 del 30/10/2012 entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

Detto progetto esecutivo, a firma di tecnici idonei per competenza professionale, dovrà essere presentato sotto forma di permesso di costruire gratuito. Tutte le opere e le componenti strutturali previste dal presente progetto dovranno essere rispondenti alle **Norme Tecniche per le Costruzioni** ed alle norme vigenti.

Tale progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà esser corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i tempi di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere, in sede di progetto esecutivo, varianti al 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 progetto.

ART. 11° - TRACCIAMENTI OPERE

Il privato stipulante si impegna a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione dei lotti e quant'altro attiene al progetto afferente le opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del P.d.C. Convenzionato con gli opportuni riferimenti.

ART. 12° - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

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. *Contestualmente all'inizio dei lavori del presente P.d.C. dovranno anche essere iniziati i lavori relativi alle opere di urbanizzazioni previo il picchettamento della rete viaria e della delimitazione del lotto (la specifica tempistica e le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione vengono stabilite in ogni specifico intervento) (VERIFICARE CON ART.17)*
2. 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., 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, recepito 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.

Con l'emissione della Determina Dirigenziale di presa d'atto 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. 13° - GARANZIE FINANZIARIE

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 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 _____ (**Aggiungere la maggiorazione del 30% stabilita dall'art.22**), secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. dal D.P.R. 207/2010 e 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, salvo una ritenuta non inferiore al 10% del 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, compresa la maggiorazione del 30% stabilita dall'art. 22 del Regolamento che disciplina il Contributo di Costruzione, 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 delle contestazione scritta dell'inadempimento.

ART. 14° - CORRESPONSIONE ONERI URBANIZZATIVI

La quota residua di contributo relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di EURO _____ + EURO _____ = EURO _____. sarà corrisposta al Comune all'atto del rilascio del presente permesso di costruire.

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 relativa alle sole opere di urbanizzazione primaria e secondaria di EURO _____ potrà essere rateizzata in non più di quattro rate semestrali.

La quota relativa al contributo straordinario di EURO _____ vincolata a specifico centro di costo nel bilancio comunale, potrà essere rateizzata in non più di quattro rate semestrali; la prima rata sarà corrisposta al Comune prima del rilascio del presente permesso di costruire.

ART. 15 – SANZIONI

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. _____, 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. _____; 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. 16° TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui al presente Atto riguardante l'attuazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione previste sono assunti dalla Città di Chieri e dal privato stipulante, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora si proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati oggetto del presente Atto, nei relativi atti di trasferimento si dovrà fare espressa menzione degli obblighi e degli oneri di cui all'Atto stesso. Gli aventi causa del privato stipulante dovranno, inoltre, sostituire le idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Atto.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopracitati, il privato stipulante ed i suoi successori ed aventi causa restano solidalmente responsabili verso la Città di Chieri di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. In ogni caso, qualora risultino ancora crediti nei confronti del concessionario o che le polizze emesse a garanzia degli oneri dovuti non siano escutibili o non coprano interamente le opere previste, il nuovo proprietario risponde in modo solidale con tutti i soggetti interessati.

ART. 17° - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del Permesso di costruire 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. La decadenza del Permesso di costruire ripristina automaticamente la destinazione di Piano Regolatore previgente al momento del rilascio del permesso.

ART. 18° - OBBLIGHI CONVENZIONALI

Resta stabilito che il Comune di Chieri non rilascerà alcun certificato di agibilità degli edifici se non quando dal privato stipulante o da chi per esso sia stato adempiuto a tutti gli obblighi inerenti alla presente convenzione, compreso il collaudo e l'eventuale dismissione delle aree oggetto di urbanizzazione.

ART. 19 VARIANTI

Non costituiscono varianti al presente Permesso di costruire convenzionato e quindi non soggette all'approvazione del Consiglio Comunale le seguenti modifiche:

- aumento delle superfici coperte o S.U.L. e volumi non superiori al 2% di quelle autorizzate;
- riduzioni delle superfici coperte o S.U.L. e volumi non superiori al 5% di quelle autorizzate;

- modifiche interne o esterne senza variazioni di sagoma o volumi o nei limiti di cui al precedente punto 1;
- modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione nei limiti indicati al precedente art. 10 e senza che sia alterata l'impostazione fondamentale del progetto.
- Modifiche dell'importo degli oneri legate a lievi variazioni dimensionali del progetto. In tal caso non viene neppure richiesta la modifica della convenzione.

ART. 20° - NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE

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.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. 21° - REGISTRAZIONI IMMOBILIARI

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. 22° - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dei privati stipulanti, comprese le spese tecniche e notarili derivanti dalla cessione delle aree pubbliche o di uso pubblico non effettuate contestualmente al presente atto.

ART. 23° - RINVIO A NORME DI LEGGE

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.