



**ARCHITETTURA  
& URBANISTICA**

VIA G. VERDI 17 - 10087 - VALPERGA (TO)

TEL/FAX +39.0124.617239

WWW.0124.to.it

E-MAIL info@0124.to.it

SISTEMA QUALITA'

CONFORME NORMA UNI-EN-ISO 9001:2000

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE N° 5794  
dal 2000

COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE

COMMITTENTE CONSTRUCTA srl - EDILQUATTRO SPA

PROGETTO TETRIS COURT

FASE PROGETTO S.U.E. RU1b - VARIANTE 1

TAVOLA SCHEMA DI CONVENZIONE

PROFESSIONISTA architetto DIEGO BERTOTTI

PROFESSIONISTA architetto SARA BERTONCINI

PROFESSIONISTA architetto GIANBATTISTA POMATTO

RESPONSABILE DI PROGETTO  
(per verifica e riesame)

COMMITTENZA  
(per verifica ed accettazione)

DATA PROGETTO 03/2014

DATA REVISIONE 1

DATA REVISIONE 2

DATA REVISIONE 3

DATA REVISIONE 4

CONTROLLO U.T.

COMMESSA

C98-0504-PE-0210

SCALA DISEGNO

TAVOLA N.

**1.10**

**CONVENZIONE URBANISTICA**  
(Artt. 43 – 44 e 45 Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m. ed i.)  
**REPUBBLICA ITALIANA**

**PROVINCIA DI TORINO - CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**  
**CONSTRUCTA SRL - RIVA PROJECT SRL**  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AREA RU 1B DI PRGC**  
**Integrativa di convenzione stipulata in data 19.01.2012**  
**NOTAIO BRUNO VINCENZO REP. 128.686 FASC. 52897**

\* \* \*

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

sono comparsi:

- Sig. ..., nato a ... il ..., domiciliato ai fini del presente atto presso la sede del Comune di Rivarolo Canavese, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di ... del "COMUNE DI RIVAROLO CANAVESE", codice fiscale 01413960012, con sede in Rivarolo Canavese, via Ivrea n. 64, ove è domiciliato per la carica, con i poteri per quanto infra in forza della Deliberazione della **Commissione Straordinaria** n. ... in data ..., che, unitamente allo schema della presente convenzione ad essa allegato, il tutto in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dispensatamene la lettura;  
di seguito brevemente anche "Comune"

- da una parte -

- "CONSTRUCTA s.r.l." con sede in Rivarolo Canavese (TO) Via Natale Gallo Pecca n.24, avente Codice Fiscale e Partita IVA 05885760016, nella persona dell'Amministratore Unico MARIO EMILIO CORINO, nato a Favria, il 19 gennaio 1948 domiciliato in Rivarolo Canavese Via Gallo Pecca n° 24;
- RIVA PROJECT srl con sede in Torino, Via Pietro Palmieri n° 29, costituita tra le società':
- "COSTRUZIONI GENERALI EDILQUATTRO s.p.a." e "IMPRESA BORIO GIACOMO S.R.L." con atto Notaio Nardello di Torino in data 04.10.2011 rep. 61468/25376 registrato a Torino il 17.10.2011 al n° 24.076-P.I./C.F.: 10604410018;  
Nella persona di Borio Matteo nato a Torino il 07.06.1979 e domiciliato a Venaria, Via Stefanat s.n.  
di seguito brevemente anche "Proponenti"

- dall'altra parte -

**PREMESSO**

- a) che CONSTRUCTA S.R.L. è proprietaria dell'area, indicata negli elaborati grafici di progetto come comparto A, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 91 parte di complessivi mq. 5210,00 **attualmente contraddistinta al C.U. al F° 7 n. 410- c.so Indipendenza s.n.-P.T. area urbana di mq. 5.210 alle coerenze i mappali 411-225 stesso foglio;**

- b) che Riva Project srl è titolare del diritto di superficie dell'area indicata negli elaborati grafici di progetto come comparto B, tra corso Indipendenza e via Trieste, contraddistinto al Catasto Terreni del Comune di Rivarolo Canavese al Foglio 7 n. 91 parte di complessivi mq. 3337,00, **attualmente contraddistinta al C.U. al F° 7 n. 411- c.so Indipendenza s.n.-P.T. area urbana di mq. 3.337 alle coerenze i mappali 411- stesso foglio;**
- c) che le suddette aree risultano individuate, nella Variante n° 7 al PRGC vigente di Rivarolo Canavese approvata con D.C.C. n. 14 del 17.02.2010, nonché nell'8° variante al PRGC adottata con D.C.C. n. 38 in data 28.06.2010, come area RU 1B soggetta a S.U.E. e regolata dalle seguenti prescrizioni:
- S.L.P. a destinazione residenziale (art. 1.3 p.to 1) = fino a mq 8.500 (fermo restando il limite massimo di mq 11.300 realizzabile complessivamente nelle due aree RU1a e b);
  - S.L.P. a destinazione terziario-commerciale-ricettiva (art. 1.3 p.ti 2, 4.1 e 5) = fino a mq 3.000 (fermo restando il limite massimo di mq 3.900 realizzabile complessivamente nelle due aree RU1a e b);
  - rapporto di copertura = 80% della superficie fondiaria;
  - altezza massima edifici = 5 piani fuori terra + attico./ 6 piani fuori terra
- d) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo convenzionato è stato predisposto dall'Arch. Diego Bertotti con studio in Valperga (TO), via Verdi 17 e sottoscritto dalle società proprietarie dei terreni interessati dal citato piano come sopra rappresentate, nel rispetto dei contenuti dell'art. 45 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e s.m. ed i. ed è costituito, ai sensi dell'art. 39 della stessa Legge Regionale, dai seguenti elaborati:

TAV.	DESCRIZIONE
1.1	Titolo di proprietà - Elenchi Catastali
1.2	Relazione tecnico-illustrativa-finanziaria- Norme di Attuazione- Verifiche Planovolumetriche
1.3	Inquadramento urbanistico
1.4	Relazione geologica
1.5	Valutazione previsionale clima acustico
1.6	Analisi Energetica
1.7	Analisi progetto Impianti Meccanici
1.8	Analisi progetto Impianti Elettrici
1.9	Simulazioni di Progetto
1.10	Schema di Convenzione
2.1	Stato di fatto: rilievo planoaltimetrico e planimetria generale
2.2	Stato di fatto: documentazione e percorso fotografico
2.3	Stato di fatto: evidenziazione planovolumetrica
2.4	Stato di fatto: reti tecnologiche
3.1	Progetto: Planimetria generale – Comparti Intervento A-B
3.2	Progetto: Pianta Quota -4.40 m - Pianta Quota – 1.70 m Analisi dotazioni aree a parcheggio privato
3.3	Progetto: Pianta Quota +1.10 m - Pianta Quota + 3.90 m

- 3.4 Progetto: Pianta Quota +7.10 m - Pianta Quota +10.30 m
- 3.5 Progetto: Pianta Quota +13.50 m - Pianta Quota +16.70 m
- 3.6 Progetto: Pianta Quota +19.90 m - Pianta Quota +23.10 m
- 3.7 Progetto: Prospetti
- 3.8 Progetto: Prospetti
- 3.9 Progetto: Sezioni
- 3.10 Progetto: Reti tecnologiche urbanizzazione - allacciamenti
- 3.11 Progetto: Analisi dotazioni aree a servizi
- 3.12 Progetto: Piazza Pedonale Tetris Court
- 4.1 Parcheggio Piazza Falcone e Borsellino - Parcheggio piano interrato
- 4.2 Parcheggio Via Trieste
- 4.3 Parcheggio Piazza Peila
- 4.4 Disciplinare Descrittivo e Prestazionale Opere di Urbanizzazione Primaria e Indotta
- 4.5 Preventivo Particolareggiato Opere di Urbanizzazione
- 4.6 Analisi di Compatibilit  Ambientale Art. 20 L.R. 40/98

Elaborati tutti conservati negli atti del Comune e dai quali si fa espresso riferimento.

- e) che sul progetto di PEC si   espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del 25.10.2010;
- f) che il Sindaco con provvedimento del 04.11.2010 decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo convenzionato e dello schema di convenzione, i quali sono stati altres  depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi;
- g) che non sono pervenute osservazioni e proposte; che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18.12.2010   stato approvato il Piano Esecutivo relativo alla suddetta area di intervento;
- h) che e' stata stipulata Convenzione urbanistica ed Edilizia dell'ambito con il Comune di Rivarolo Canavese stipulata in data 19.01.2012, a rogito notaio BRUNO VINCENZO REP. 128.686 FASC. 52897 registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuorn  in data 1.02.2012 nel seguito detta CONVENZIONE A
- i) che sulla base della REV 01/PEF della convenzione Project Financing Costruzione Scuole Elementari di Rivarolo Canavese a rogito Notaio XXXX , avvenuta con rogito Notaio XXXXXX in data odierna rep. Nel seguito detta CONVENZIONE B XXXXXX e' necessario procedere alla modifica della CONVENZIONE A per adeguare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'Area RU1b a quest'ultima, onde evitare dubbi interpretativi sulle superfici massime realizzabili su Area RU1b;
- j) che la Commissione Straordinaria con provvedimento prot. n. 3500 in data 6.03.2014 decideva l'accoglimento della VARIANTE 1 PEC e dello schema di convenzione, i quali sono stati altres  depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi;
- k) che non sono pervenute osservazioni e proposte; e che con deliberazione del XXXX   stato approvato il PEC VARIANTE 1 relativo alla suddetta area di intervento

- l) che i PROPONENTI hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione urbanistica;

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

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

**Art. 1) Conferma di premessa**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione urbanistica. **La presente convenzione integra quella stipulata in data 19.01.2012 a rogito Notaio Bruno Vincenzo Rep. 126.686 Fasc. 52897**

**Art. 2) Attuazione progetto di Piano Esecutivo Convenzionato**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), sui terreni siti nel Comune di Rivarolo Canavese Foglio 7 n. 91 ora F° 7 nn. 410-411, descritti negli elaborati di progetto, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 dicembre 2010, avverrà in conformità delle norme contenute nelle NTA della Variante al PRG, della presente convenzione e delle Norme Specifiche di Attuazione (Tav. 1.2) contenute negli elaborati progettuali, nonché secondo gli elaborati del PEC.

Si dà atto che gli elaborati del PEC **e della VARIANTE 1 PEC** costituiscono allegati e parte integrante della sopra citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 dicembre 2010 **e della sopracitata deliberazione XXX del XXXX** e pertanto hanno acquisito natura di atti pubblici. In dipendenza di questa natura, è omessa l'allegazione degli elaborati e tavole alla presente convenzione della quale costituiscono comunque parte integrante e sostanziale del presente atto e che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni della Variante al PRG..

I proprietari proponenti, che li hanno proposti, ed il Comune di Rivarolo Canavese, che li ha approvati, dichiarano di conoscerli in ogni dettaglio.

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

**Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il PEC ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno sito nel Comune di Rivarolo Canavese di cui in premessa individuato al catasto terreni al Foglio 7 mappali 91 ora F° 7 nn. 410-411, di superficie territoriale complessiva pari a mq 8.547.

Il PEC e' suddiviso sulla base delle esigenze dei soggetti attuatori in due comparti di intervento, come meglio individuato nella Tav. 3.1.

IL comparto A sara' realizzato su sedime di proprietà di Constructa srl, il comparto B da realizzarsi su sedime a diritto di superficie della Riva Project s.r.l..

Fermo restando le verifiche dei parametri urbanistici di P.R.G.C., la suddivisione tra i comparti potrà subire modifiche non sostanziali sulla base degli accordi tra i PROPONENTI senza che ciò costituisca variante al PEC.

L'attuazione dei comparti potrà avvenire in modo indipendente fatto salvo il completamento delle opere comuni e delle opere di urbanizzazione, con uno o più procedimenti amministrativi di attuazione ciascuno.

Il PEC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 18 dicembre 2010 prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area anzidetta secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella tabella ALLEGATO A delle Norme Specifiche di Attuazione del PEC (Tav. 1.2):

- a) destinazione residenziale: mq. 6450 SLP
- b) destinazione terziario (commerciale e uffici): mq. 2750 SLP
- c) massima SLP complessiva: mq. 9200
- d) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria: mq. 5257,04.

Con la presente Integrazione di CONVENZIONE A le quantità di superficie lorda e le destinazioni d'uso sono così stabilite :

- e) destinazione residenziale massima consentita: mq. 7050 SLP
- f) destinazione terziario (commerciale e uffici) massima consentita: mq. 2.150 SLP
- g) massima SLP complessiva: mq. 9200

come individuato nella tabella ALLEGATO A delle Norme Specifiche di Attuazione del PEC VARIANTE 1 (Tav. 1.2) nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, nonché delle dotazioni di aree per servizi a uso pubblico.

Il progetto definitivo di PEC, come espressamente previsto dall'art.40 comma 6 della LUR n. 56/77 e smi, potrà essere variato in ogni sua parte in corso d'opera, nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, nonché delle quantità massime realizzabili e delle dotazioni di aree per servizi a uso pubblico, attraverso la predisposizione di idonei strumenti urbanistici esecutivi di variante revisionati

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

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

L'intervento, meglio descritto negli elaborati progettuali, consiste nella realizzazione di unità immobiliari a destinazione residenziale, terziaria e accessoria, articolati attorno ad una corte interna, con annessi servizi e spazi pubblici di parcheggio.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le tipologie edilizie degli edifici sono contenute nelle tavole dalla 3.1 alla 3.9, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sono state ulteriormente precisate negli atti tecnici a corredo dei procedimenti amministrativi di attuazione.

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

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire e contenuti nelle tavole dalla 3.1 alla 3.9, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli

uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali stessi.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere a) e b) sono ulteriormente specificati negli elaborati di cui alle richieste di P.C. di seguito elencati:

a. PROCEDIMENTO SUAP N. 455 avviato il 26.5.11-NUOVA REALIZZAZIONE DI COMPLESSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE DENOMINATA "TETRIS COURT"- P. INTERRATO-P.T. E PARTE DEL 1° P. E OPERE COMUNI AI COMPARTI A E B

b. PRATICA EDILIZIA N° 156/2011 del 17.05.2011 e s.m.i. NUOVA REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE-COMMERCIALE E DIREZIONALE DENOMINATA "TETRIS COURT"- PIANI SUPERIORI-COMPARTO B

c. PRATICA EDILIZIA N° 158/2011 del 17.05.2011 e s.m.i. NUOVA REALIZZAZIONE COMPLESSO RESIDENZIALE-COMMERCIALE E DIREZIONALE DENOMINATA "TETRIS COURT"- PIANI SUPERIORI-COMPARTO A

Tali procedimenti amministrativi sono in fase di definizione da parte del Comune di Rivarolo.

#### **Art. 4) Tempi di attuazione degli interventi**

In relazione al livello di sviluppo degli elaborati del PEC il Comune di Rivarolo dà atto che sono presenti i requisiti tipologici – formali e costruttivi per l'attuazione degli interventi attraverso predisposizione di uno o più Permessi di Costruire in ottemperanza al disposto dell'art. 10 del DPR 380/01 e relativa normativa regionale.

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

- i lavori dovranno iniziare entro 6 (sei) mesi dal termine del procedimento attuativo del P.d.C.
- ed ultimati entro i successivi 10 (dieci) anni;

#### **Art. 5) Compatibilità Paesaggistica**

L'Allegato -4.6 Analisi di Compatibilità Ambientale Art. 20 L.R. 40/98, definisce i criteri e le modalità di analisi della compatibilità paesaggistica dell'intervento.

#### **Art. 6) Assoggettamento ad uso pubblico di aree**

I PROPONENTI si impegnano ad assoggettare gratuitamente a favore del Comune di Rivarolo Canavese le seguenti aree:

1. Piazza interna "Tetris Court"
2. Parcheggio Interrato
3. Corsia di collegamento interrata piazza Falcone e Borsellino/via Trieste, Corsia di uscita dal parcheggio interrato

meglio individuate sulla tavola 3.12, da destinarsi a marciapiedi, strade e piazze., per una superficie catastale complessiva di metri quadrati 4.625,00

La superficie suddetta potrà variare in conseguenza delle esatte risultanze delle misurazioni necessarie per l'approntamento e l'approvazione dei frazionamenti catastali, senza necessità di rettifica della

presente Convenzione, a condizione che le verifiche dei parametri urbanistici di P.R.G.C., riportate nella tabella Allegato A dell'elaborato 1.2 siano sempre rispettate.

Le aree saranno asservite ad uso pubblico saranno libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e vincoli di ogni specie.

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

I PROPONENTI mantengono in capo a sé l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree assoggettate ad uso pubblico.

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

#### **Art. 7) Cessione di aree per servizi**

I PROPONENTI si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Rivarolo Canavese le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, come dettagliatamente indicate nella tav. 3.11 per complessivi MQ. 1348.71.

La quota di superficie per servizi reperita in superficie (dismessa e assoggettata) risulta quindi essere pari a mq. 3617.94.

Per quanto riguarda la verifica della dotazione di aree per standard urbanistici, ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 56/77 e s. m. ed i., tenuto conto che il numero di abitanti previsti nel P.E.C, dato dal rapporto della SLP residenziale **massima** pari a **7050** mq con il parametro di 30 mq di SLP per abitante, è di **235** abitanti, le suddette aree da dismettere e da asservire ad uso pubblico soddisfano la dotazione da destinare a parcheggi pubblici di 2,5 mq/abitante prescritto dal art. 21 comma 1° punto 1) LR 56/77.

Le aree da cedere richieste risultano le seguenti:

Superficie aree parcheggio uso pubblico richiesta residenziale	$2,5 \text{ mq} \times 235 \text{ abitanti} = 587,5 \text{ mq}$
Superficie aree parcheggio uso pubblico richiesta terziario	$40\% \times 2.150 \text{ mq SLP} = 860 \text{ mq}$
TOTALE richiesta superficie aree parcheggio uso pubblico	<b>1.447,5 mq</b>

Il progetto di PEC prevede aree assoggettate ad uso pubblico da destinarsi a parcheggio pari a 1639,10 mq. oltre alla quota di parcheggio pubblico da dismettere in superficie pari a mq. 805,77 e quindi per un totale di aree a parcheggio di 2444,87.

La destinazione d'uso e la dislocazione delle suddette aree a standard, in base ai valori ed alle verifiche riportate nella tabella Allegato A dell'elaborato 1.2, non risultano sufficienti a soddisfare le prescrizioni del medesimo articolo in ordine allo standard di 25 mq/abitante, considerando un abitante ogni 30 mq/SLP di costruzione in progetto.

Le aree da cedere richieste risultano le seguenti:

Superficie servizi complessiva richiesta residenziale	$25 \text{ mq} \times 235 \text{ abitanti} = 5.875 \text{ mq}$
Superficie servizi complessiva richiesta commerciale	$80\% \times 2.150 \text{ mq SLP} = 1.720 \text{ mq}$
TOTALE richiesta superficie servizi complessiva	<b>7.595 mq</b>

Il progetto di PEC prevede aree dismesse e aree assoggettate a uso pubblico da destinarsi a servizi pari



a 5257,04 mq.

I PROPONENTI, in relazione alla norma specifica di Piano di cui all'art. 3.8 delle N.U.E.A. del vigente P.R.G.C. e s.m.i., **prima della stipula della Convenzione A** hanno versato l'importo relativo alla monetizzazione della quota di mq. 2317,96 al fine del soddisfacimento del requisito di dotazioni per aree a servizi uso pubblico, per una somma complessiva pari a Euro 53.869,39.

Tale somma e' stata versata nel modo seguente:

dalla Constructa srl: Euro 26.934,69 mediante bonifico tramite agenzia di Rivarolo Canavese di Intesa San Paolo in data 18.gennaio 2012 n. CRO 00958338506 a beneficio conto del Comune di Rivarolo Canavese, presso agenzia di Rivarolo Canavese di Unicredit spa;

dalla Ri.Va Project srl: Euro 26.394,70 mediante bonifico tramite agenzia di Rivarolo canavese di Intesa San Paolo in data **19.01.2012** a beneficio conto del Comune di Rivarolo Canavese, presso agenzia di Rivarolo Canavese di Unicredit spa.

**I PROPONENTI, in relazione alla massima capacita' edificatoria di cui all'art. 3, hanno provveduto al versamento integrativo dell'importo relativo alla monetizzazione della quota di mq. 20,00 al fine del soddisfacimento del requisito di dotazioni per aree a servizi uso pubblico, per una somma complessiva pari a Euro 464,80.**

**Tale somma e' stata versata nel modo seguente:**

**dalla Constructa srl: Euro 232.40 mediante bonifico tramite agenzia di Rivarolo Canavese di Intesa San Paolo in data 18.gennaio 2012 n. CRO XXXXX a beneficio conto del Comune di Rivarolo Canavese, presso agenzia di Rivarolo Canavese di Unicredit spa;**

**dalla Ri.Va Project srl: Euro 232.40 mediante bonifico tramite agenzia di Rivarolo canavese di Intesa San Paolo in data 19.01.2012 a beneficio conto del Comune di Rivarolo Canavese, presso agenzia di Rivarolo Canavese di Unicredit spa.**

La cessione delle aree suddette avverrà prima della richiesta di agibilità del complesso edilizio con frazionamento da predisporre a cura e spese dei proponenti, previa verifica da parte degli Uffici Comunali. E' inteso che fino all'avvenuta cessione delle aree resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

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

#### **Art. 8) Oneri urbanizzazione primaria e secondaria**

I Proponenti in riferimento alle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione aggiornati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 24 marzo 2010 si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come determinati nelle deliberazioni consiliari del Comune di Rivarolo Canavese, fermo restando che la realizzazione delle opere di cui al successivo articolo 9 avrà titolo sostitutivo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria .

Al momento della stipula della presente convenzione integrativa e sulla base dei procedimenti attuativi presentati e approvati dal Comune di Rivarolo di cui al successivo art. 12 le somme dovute per oneri di urbanizzazione compaiono in via preliminare nell'allegato B della Tav. 1.2 e sommano presuntivamente sommano a Euro 725.568,97.

#### **Art. 9) Opere di urbanizzazione a scomputo**

A totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra e a mente dell'art. 2 terz'ultimo comma della convenzione stipulata con il Comune di Rivarolo e l'ATI in data 16.11.2009 rep. 5600 – registrata a Rivarolo il 17 novembre 2009 al n. 126 serie 1 A -, i proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione.

Dette opere sono quelle individuate nelle tavole 4.1,4.2,3.10 e precisamente:

1. la piazza Falcone e Borsellino
2. il parcheggio interrato sotto la piazza Falcone e Borsellino
3. il parcheggio di Via Trieste;
4. riqualificazione Piazza Peila;

Tali opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti ed ultimate nei termini stabiliti al successivo art. 11.

Per l'esecuzione di tali opere di urbanizzazione i proponenti hanno presentato progetto esecutivo con Pratica edilizia n. 157/2011 il 17/05/2011 per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione del PEC e tale progetto è in via di definizione.

Il costo complessivo delle opere sopra indicate è stato quantificato in complessivi Euro 949.401,33 come da computo metrico estimativo e oneri di sicurezza predisposto a cura del proponente utilizzando l'elenco prezzi delle opere pubbliche della Regione Piemonte ultimo edito.

La quota parte, depurata del costo delle strutture comuni alla parte privata, da realizzare in scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' pari a Euro 824.164,47 al lordo della deduzione dell'utile di impresa del 11,50% e quindi per una somma netta di Euro 729.385,56.

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

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

Ai fini della esecuzione delle opere in argomento, ed anche in relazione a quanto previsto dall'art. 4 punto b dalla Convenzione stipulata il Comune e l'ATI in data 16 novembre 2009 rep. 5600 – registrata a Rivarolo il 17 novembre 2009 al n. 126 serie 1 A -, il Comune dà sin d'ora in concessione provvisoria e gratuita le aree pubbliche interessate dalla realizzazione delle opere, nella misura strettamente necessaria e sino alla loro ultimazione, concessione provvisoria che decadrà al momento dell'accettazione delle opere. L'occupazione di tali aree durante il periodo di esecuzione delle opere e

degli edifici con strutture di cantiere, macchinari, attrezzature o altri materiali non configura il presupposto impositivo della Tosap di cui al D.lgs n. 507/93 o leggi sostitutive a riguardo.

#### **Art. 10) Contributo relativo al costo di costruzione**

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

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

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

#### **Art. 11) Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e indotta**

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

Tale progetto potrà essere variato in corso d'opera su richiesta dei proponenti e a seguito di espresso consenso del Comune di Rivarolo Canavese , per la migliore attuazione delle previsioni urbanistiche nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, delle quantità massime realizzabili e delle dotazioni di aree per servizi a uso pubblico, attraverso la predisposizione di idonei progetti esecutivi di variante.

I Proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spesa, i marciapiedi, i parcheggi, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti e verificata dagli uffici tecnici comunali. Il PROPONENTE conferirà a tecnici di propria fiducia gli incarichi della direzione, contabilità. Il collaudatore dei lavori sarà nominato dall'Amministrazione Comunale.

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

#### **Art. 12) Termini, tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;**

In riferimento al progetto esecutivo con Pratica edilizia n. 157/2011 il 17/05/2011 per la realizzazione di opere di urbanizzazione in attuazione del PEC , i Proponenti si impegnano a dare inizio all'intervento edilizio programmato entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire.

Ai sensi dell'art. 122 c. 8 del D.Lgs n. 163/06 e s.m.i., per l'affidamento di tali opere "si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6" e quindi con "procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara"; ai sensi dello stesso art. 122 c. 8 cit., "l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei." Si precisa che tale norma si applica limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria; le opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, sono liberalizzate ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, d.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011.

I lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori e comunque in data antecedente all'ultimazione dei lavori dei fabbricati residenziali previsti in PEC.

Il Comune a seguito di richiesta da parte del PROPONENTE, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

L'esecuzione di eventuali lavori di variante resta subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune del necessario progetto che dovrà sempre essere predisposto a cura e spese della parte proponente.

A lavori ultimati il Direttore dei Lavori dovrà presentare al Comune la contabilità dei lavori eseguiti, redatta in conformità alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento per i lavori pubblici, con esclusione della revisione dei prezzi.

Entro trenta giorni dalla data di effettiva e completa ultimazione dei lavori, un tecnico all'uopo incaricato, provvederà ad eseguire il collaudo delle opere.

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

All'atto di tale approvazione sarà trasferita gratuitamente al Comune la proprietà delle aree cedute di cui al precedente art. 7 sulle quali insistono le opere realizzate dai PROPONENTI. A seguito di attestazione scritta del Comune medesimo, potranno essere totalmente svincolate le fidejussioni di cui al successivo Art. 18

Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico della PROPONENTE, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

### **Art. 13) Progetti delle opere**

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei PROPONENTI e da questa direttamente eseguite e di cui al presente atto, il progetto esecutivo, coerente con gli elaborati del PEC e' stato approvato dal Comune di Rivarolo Canavese.

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

### **Art. 14) Spese e obblighi del soggetto attuatore inerenti l'esecuzione delle opere**

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

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

Il soggetto attuatore si impegna ad assicurare, durante l'esecuzione dei lavori, il mantenimento dei percorsi viabilistici pubblici e privati esistenti nonché il mantenimento di tutti i servizi e le utenze

pubbliche o private esistenti. Il proposito riconosce che tutte le opere provvisorie e le prestazioni necessarie per il mantenimento in esercizio dei servizi nel sottosuolo saranno eseguiti a sua cura e spese.

Il soggetto attuatore assume espressamente a suo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate fino al collaudo favorevole finale delle opere stesse, fatta eccezione per le opere in assoggettamento ad uso pubblico per le quali l'onere di manutenzione rimarrà in perpetuo a suo carico. Decorso tale periodo di manutenzione, il soggetto attuatore redigerà uno specifico atto ricognitivo dei beni in contraddittorio con il personale comunale preposto.

#### **Art. 15) Rapporti con Aziende, Enti e Società erogatori di servizi**

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

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

#### **Art. 16) Responsabilità per l'esecuzione delle opere**

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

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

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

#### **Art. 17) Esecuzione sostitutiva**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione/ultimazione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento delle polizze fideiussorie di cui al successivo art. 18.

#### **Art. 18) Garanzie finanziarie**

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, i PROPONENTI, per sé stessi, suoi successori ed aventi causa, rilasceranno, a favore del Comune, al momento del ritiro del Permesso di Costruire Pratica Edilizia 157/2011, polizze fidejussorie assicurative o bancarie per la somma pari a € 949.401,33 oltre IVA di legge a scalare a garanzia degli oneri di costruzione ed a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Dette polizze saranno rilasciate dai due diversi soggetti PROPONENTI per importi parziali proporzionali, rispetto al totale dovuto, alla superficie dei comparti edificatori di rispettiva competenza.

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

Per l'ipotesi d'inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Concessionario autorizza il Comune di Rivarolo Canavese a disporre delle fidejussioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale, a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

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

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

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

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

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

#### **Art. 19) Sanzioni convenzionali**

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

- a) per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso delle aree: pari al doppio del valore di mercato delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima dell'ufficio tecnico comunale, ferma restando la facoltà dell'amministrazione comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso;
- b) per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di costruzione: sanzioni di cui all'Art. 42 del D.P.R. 6.06.01 n. 380;
- c) per il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato: pagamento di una sanzione da € 258,23 a € 5.164,56;
- d) per la mancata richiesta di autorizzazione all'agibilità o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio dell'agibilità: il pagamento della sanzione da € 258,23 a € 2.582,28;
- e) per la mancata osservanza dell'obbligo di manutenzione delle aree assoggettate uso pubblico di cui all'art.6: sanzione da €. 516,50 a €. 2.582,30, applicabile ogni qualvolta si verifichi tale inottemperanza;

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

#### **Art. 20) Clausola penale in relazione all'esecuzione dei lavori**

Qualora le opere di urbanizzazione di spettanza del soggetto attuatore non siano ultimante entro i termini di cui l'articolo 12 della presente convenzione, per ogni giorno di ritardo è dovuta una somma a titolo di penale pari a EURO 500,00/giorno, salva la possibilità, previa diffida, di escussione della fideiussione e di esecuzione in danno.

La penale non è dovuta se il ritardo nell'ultimazione delle opere è dovuto ad impossibilità non imputabile al soggetto attuatore.

#### **Art. 21) Trasferimento degli obblighi**

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

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i PROPONENTI responsabili saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

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

#### **Art. 22) Clausola compromissoria**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 23) Spese**

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

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

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

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

#### **Art. 24) Effetti ed efficacia della presente convenzione**

Tanto la presente convenzione quanto quella di cui a rogito notaio BRUNO VINCENZO REP. 128.686 FASC. 52897 (di cui la presente costituisce integrazione) hanno durata di validità di anni 10 dalla data del 19.01.2012 e vincola i soggetti attuatori ed i loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata ad eccezione dell'art. 6 e art.19 lettera "e" che mantengono la propria efficacia ed effetto nel tempo.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3bis della Legge 9.08.2013 n. 98, il termine di validità del P.E.C. potrà essere prorogato di anni tre.

In caso di annullamento o decadenza delle denunce di inizio attività o permessi di costruire la presente convenzione, che ha per presupposto le denunce di inizio attività o permessi di costruire predetti, è risolta di diritto e priva di effetti, salvo che per il pagamento delle sanzioni che eventualmente facessero carico ai soggetti attuatori.

#### **Art. 25) Rinvio a norme di legge**

Per quanto non convenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e alla legge regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art. 26) Pubblicità' degli atti**

Si richiama il PEC approvato dal C.C. con atto n. 69 in data 18.12.2010, per quanto non in contrasto con la presente Convenzione integrativa.