

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno il giorno del mese di, nella residenza, avanti a me dott.

Notaio, sono comparsi i signori:

..... nato/a a il, residente in, domiciliato/a per la sua carica in San Mauro Torinese il/la quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Dirigente del Settore della Città di San Mauro Torinese ed in rappresentanza della Città di San Mauro Torinese, con sede in San Mauro Torinese, Via Martiri della Libertà n. 150, codice fiscale 01113180010, di seguito nel presente atto denominato "Comune"

e

..... nato/a a il, residente in, in qualità di Legale rappresentante di con sede in, codice fiscale e partita IVA di seguito nel presente atto denominato "Concessionario";

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

premettono

Premesso:

- che il Comune è dotato di Variante Generale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 142-3494 del 18 febbraio 1986, ed integrata con successive varianti assunte ai sensi della L.Reg. Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56 s.m.i.;
- che il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 27 novembre 2008, ha

adottato la Variante Strutturale n. 6 al P.R.G.C. per la trasformazione dell'area urbanistica AS.3;

- che contestualmente, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 27 novembre 2008, è stato adottato ai sensi dell'art. 40 della L.Reg. Piemonte n° 56/1977 s.m.i. il progetto definitivo del Piano Particolareggiato Esecutivo in attuazione al progetto definitivo della variante n. 6 suddetta;
- che la Regione Piemonte con delibera di Giunta Regionale n. 24 – 12455 del 2 novembre 2009 ha approvato la variante strutturale n. 6 al P.R.G.C. ed il piano particolareggiato relativo all'area AS.3;
- che il Piano Particolareggiato Esecutivo (d'ora innanzi: P.P.E.) è stato predisposto ai sensi degli artt. 40 e ss. della L.Reg. Piemonte n° 56/1977 s.m.i., per la realizzazione di un programma di edilizia libera, convenzionata e pubblica su appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 10.114 (diecimilacentoquattordici) identificati a Catasto Terreni del Comune di San Mauro Torinese al Foglio 12, part. N. 568 (parte) e n. 584 (parte) formanti unico corpo alle coerenze catastali da nord in senso orario mappali 493 – 566 - 92 – 83 – 495 – 442;
- che il Comune è pieno proprietario degli appezzamenti di terreno sopra descritti;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto il progetto di P.P.E. costituito dai seguenti elaborati:

allegato 1 - Relazione illustrativa

allegato 2 - Relazione finanziaria

allegato 3 - Norme di attuazione ed elenco catastale

allegato 4 - Tav. 1. Risultanze catastali

allegato 5 - Tav. 2. Stato di Fatto

allegato 6 - Tav. 3. Previsioni di P.R.G.C.

allegato 7 - Tav. 4. Destinazioni d'uso previste

allegato 8 - Tav. 5. Unità d'intervento e consistenze edilizie

allegato 9 - Tav. 6. Opere di urbanizzazione previste

allegato 10 - Tav. 7. Sviluppo planimetrico di progetto

allegato 11 - Tav. 8. Inserimento planimetria di progetto su foto aerea

allegato 12 - Tav. 9. Simulazioni volumetriche di progetto

allegato 13 - Tav. 10. Planimetria di progetto ridotta alla scala di P.R.G.C.

- che con delibere della Giunta Comunale n. 85 del 19 maggio 2010 e n. 102 del 23 giugno 2010 è stato approvato il progetto preliminare delle opere oggetto del P.P.E.;

- che con determina n. del il Comune ha deciso di indire una procedura aperta per l'affidamento di una concessione di lavori pubblici avente ad oggetto l'attuazione del P.P.E. e la conseguente realizzazione del programma di edilizia libera, convenzionata e di edilizia pubblica oltrechè la gestione degli immobili conseguenti, da aggiudicarsi mediante il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come statuito nel Bando, Disciplinare di gara, Schema di convenzione di concessione che insieme al presente Schema di convenzione urbanistica costituiscono la *lex specialis* di gara;

- che all'esito della gara è risultato aggiudicatario il concorrente come da provvedimento di aggiudicazione provvisoria assunto in data

- che il concorrente aggiudicatario ha presentato regolare offerta corredata di piano economico-finanziario (d'ora innanzi: PEF);

- che a seguito degli adempimenti di cui all'art. 11 del d.lgs. 12 aprile 2006 n° 163 s.m.i. e di cui al d.lgs. 20 marzo 2010 n° 53 è intervenuta l'aggiudicazione definitiva al concorrente aggiudicatario;

- che in data è stata stipulata la Convenzione di concessione fra il Comune ed il Concessionario;

- che, in attuazione della medesima, il Concessionario ha provveduto al versamento a favore del Comune dell'importo di cui all'offerta economica presentata in gara di Euro (.....), come da quietanza di versamento in data

- che, in attuazione della medesima, il Concessionario ha provveduto al versamento di un importo

pari al 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati in via provvisoria, nella Relazione Finanziaria allegata alla delibera del Consiglio Comunale n° 63/2008 ed approvata con delibera Giunta Regionale n. 24 – 12455 del 2 novembre 2009, come da quietanza di versamento in data

- che, in attuazione della medesima, il Concessionario ha presentato le garanzie e le polizze individuate nella documentazione di gara, come meglio specificate nella convenzione di concessione;

- che, in attuazione della *lex specialis* di gara e della convenzione di concessione, il Comune ed il Concessionario intendono disciplinare con la presente convenzione le modalità di attuazione del P.P.E.;

- che i documenti sopra citati si intendono parte della presente convenzione anche se non materialmente allegati, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto. Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Tutto ciò premesso e considerato

le parti convengono quanto segue

con riserva di approvazioni di legge per quanto concerne la Città di San Mauro Torinese ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per il Concessionario e/o suoi aventi causa.

Articolo 1. - Premesse.

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2. - Attuazione del P.P.E.

Il Concessionario si impegna a realizzare l'attuazione del P.P.E.

L'attuazione del progetto di P.P.E. sui terreni siti nel Comune di San Mauro Torinese descritti negli

elaborati di progetto approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 24 – 12455 del 2 novembre 2009 avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, del Regolamento Edilizio, della Normativa vigente in materia, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'Atto di approvazione della Regione Piemonte citato, nonché secondo gli elaborati del P.P.E. stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed in conformità delle prescrizioni contenute nell'atto di approvazione della Regione Piemonte, e secondo gli elaborati del progetto preliminare approvato con delibera G.C. n. 85 del 19 maggio 2010 e G.C. n. 102 del 23 giugno 2010, gli elaborati del progetto definitivo e del progetto esecutivo predisposti dal Concessionario.

L'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo dovrà essere effettuata nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione.

Articolo 3. – Progetto definitivo.

Il Concessionario è tenuto a presentare al Comune entro 70 (settanta) giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione un Progetto definitivo conforme nei contenuti a quanto previsto dall'art. 25 e ss. del Dpr 21 dicembre 1999 n° 554 s.m.i.

Il Progetto definitivo sarà sottoposto a verifica dal Comune, onde accertare la corrispondenza con l'offerta presentata in gara.

All'esito positivo di tale verifica che sarà comunicata per iscritto dal Responsabile del procedimento, il Concessionario potrà procedere alla redazione del progetto esecutivo.

Articolo 4. - Progetto esecutivo.

Il Concessionario è tenuto a presentare entro 40 (quaranta) giorni dal pervenimento dell'autorizzazione di cui all'art. 3 ultimo periodo della presente convenzione un Progetto esecutivo in sviluppo del Progetto definitivo approvato con i contenuti indicati negli artt. 35 e ss. del Dpr 554/1999 s.m.i..

Il progetto esecutivo sarà sottoposto a validazione da parte del Comune.

Articolo 5. - Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Il P.P.E. prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, aventi una superficie complessiva di circa mq. 10.114, che ricadono all'interno dell'area di Piano Regolatore denominata AS.3. oggetto della Variante Strutturale n° 6 al Vigente P.R.G.C.

Il Piano Particolareggiato Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti quantità:

A. - mq. 2.950 (duemilanovecentocinquanta) di Superficie Utile Lorda (da questo punto in poi SUL o s.u.l.) per edifici a destinazione residenziale a libero mercato;

- mq. 740 (settecentoquaranta) di SUL per edifici a destinazione residenziale convenzionata;

B.- aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq. 5.332 (cinquemilatrecentotrentadue) di cui mq. 3.188 (tremilacentoottantotto) verde attrezzato e mq. 2.144 (duemilacentoquarantaquattro) parcheggi veicolari a raso;

C. aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq. 1.360 (milletrecentosessanta) di cui mq. 1050 (millezerocinquanta) servizi pubblici ad interesse collettivo di tipologia uffici e mq. 310 (trecentodieci) parcheggi veicolari in struttura, di cui mq. 210 in unico ambito e mq. 100 in numero di 5 box consecutivi e adiacenti.

E' prevista la demolizione del fabbricato di vecchio impianto industriale presente sui terreni e successiva realizzazione di n. 2 edifici per una volumetria residenziale complessiva di mc. 11.070 (undicimilazero settanta) con le seguenti specifiche destinazioni:

- destinazione d'uso residenziale a libero mercato mc. 8.850 (ottomilaottocentocinquanta) pari a 2.950 (duemilanovecentocinquanta) mq. di SUL;

- destinazione d'uso residenziale convenzionata mc. 2.220 (duemiladuecentoventi) pari a 740 (settecentoquaranta) mq. di SUL.

Il piano terreno dei due edifici è destinato a servizi pubblici di interesse collettivo e i piani interrati sono destinati ad autorimesse.

La disposizione planimetrica degli edifici ed i profili sono quelli indicati nelle tavole nn. 4 – 5 -6 del Progetto Preliminare approvato con delibera G.C. n. 85 del 19 maggio 2010 e G.C. n. 102 del 23 giugno 2010.

A seguito del deposito dell'offerta e dell'aggiudicazione della gara, le parti stabiliscono che l'intervento consiste indicativamente nella progettazione e costruzione di:

n° alloggi pari a una s.u.l. di mq. 3690 (tremilaseicentonovanta) di cui 740 (settecentoquaranta) mq. per edilizia convenzionata e 2950 (duemilanovecentocinquanta) mq. a libero mercato;

n° uffici pari a una s.u.l. di mq. 1050 (millezerocinquanta);

n°box auto interrati per una superficie indicativa di 2500 (duemilacinquecento) mq. di cui ad uso pubblico superficie di mq. 310 (trecentodieci).

Lo sviluppo planimetrico degli edifici indicato nelle tavole nn. 4 – 5 – 6 ha valore documentario e vincolante del progetto da conseguire con scostamenti dalla sagoma indicata non superiori al 5% del totale della superficie coperta, ferme restando superfici e volumetrie consentite dal Piano Particolareggiato.

Il Comune consentirà l'utilizzazione temporanea gratuita delle aree di proprietà comunale da parte del Concessionario in misura strettamente necessaria al cantiere ed alla realizzazione delle opere oggetto di P.P.E. fino all'effettuazione positiva del collaudo.

Il Concessionario solleva il Comune da qualsiasi responsabilità e qualunque causa derivante dall'uso delle aree concesse in uso temporaneo.

Articolo 6. - Opere di urbanizzazione primaria.

Il Concessionario, in relazione ai disposti dell'art. 45 L. Reg. Piemonte n. 56/1977 s.m.i. e degli artt. 32 e 122 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i., si obbliga ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51 L. Reg. Piemonte n° 56/1977 s.m.i., indicate nelle planimetrie denominate “Tav. 4 Planimetria e profili di progetto” e “Tav. 6 Schema distributivo intervento residenziale e simulazioni volumetriche” del Progetto Preliminare approvato con delibera G.C. n. 85 del 19 maggio 2010 e G.C. n. 102 del 23 giugno 2010 e precisamente:

- a) - sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti, attrezzature per il traffico;
- b) - parcheggi veicolari a raso;
- c) - spazi attrezzati a verde pubblico;
- d) - reti ed impianti di smaltimento per la depurazione dei liquidi;
- e) - reti di adduzione e distribuzione dei liquidi;
- f) - sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) - reti ed impianti di pubblica illuminazione

secondo le prescrizioni del progetto depositato dal Concessionario.

Al Concessionario non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione rimarrà a carico del Concessionario fino all'approvazione del certificato di collaudo.

Una volta approvato il certificato di collaudo dei lavori, le opere di urbanizzazione saranno consegnate al Comune dal Concessionario.

Articolo 7. - Opere di urbanizzazione secondaria.

Il Concessionario, in relazione al disposto dell'art. 45 Leg. Reg. Piemonte n. 56/1977 e s.m.i, si

impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione secondaria, indicate nelle tavole “Tav. 4 Planimetria e profili di progetto”, “Tav. 5 Planimetria piano terra e piano interrato” e “Tav. 6 Schema distributivo intervento residenziale e simulazioni volumetriche” del Progetto Preliminare, consistenti in :

- percorsi e spazi pedonali mq. 1.150 (millecentocinquanta);
 - parcheggi pubblici veicolari in struttura mq. 310 (trecentodieci).
 - superficie utile lorda a servizi pubblici di interesse collettivo distribuita nei fabbricati da realizzarsi al 1° livello fuori terra mq. 1050 (millezerocinquanta)
- secondo le prescrizioni del progetto depositato dal Concessionario.

Fino all’approvazione del certificato di collaudo, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ricostruzione eventuale graveranno sul Concessionario.

Articolo 8. - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Concessionario, in relazione al disposto dell'articolo 16 Dpr 6 giugno 2001 n. 380 s.m.i., si obbliga a versare al Comune le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti con D.G.C. n° 21 del 5 marzo 2009, salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue:

oneri di urbanizzazione primaria per edilizia libera:

Euro/mc. 16,61 x mc. 8.850

oneri di urbanizzazione secondaria per edilizia libera:

Euro/mc. 24,21 x mc. 8.850

Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edilizia libera = Euro 361.257,00

(trecentosessantunomiladuecentocinquantesette/00)

oneri di urbanizzazione primaria per edilizia convenzionata:

Euro /mc. 16,61 x mc.2.220

oneri di urbanizzazione secondaria per edilizia convenzionata:

Euro/mc. 24,21 x mc. 2.220

Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per edilizia convenzionata = Euro 90.620,40 (novantamilaseicentoventi/40).

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sarà scomputato nonostante l'obbligo da parte del Concessionario di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da assoggettare all'utilizzo pubblico, come già specificato nei precedenti articoli 6 e 7 della presente convenzione.

Il versamento degli oneri di urbanizzazione dovrà essere disciplinato come segue:

- a) - prima rata, pari al 50% del totale dovuto, prima della stipulazione del presente atto;
- b) - seconda rata, pari al 25% del totale dovuto, entro il 15 giugno 2011;
- c) - terza rata, pari al 25% del totale dovuto, entro il 15 dicembre 2011.

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 Dpr. n. 380/2001 s.m.i.e legittimerà il Comune a rivalersi sulla cauzione definitiva di cui alla convenzione di concessione.

Per gli interventi di cui al successivo articolo 12, si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del Dpr n. 380/2001 s.m.i., inerenti la riduzione/ esonero del contributo commisurato al costo di costruzione.

Articolo 9. - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli articoli 6, 7, 8 della presente convenzione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto preliminare posto a base di gara e a quanto previsto, a seguito dell'offerta presentata dall'aggiudicatario, dal progetto definitivo e dal progetto esecutivo sviluppati dal Concessionario

in conformità all'offerta.

Nel caso in cui la progettazione debba essere assoggettata a parere della Provincia di Torino o altri Enti competenti in materia, il Concessionario si impegna fin d'ora a soddisfarne le eventuali richieste.

In particolare il Concessionario si impegna ad ottemperare alle prescrizioni contenute nell'elaborato delle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Definitivo del Piano Particolareggiato per l'Area AS.3 approvato con D.G.R. n. 24 – 12455 del 2 novembre 2009.

Articolo 10. – Permesso di costruire.

A seguito del deposito e della verifica del progetto esecutivo da parte del Comune, il Concessionario è tenuto a richiedere il Permesso di costruire ai sensi di legge e del vigente Regolamento del Comune. All'istanza relativa devono essere allegati i documenti elencati all'art. 14.2.7. primo periodo, della presente convenzione.

Il Permesso di costruire costituisce atto disgiunto dalla presente convenzione.

Resta integralmente a carico del Concessionario ogni adempimento richiesto per l'ottenimento del Permesso di costruire.

Articolo 11. -Contributo relativo al costo di costruzione.

Si richiamano le disposizioni di cui agli artt. 16, 17 e 19 del Dpr n. 380/2001 s.m.i..

Il Concessionario si impegna a versare il contributo per costo di costruzione relativo alle opere di edilizia libera, determinato in via provvisoria nella misura di € 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Resta inteso che il contributo è a carico del Concessionario richiedente il permesso di costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto dell'istanza di permesso di costruire.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 17 comma 1 del Dpr n. 380/2001 s.m.i. il contributo non è dovuto per le superfici realizzate in edilizia convenzionata di cui al successivo art. 14 e che non è

scomputabile in opere di urbanizzazione.

Articolo 12. – Prescrizioni relative all'esecuzione dei lavori – Certificato di agibilità.

L'esecuzione dei lavori è disciplinata dalla convenzione di concessione già stipulata dalle parti all'atto della stipulazione della presente convenzione.

All'atto della stipulazione della convenzione di concessione, il Comune consegna le aree di intervento al Concessionario che da quel momento ne assume la piena e completa responsabilità sino al termine dell'esecuzione dei lavori.

I lavori dovranno essere avviati entro 30 (trenta) giorni dal momento del rilascio del Permesso di costruire, restando a carico del Concessionario ogni rischio di approvvigionamento e organizzazione del cantiere.

Il Concessionario dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 49 Leg. Reg. Piemonte n° 56/1977 s.m.i.

Nell'esecuzione dei lavori, il Concessionario deve rispettare il cronoprogramma, a sua volta elaborato, tenendo conto oltrechè delle prescrizioni sin qui offerte, anche che:

- entro 1 (uno) anno dall'avvio dei lavori, l'esecuzione degli edifici deve essere allo stato del rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e deve essere stata completata la copertura;
- le opere di urbanizzazione devono iniziare entro 30 (trenta) giorni dal momento del rilascio del permesso di costruire;
- le opere di urbanizzazione devono terminare non oltre 2 (due) anni dal rilascio del permesso di costruire;
- gli edifici devono essere ultimati entro e non oltre 2 (due) anni dall'avvio dei lavori.

Al momento della cessione da parte del Comune al Concessionario delle aree di cui al successivo art. 13 della presente convenzione, le opere saranno oggetto di verbale di consegna, in coerenza con la riconsegna delle aree di cantiere da parte del Concessionario, e di collaudo, secondo quanto

stabilito ai sensi dei successivi articoli della presente convenzione.

Rimane a carico del Concessionario altresì, di concerto con la Direzione Lavori, la comunicazione dell'ultimazione con riferimento ai contenuti della quale si richiama l'art. 14.2.7 secondo periodo della presente convenzione.

Il Concessionario deve richiedere il certificato di agibilità entro 15 (quindici) giorni dall'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i.

Il Comune non rilascia il certificato di agibilità degli edifici prima dell'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

Articolo 13 – Obbligo a carico del Comune di trasferimento della proprietà di parte delle realizzande porzioni immobiliari a favore del Concessionario.

Il Comune si impegna a trasferire al Concessionario la piena proprietà delle porzioni immobiliari corrispondenti a:

Tali porzioni corrispondono a:

- i piani superiori al piano terra degli edifici da costruire in attuazione del P.P.E., secondo la descrizione di cui all'offerta presentata in gara dal Concessionario, e quindi per:
 - SUL complessiva di mq. 3690 (tremilaseicentonovanta);
 - Box interrati pertinenziali.

Tali porzioni immobiliari saranno dal Concessionario stesso edificate sugli appezzamenti di terreno della superficie complessiva di circa mq. 10114 (diecimilacentoquattordici), di cui in premessa, identificati a Catasto Terreni del Comune di San Mauro Torinese al Foglio 12 part. n. 568 (parte) e n. 584 (parte) formanti unico corpo alle coerenze catastali da nord in senso orario mappali 493 – 566 - 92 – 83 – 495 – 442;

Ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 4, Cod. civ. le parti dichiarano che:

- la superficie utile delle porzioni di edifici che il Comune si obbliga a trasferire al

Concessionario è pari a mq.;

- la quota spettante al Concessionario relativa agli interi costruendi edifici è pari a millesimi circa.

Le Parti convengono che al momento del deposito del Progetto Esecutivo di cui all'art. 4 della presente convenzione la descrizione delle porzioni immobiliari da trasferirsi al Concessionario sarà integrata mediante gli elaborati del progetto esecutivo che si riferiscono alle porzioni medesime.

Il Comune si impegna a trasferire le porzioni di cui sopra quando sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura, secondo la definizione di cui all'art. 2645-*bis* cod. civ., e comunque quando ricorrano le condizioni per il collaudo statico dell'eseguito.

Venuti ad esistenza gli edifici a norma dell'art. 2645-*bis* cod. civ. e comunque per le condizioni di collaudo di cui sopra, il Concessionario informerà la stazione appaltante Comune e richiederà l'effettuazione di un sopralluogo di concerto con la Direzione lavori al fine di verificare lo stato delle opere e di procedere al collaudo statico.

L'atto di trasferimento dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dall'esito positivo del collaudo statico.

Articolo 14. – Destinazione delle porzioni immobiliari trasferite

Articolo 14.1. - Edifici di edilizia libera.

Il Concessionario ha diritto di realizzare ed alienare, una volta collaudate le opere, le unità immobiliari di edilizia libera indicate nel progetto preliminare di P.P.E. e nei successivi progetti definitivo ed esecutivo predisposti dal Concessionario, ad eccezione dei piani terra e dei parcheggi interrati che resteranno di proprietà del Comune di San Mauro.

Resta inteso che le unità immobiliari devono rispettare le prescrizioni dettate dal P.R.G.C. del Comune di San Mauro Torinese e dalle Norme di Attuazione del P.P.E.

14.2. - Edifici di edilizia convenzionata.

Il Concessionario ha diritto di realizzare ed alienare, una volta collaudate le opere, le unità immobiliari di edilizia convenzionata indicate nel progetto preliminare di P.P.E. e nei successivi progetti definitivo ed esecutivo predisposti dal Concessionario, il tutto nel rispetto della normativa vigente in materia di edilizia convenzionata.

Gli edifici devono essere realizzati in conformità a quanto indicato nella Tavola n. 6 del Progetto preliminare ed a quanto indicato nel Progetto definitivo ed in quello esecutivo predisposti dal Concessionario in conformità e sviluppo dell'offerta.

La loro realizzazione resta subordinata al rilascio dei titoli abilitativi ai sensi del Dpr n. 380/01 e s.m.i.

Sono ammesse, previo rilascio del titolo abilitativo edilizio necessario, le seguenti modifiche non costituenti variante alla presente convenzione:

- la variazione della superficie delle singole unità immobiliari;
- la variazione del numero di unità immobiliari;
- la riduzione/incremento inferiore al 5,00% della superficie complessiva riferita al singolo edificio ed alla totalità degli edifici di edilizia convenzionata previsti nella presente convenzione, ad esclusione della riduzione delle parti destinate a servizi pubblici.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, ai sensi dell'art. 18 comma 5 Dpr n° 380/2001 s.m.i., è nulla per la parte eccedente a quella prescritta nei precedenti commi.

14.2.1 – Segue: prescrizioni particolari.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto auto individuale; esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere alienato separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive, nell'arco di validità della presente convenzione ossia fino al

Le porzioni di edificio ed aree adibite a parti comuni dell'edificio non possono essere oggetto di

cessione in proprietà esclusiva.

14.2.2. – Segue: Termini relativi alla costruzione delle abitazioni.

Il Concessionario, consapevole delle sanzioni previste in caso di inosservanza, si impegna a realizzare la quota di edilizia convenzionata contemporaneamente alla realizzazione della parte a libero mercato.

14.2.3. - Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi.

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito alla data della presente convenzione viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Euro 2.240,00 (duemiladuecentoquaranta) al metro quadrato di superficie commerciale (d'ora innanzi: SCO). Tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari, nonché della loro posizione nel contesto degli edifici, il prezzo definitivo al metro quadrato di prima cessione degli alloggi potrà variare in misura non superiore al 10% in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla documentazione di cui all'art. 14.2.7. della presente convenzione.

Il prezzo medio di prima cessione, indicato in questo articolo, è quello massimo praticabile dal Concessionario.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi indicato nel presente articolo è al netto di I.V.A. ed è comprensivo degli oneri finanziari, delle spese generali, tecniche, di commercializzazione e accessorie.

Per SCO, ai fini della presente convenzione, si intende la somma dei seguenti addendi:

- 1) - superficie delle unità immobiliari a destinazione abitativa, misurate al lordo dei muri interni (compresi pertanto pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ecc.) oltre ai muri perimetrali non di confine con altre proprietà ed al 50% dei muri di confine con altre proprietà o parti comuni fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 della L. Reg. Piemonte 28 maggio 2007 n° 13;
- 2) - superficie dei balconi, terrazze e delle logge aperte, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);
- 3) - superficie calpestabile dei locali al piano interrato, vani autorimessa esclusi, e di eventuali

sottotetti utilizzabili non a fini abitativi, aventi altezza utile minima m 1,60 ed altezza media utile m. 2,10, conteggiate al 50% e nel limite massimo del 25% del punto 1);

4) - superficie calpestabile dei box auto individuali conteggiati al 50%;

5) - superficie calpestabile dei posti auto individuali coperti conteggiati al 25%;

6) - superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta ai piani superiori al piano terreno fino a 70 mq., conteggiata al 10%;

7) - superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare posta ai piani superiori al piano terreno eccedente i 70 mq. di cui al precedente punto 6) , conteggiata al 5%.

Per le definizioni di superficie non residenziale (snr), superficie a parcheggio (sp) e superficie complessiva (sc) si richiama espressamente quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale applicabile all'edilizia agevolata.

Il prezzo medio di prima cessione è ricavato dalla somma dei seguenti elementi:

a) - incidenza spese di acquisizione dell'area da edificare per l'importo di €/mq. 440,03 (quattrocentoquaranta/03) come previsto dalla convenzione tipo regionale approvata con D.C.R. 714-6794 del 21 giugno 1984 art. 7;

b) - costo di costruzione per l'importo di €/mq. 1.375,00 (milletrecentosettantacinque) come previsto dalla convenzione tipo regionale approvata con D.C.R. 714-6794 del 21 giugno 1984 all. B;

c) - oneri di urbanizzazione primaria determinato per l'importo di €/mc. 16,61 = Euro/mq. 49,83 (quarantanove/83);

d) - oneri urbanizzazione secondaria per l'importo di €/mc. 24,21 = Euro/mq. 72,63 (settantadue/63);

e) - spese tecniche per l'importo del 12,5% del costo di costruzione = Euro/mq. 171,88 (centosettantuno/88);

f) – altri oneri pari a Euro/mq. 130,63 (centotrenta/63).

Il Concessionario si impegna, inoltre, a realizzare fabbricati che rispettino integralmente quanto proposto in sede di offerta ed in ogni caso non inferiore ai livelli qualitativi stabiliti dall'allegato C del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 coordinato con il D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, L. Reg. Piemonte n. 13/2007 e D.C.R. 11 gennaio 2007 n. 98-1247 (rif. gennaio 2010) di oltre il 20% relativamente a:

- valori di trasmittenza termica U, delle strutture orizzontali e verticali opache 2010;
- valore di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale. In particolare saranno realizzati edifici in classe B (50-30 kwh/m² anno) con valore di fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale non superiore ad un valore medio di 40 kwh/m² anno;
- realizzazione di impianto di VMC (si intende: ventilazione meccanica controllata) con scambiatori di calore che consentiranno di recuperare il calore dell'aria estratta dall'edificio e di cederlo all'aria esterna che verrà immessa nello stesso;
- impianto per l'accesso ad Internet centralizzato (esclusi oneri di abbonamento al provider);
- realizzare un impianto di riscaldamento con regolazione generale centralizzata e per singoli ambienti;
- nessun utilizzo di isolanti termici contenenti fibre nocive;
- nessun utilizzo di pavimenti, finestre e porte in PVC;
- nessun utilizzo di legno tropicale;
- utilizzo di sistemi di raccolta dell'acqua piovana per il successivo riutilizzo irriguo delle aree verdi pubbliche e private;
- utilizzo di sistemi per il risparmio dell'acqua sanitaria;
- posizionamento di pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria come previsto dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311, dalla D.C.R. n. 98-1247, dalla L. 27 dicembre 2006 n. 296 e dalla Leg. Reg. Piemonte 28 maggio 2007 n. 13;
- posizionamento di pannelli fotovoltaici integrati per la produzione di energia elettrica pari

almeno ad 1 Kwh per alloggio.

Il rispetto degli impegni di cui sopra dovrà essere dimostrato con la presentazione, contestualmente alla domanda di agibilità, di una formale dichiarazione del direttore dei lavori.

Sono comunque fatti salvi controlli del Comune in corso d'opera e al termine dei lavori.

Il mancato rispetto degli impegni di cui sopra comporterà:

- l'applicazione di una sanzione convenzionale da versare al Comune che, in relazione alla gravità dell'inadempienza, sarà compresa tra lo 0,02% (zero virgola zero due per cento) e lo 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) del valore dell'immobile per il quale si è accertato il mancato rispetto degli obblighi, fatte salve le eventuali ulteriori sanzioni previste da leggi e regolamenti in materia e le ulteriori sanzioni previste nella convenzione di concessione;
- mancato rilascio dell'agibilità fintanto che non verranno assolti gli impegni sopra indicati nel rispetto dell'esecuzione a regola d'arte delle opere.

Il prezzo di cui sopra, a meno della quota corrispondente al suolo urbanizzato che non subisce alcuna variazione, verrà aggiornato integralmente, in più o in meno, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione alla data d'inizio lavori.

La quota del prezzo di cessione, così aggiornata, verrà ulteriormente revisionata, nel corso dei lavori, dalla data d'inizio lavori alla data di ultimazione dei lavori, tenendo conto di un andamento dei lavori e degli incrementi di costo secondo una funzione lineare (linea retta) per un periodo di 18 (diciotto) mesi, a partire dal loro inizio, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali - valore nazionale. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% della revisione intercorrente fra la data di riferimento e quella di ultimazione.

Le spese tecniche di cui alla lettera e) sono definite parametricamente pari al 12,5% (dodici virgola cinque per cento) del costo di costruzione di cui alla lettera b) comprensivo degli eventuali aggiornamenti.

Concorrono alla formazione delle spese tecniche di cui sopra (complessivamente 12,5%) le seguenti voci :

- spese generali 2,5% (due virgola cinque per cento);
- spese tecniche 5% (cinque per cento);
- allacciamenti 1,5% (uno virgola cinque per cento);
- spese di commercializzazione 3,5% (tre virgola cinque per cento).

Il prezzo base di prima cessione, aggiornato e revisionato alla data di ultimazione dei lavori secondo i precedenti commi, verrà aggiornato integralmente dalla data di fine lavori sino al momento della cessione, secondo gli indici ISTAT (Nazionale).

Dal prezzo di prima cessione, come determinato dal presente articolo, sono esclusi i seguenti oneri:

- oneri di accatastamento;
- spese di allacciamento (ovvero le singole forniture);
- oneri di preammortamento del mutuo;
- spese notarili;
- I.V.A..

14.2.4. - Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima.

Il prezzo di prima cessione delle unità immobiliari viene aggiornato ad ogni cessione successiva. L'aggiornamento viene determinato applicando al prezzo di prima cessione, comprensivo delle variazioni intervenute fino alla data di primo trasferimento, la percentuale di incremento dell'indice del costo di costruzione, pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto tra l'indice relativo al mese in cui è stato effettuato il primo trasferimento e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data di cessione delle unità immobiliari, applicando una percentuale di deprezzamento per ogni anno decorrente dal terzo anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% (un per cento) per i successivi quattro (quattro)

anni e dello 0,5% (zero virgola cinque per cento) fino allo scadere della convenzione, ossia fino al

Al valore come sopra determinato, potranno essere aggiunte le spese, documentate e non rivalutabili, di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 comma 1 lettera b) del Dpr n. 380/2001 s.m.i., sostenute nel decennio precedente.

Le singole unità immobiliari dovranno, al fine dell'applicazione del presente articolo, risultare in buono stato di manutenzione secondo gli standard residenziali correnti.

Il Comune potrà rilevare, se del caso, insufficienze di manutenzione straordinaria e porre a carico del proprietario inadempiente le eventuali opere di ripristino delle condizioni ottimali delle abitazioni e di altri locali.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione è nulla per la parte eccedente.

14.2.5. - Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione.

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione, possono essere concesse in locazione.

Il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla L. 9 dicembre 1998 n. 431 s.m.i., dovrà essere uguale o inferiore al 4,0% (quattro virgola zero per cento) del prezzo di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione.

Per le unità in locazione è vietata la stipulazione dei contratti ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 s.m.i. in quanto fruente della riduzione del contributo di costruzione.

I canoni annui successivi potranno essere aggiornati nelle modalità e termini definiti per la determinazione del primo canone di locazione.

14.2.6. - Requisiti soggettivi per l'acquisizione/locazione delle unità immobiliari.

Per quanto qui non espressamente descritto, si fa riferimento al D.P.G.R. n. 2543 del 23 giugno 1994 s.m.i. ed alle leggi statali e regionali di settore. La cessione/locazione delle unità immobiliari potrà avvenire a favore di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia convenzionata di seguito elencati e dei requisiti aggiuntivi di cui sotto:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato membro della Unione Europea o cittadino extracomunitario residente in Italia da almeno cinque anni e con un'attività lavorativa stabile;
- b) avere la residenza o prestare la propria attività lavorativa in uno dei Comuni compresi nell'ambito provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo;
- c) non essere titolare, esso stesso o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione su □ di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare nell'ambito del Comune di San Mauro Torinese;
- d) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21 comma 1, L. n. 5 agosto 1978 n. 457 s.m.i., non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti, per la cui quantificazione si fa riferimento alle tabelle regionali allegate alla D.D. 146 del 5 novembre 2008 e successivi aggiornamenti.

Il requisito di cui alla lettera d) è essenziale fino a mesi 6 (sei) dalla data di rilascio del titolo abilitativo; oltre tale data il reddito familiare lordo, calcolato ai sensi delle vigenti normative, è da intendersi maggiorato del 100%.

Requisiti aggiuntivi degli acquirenti/conduuttori delle unità immobiliari: avere la residenza nel Comune di San Mauro Torinese o prestare nel medesimo Comune l'attività lavorativa. Il requisito aggiuntivo di cui alla precedente lettera a) è essenziale fino a 6 (sei) mesi dalla data di rilascio del titolo abilitativo; dopo tale termine le unità immobiliari potranno essere cedute anche ai soggetti non residenti o non prestanti nel medesimo Comune la attività lavorativa.

Nel caso di nubendi, i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi i soggetti, escludendo i componenti il nucleo familiare di appartenenza.

Per alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare si intende l'abitazione composta da un numero di vani (esclusi cucina, servizi, ingresso, disimpegni) pari a quello dei componenti la famiglia, intendendo per cucina anche il locale adibito a pranzo comunicante con il cucinino.

Le stanze da letto con superficie superiore a mq 14 (quattordici) si considerano idonee per due

persone.

I vani superiori a mq 25 (venticinque) si considerano pari a due qualora siano dotati di aperture che ne consentano la suddivisione nel rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'alloggio composto da cinque o più vani è comunque idoneo.

Si considera non idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possieda solo la nuda proprietà o sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare.

Si considera, infine, non idoneo l'alloggio fatiscente risultante da certificato di non agibilità rilasciato dal Comune o che non consenta l'accesso e/o l'agibilità, interna ad uno o più componenti il nucleo familiare del titolare che siano motulesi deambulanti in carrozzina.

Concorrono a formare il reddito familiare:

- a) l'acquirente, il coniuge ed i figli non sposati conviventi;
- b) se l'acquirente non è coniugato e non ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi;
- c) se l'acquirente non è coniugato e ha figli, si considerano i figli non coniugati;
- d) in caso di nubendi si considerano i redditi di entrambi i soggetti e non del nucleo familiare di appartenenza

Per i redditi conseguiti all'estero deve essere presentata la dichiarazione da parte dell'organo competente (Consolato, Ambasciata, ecc.) con l'indicazione del reddito percepito convertito in euro.

Ai fini della detrazione della quota prevista per ogni figlio che risulti essere a carico si precisa che qualora il reddito familiare sia determinato da reddito da lavoro autonomo e da lavoro dipendente, la detrazione deve essere effettuata in proporzione su entrambi i redditi.

Ai fini della determinazione del reddito annuo complessivo familiare, fino alla data della sentenza di separazione omologata, concorre anche il reddito del coniuge separato.

Al reddito così determinato si devono aggiungere i redditi diversi (capitale, terreni, ecc.).

I nubendi devono esibire il certificato di matrimonio alla stipula del rogito notarile; qualora il matrimonio non venga contratto, l'alloggio deve essere riassegnato in capo a uno dei due soggetti interessati che dovranno dimostrare di possedere idonei requisiti per l'assegnazione, dell'alloggio.

I nubendi o i singoli che intendono autonomizzarsi devono sottoscrivere impegno a costituire nucleo familiare autonomo e ad abitare l'alloggio entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula del contratto relativo all'acquisto dell'alloggio.

14.2.7. - Precisazioni in ordine al contenuto obbligatorio dei documenti correlati all'esecuzione dell'intervento, pubblicità e verifica dei requisiti.

All'istanza per il rilascio del permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione: a) planimetria delle unità immobiliari di edilizia convenzionata e relative pertinenze, individuate a mezzo di numerazione progressiva;

b) tabella riportante la superficie utile (su), la superficie non residenziale (snr), la superficie a parcheggio (sp), la superficie commerciale(sco), l'eventuale superficie in uso esclusivo di pertinenza, di ogni singola unità immobiliare, il prezzo unitario di prima cessione ed il prezzo di prima cessione delle singole unità e relative pertinenze;

c) tabella riepilogativa riportante la superficie utile (su), la superficie non residenziale (snr), la superficie a parcheggio (sp), la superficie commerciale (sco) in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire e la somma dei prezzi di cessione di tutte le unità immobiliari e relative pertinenze;

d) dimostrazione che, in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire, le unità immobiliari (complessivamente) sono oggetto di cessione ad un prezzo non superiore a quello stabilito in convenzione;

e) dimostrazione che, in riferimento alla totalità degli interventi abilitati con il singolo permesso di costruire, la superficie commerciale (sco) e la superficie complessiva (sc) delle unità immobiliari (complessivamente) sono conformi alla convenzione edilizia;

f) dimostrazione che, in riferimento ad ogni singola unità immobiliare, il prezzo unitario si

discosta dal prezzo medio nei termini fissati dall'art. 14.2.3 della presente convenzione.

Alla comunicazione di ultimazione lavori dovrà essere allegata la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) con l'aggiornamento dei prezzi di prima cessione a tale data.

Dalla documentazione dovrà risultare che il rapporto tra la somma dei prezzi di prima cessione degli alloggi e la somma delle superfici commerciali degli stessi sia uguale o inferiore al prezzo medio definitivo del metro quadrato di superficie commerciale.

A seguito del rilascio del permesso di costruire e comunque entro la data di inizio lavori, la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) conforme al permesso di costruire ed alle eventuali varianti rilasciate, dovrà essere trasmessa al Servizio Urbanistica o ufficio all'uopo designato in triplice copia, a cura del Concessionario, anche al fine di garantirne la consultazione ai potenziali cessionari nelle forme ritenute opportune dall'Amministrazione Comunale.

La documentazione informativa di cui al punto precedente, di dimensioni non superiore al formato A3, inoltre dovrà:

- essere redatta per quanto possibile in modo da consentire una facile comprensione e lettura;
- indicare la convenzione edilizia, il permesso di costruire, il richiedente, il progettista, il sito dell'intervento;
- la data di inizio lavori (presunta o contestuale) e la data di fine lavori (presunta);
- indicare il nominativo ed i recapiti di un referente per ottenere informazioni in merito alla vendita delle unità immobiliari da comunicare agli eventuali interessati;
- eventualmente integrata da prospetti informativi ritenuti opportuni dal Concessionario.

La documentazione informativa dovrà essere prontamente aggiornata in caso di variazioni dei dati in essa contenuti, derivanti da varianti alle costruzioni, subentri nel permesso di costruire, ecc..

Potranno essere stipulati compromessi di vendita solo a seguito del rilascio del permesso di costruire; il Concessionario che intende alienare le unità immobiliari per le quali è stata stipulata promessa di vendita, dovrà darne comunicazione scritta, entro 15 (quindici) giorni dalla firma

della promessa di vendita, al competente Servizio Patrimonio dell'Amministrazione Comunale, allegando alla comunicazione la documentazione di cui ai precedenti punti a), b), c), d), e) e f) conforme al permesso di costruire per le finalità di cui alle norme successive al fine di ottenere liberatoria dal diritto di prelazione relativa alla quota di edilizia convenzionata dell'immobile oggetto del permesso di costruire.

Il Concessionario a sue cura e spese è altresì tenuto a garantire opportuna pubblicità a mezzo stampa su almeno un giornale a diffusione locale (farà fede la data di pubblicazione del giornale).

L'avviso a mezzo stampa dovrà avvenire:

- almeno una volta nel periodo anteriore all'istanza di permesso di costruire;
- almeno due volte nei sei mesi successivi al rilascio del permesso di costruire.

Il Concessionario è altresì tenuto a predisporre e trasmettere (solo a seguito dell'avvenuta rinuncia del Comune all'esercizio della prelazione), nelle modalità richieste per la verifica dei requisiti, l'istanza di ogni singolo promissario acquirente delle unità abitative di prima cessione.

La verifica dei requisiti soggettivi è subordinata alla dimostrazione del rispetto degli obblighi convenzionali di opportuna pubblicità ed in caso di inottemperanza anche solo parziale è subordinata al versamento delle sanzioni previste.

L'istanza per la verifica dei requisiti soggettivi dei promissari acquirenti è improcedibile per le cessioni anche successive alla prima, fino a quando siano decorsi i termini per l'esercizio della prelazione e limitatamente alla prima cessione siano state versate le sanzioni eventualmente dovute per ritardata e/o omessa pubblicità per gli edifici di edilizia convenzionata.

I requisiti di cui sopra saranno verificati dal Comune di San Mauro Torinese entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza dei promissari acquirenti all'uopo predisposti e trasmessi dal Concessionario al Comune.

Il Comune di San Mauro Torinese dovrà comunicare l'esito della verifica al Concessionario entro 30 (trenta giorni) dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta approvazione dei requisiti e il Concessionario potrà

dare corso alle cessioni.

Ogni acquirente successivo al primo dovrà possedere i requisiti descritti nei commi precedenti e dovrà richiedere, mediante compilazione di apposito modello, al Comune di San Mauro Torinese la verifica del possesso dei requisiti e la rinuncia alla prelazione di cui alla presente convenzione, nel caso di specie la mancata risposta entro i termini non comporta dichiarazione di avvenuta attestazione dei requisiti soggettivi.

14.2.8. - Prelazione.

Il Comune ha diritto di prelazione sulle unità immobiliari di edilizia convenzionata, da esercitarsi in occasione di ogni cessione delle unità immobiliari successiva alla prima che avvenga nell'arco di validità della presente convenzione.

Entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione del soggetto che intende alienare l'immobile, il competente Servizio Patrimonio del Comune dovrà comunicare la volontà di esercitare o rinunciare al diritto di prelazione sull'immobile specifico.

La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta rinuncia al diritto di prelazione sull'immobile oggetto di compravendita.

In caso di vendita in assenza della comunicazione di cui sopra ovvero quando non siano ancora decorsi i termini del silenzio assenso, al Comune competerà il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto.

14.2.9. - Cessione e locazione delle unità immobiliari.

In forza della cessione dell'unità immobiliare gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica del Concessionario relativamente a diritti, obblighi ed oneri nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli alloggi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare il presente atto e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in esso contenute.

Le clausole di cui sopra, devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.

1341 Cod. Civ.

Agli atti di cessione delle unità immobiliari deve essere allegata copia della comunicazione con la quale si chiede al Comune il nulla osta all'alienazione degli immobili, accompagnata dalla dichiarazione del soggetto alienante in merito alla rinuncia del Comune all'esercizio della prelazione.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al Comune ogni atto di cessione, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Negli atti di locazione deve essere inserito il divieto di sublocare o concedere in comodato l'immobile, con assunzione delle responsabilità derivanti dalla violazione degli obblighi convenzionali a carico del locatario ed in solido al sublocatario.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, a cura del subentrante/acquirente, dovrà essere trasmesso al Comune ogni atto di cessione, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Nell'arco di validità delle prescrizioni del presente articolo, dovrà essere trasmesso al Comune ogni contratto di locazione stipulato per le unità abitative.

Articolo 15. - Tipologie e prescrizioni aggiuntive in sede di esecuzione di lavori – Collaudi.

Il Concessionario si obbliga, per sé ed aventi causa a rispettare integralmente quanto segue:

= le antenne per la ricezione di canali televisivi devono essere centralizzate e collocate unicamente sulla copertura dei fabbricati;

= non possono essere installati impianti per la telefonia mobile sia nelle aree fondiarie che sugli edifici;

= non possono essere collocati doppi serramenti né sulla facciata principale né su quella

secondaria, fatto salvo il caso in cui detti manufatti siano inclusi nel progetto originario ed armonicamente inseriti nel contesto compositivo delle facciate;

= non possono essere installate verande, paraventi e divisori in corrispondenza di balconi, terrazzi o logge dei fabbricati, né sulla facciata principale né su quella secondaria, fatto salvo il caso in cui detti manufatti siano inclusi nel progetto originario ed armonicamente inseriti nel contesto compositivo delle facciate;

= eventuali zanzariere e tende da sole potranno essere collocate solo secondo un progetto unitario relativo all'intera facciata e secondo un armonico inserimento nel contesto compositivo delle facciate;

= non possono essere collocate unità esterne di apparecchi/impianti di condizionamento/raffrescamento se non in spazi individuati in sede di progettazione municipale; dette apparecchiature dovranno comunque rispettare ogni normativa vigente in materia, con speciale riferimento al tema dell'inquinamento acustico;

= non possono essere installati stendibiancheria o simili che sporgano da balconi, terrazzi o logge, su alcuna facciata.

Le parti rinviano alla convenzione di concessione in ordine alle prescrizioni relative ai collaudi delle opere realizzande.

Articolo 16. - Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità.

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente P.P.E., alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare, alla progettazione regolarmente consegnata ed accettata dal Comune e al permesso di costruire regolarmente rilasciato.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui all'art. 25 Dpr. comma 1 lett. b) n. 380/2001 s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del Concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nel caso di mancata presentazione di una certificazione da parte del Direttore dei Lavori, o altro professionista abilitato, che attesti il rispetto dei valori prestazionali indicati nel Protocollo Itaca con la comunicazione di ultimazione dei lavori, non potrà essere certificata l'agibilità degli edifici realizzansi secondo quanto specificato dal Dpr n° 380/2001 s.m.i..

**Articolo 17. –Obbligo di amministrazione del condominio a carico del Concessionario –
Compenso - Manutenzione parti comuni.**

Dal momento del rilascio del certificato di agibilità e per una durata non superiore a 5 (cinque) anni da tale momento, rimane a carico del Concessionario l'amministrazione del condominio formatosi a seguito dell'esecuzione dei lavori di cui alle norme precedenti.

Le parti precisano sin da ora che non faranno parte di detto condominio le aree e le opere di urbanizzazione primaria elencate negli articoli precedenti, come meglio descritte nell'elenco che si allegnerà alla presente convenzione a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo di cui all'art. 4 della presente convenzione.

Le parti precisano che si intendono come condominiali le aree della piastra sopra i posti auto interrati, come meglio descritte nell'elenco che si allegnerà alla presente convenzione a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo.

Il concessionario dovrà svolgere i compiti propri dell'amministratore ai sensi degli artt. 1130 ss. Cod. Civ. e dovrà altresì redigere un regolamento di condominio, applicando le tariffe di amministrazione dichiarate in offerta.

La manutenzione delle parti comuni condominiali rimane a carico del Condominio.

Articolo 18. – Polizze e garanzie.

Nella convenzione di concessione sono regolate le polizze e le garanzie che il Concessionario deve rilasciare in adempimento degli obblighi assunto con l'aggiudicazione della gara.

Ad integrazione di quanto là stabilito, le parti prevedono che:

Art. 18.1. – Cauzione definitiva.

Il Concessionario ha prestato idonea garanzia fidejussoria a prima richiesta ai sensi dell'art. 113 c. 1 D.Lgs. 163/2006 s.m.i. e secondo quanto stabilito nella convenzione di concessione.

Salvo quanto stabilito nella convenzione di concessione, si precisa che la garanzia fidejussoria sarà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei lavori e del versamento degli oneri di urbanizzazione nel limite massimo del 75 per cento dell'iniziale importo garantito.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza ed in proporzione.

Il Concessionario si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la garanzia, qualora escussa, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Art. 18.2. – Polizza decennale postuma.

Il Concessionario ai sensi dell'art. 129 comma 2 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i e dell'art. 104, comma 1, del Dpr 554/99 s.m.i. è inoltre obbligato a stipulare, con decorrenza dalla data di emissione del certificato provvisorio di collaudo o certificato di regolare esecuzione dei lavori o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione lavori, una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dei lavori, ovvero dei rischi derivanti da difetti di costruzione, con limite di indennizzo di Euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila).

Articolo 19. – Penalità e sanzioni.

Salvo quanto stabilito nella convenzione di concessione, le parti convengono le seguenti penalità e sanzioni a tutela degli adempimenti previsti negli articoli precedenti:

- **mancata presentazione progetto definitivo nel termine previsto dalla presente convenzione: il Comune** applicherà una penale di € 1.500,00 (millecinquecento) al giorno, fino ad un massimo di 20 (venti) giorni di ritardo, oltre i quali si riserva di risolvere il contratto

in danno del Concessionario;

- **mancata presentazione progetto esecutivo nel termine previsto dalla presente convenzione: il Comune** applicherà una penale pari all'1 per mille (uno per mille) del valore delle opere come ricavato dal quadro economico del progetto definitivo per ogni giorno di ritardo non giustificato, salvo il diritto di risolvere il contratto in danno del Concessionario qualora le penalità eccedano il 10% (dieci per cento) del valore delle opere come ricavato dal quadro economico del progetto definitivo;
- **qualora il progetto non rispetti i valori prestazioni di cui al protocollo ITACA**, il Comune potrà in alternativa concedere dai 5 (cinque) ai 20 (venti) giorni per la riemissione del progetto, rimanendo a carico del Concessionario ogni onere e danno patito dal Comune per il ritardo, salva la risoluzione del contratto in danno del Concessionario con imputazione di ogni onere e danno patito dal Comune al medesimo;
- **qualora i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non inizino entro i termini previsti per fatto e colpa imputabile al Concessionario**, verrà applicata una penale di € 1.500,00 (millecinquecento) per ogni giorno di ritardo. Qualora il ritardo superi i 20 (venti) giorni, il Comune si riserva di risolvere il contratto in danno e avrà diritto di acquisire i progetti già approvati senza alcun indennizzo a favore del Concessionario;
- **in caso di ingiustificato ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto a quanto previsto nella presente convenzione e al conseguente cronoprogramma allegato al progetto esecutivo** il Comune applicherà una penale pari all'1 per mille (uno per mille) del valore delle opere come ricavato dal quadro economico del progetto esecutivo per ogni giorno di ritardo non giustificato, salvo il diritto di risolvere il contratto in danno del Concessionario qualora le penalità eccedano il 10% del valore delle opere come ricavato dal quadro economico del progetto esecutivo;
- **qualora il Concessionario non provveda entro i termini indicati nella presente convenzione a versare gli oneri di urbanizzazione**, il Comune di San Mauro Torinese si

rivarrà sulla fideiussione di cui all'art. 18 della presente convenzione;

- **qualora i lavori non siano collaudabili totalmente o parzialmente e il Concessionario malgrado un invito a rendere conformi i lavori a quanto previsto in progetto**, non vi provveda in un termine massimo di 30 (trenta) giorni, il Comune avrà diritto di rivalersi sulla polizza fidejussoria di cui all'art. 18 della presente convenzione;
- **in caso di inadempimento alle obbligazioni, diverse da quelle sopra indicate, assunte con la presente convenzione**, il Comune avrà diritto di rivalersi sulla polizza fidejussoria di cui all'art. 18 della presente convenzione;
- **in tutti i casi di risoluzione per colpa del Concessionario della presente convenzione**, il Comune avrà diritto ad escutere la polizza fidejussoria di cui all'art. 18 della presente convenzione.

Articolo 20. - Modificazioni soggettive del Concessionario – Cessione degli immobili.

La modificazione del Concessionario è consentita esclusivamente nei limiti stabiliti dall'art. 116 del D.lgs. 163/2006 s.m.i. e nel rispetto delle procedure ivi stabilite.

Non è consentita la cessione delle porzioni di immobili trasferite al Concessionario da parte del Comune ai sensi dell'art. 13 della presente convenzione sino all'effettuazione del collaudo definitivo degli edifici. Tale norma prevale su qualsiasi altra norma del presente articolato contrattuale o di legge.

Articolo 21. – Trascrizione della convenzione.

Le parti convengono che la presente convenzione e le sue eventuali successive integrazioni o modifiche vengono trascritte nei Registri Immobiliari a cura e a spese del Concessionario.

Le spese di trascrizione devono essere versate dal Concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o degli atti integrativi o modificativi.

In relazione all'obbligo assunto dalla Città di San Mauro Torinese all'art. 13 della presente convenzione, le Parti consentono alla trascrizione del presente atto ai sensi dell'art. 2645-*bis* cod. civ.

Le parti esonerano il Competente Conservatore dei Registri Immobiliari da qualunque responsabilità al riguardo.

Articolo 22. – Spese.

Tutte le spese della presente convenzione, inerenti e conseguenti (imposte, tasse, ecc.), sono a totale carico del Concessionario.

Parimenti saranno a carico del concessionario le spese di frazionamento che si rendano necessarie.

Art. 23. – Allegati.

Formano parte della presente convenzione anche se non materialmente allegati i seguenti atti:

.....

San Mauro Torinese, lì

Per il Comune

per il Concessionario

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Cod. Civ. il Concessionario sottoscrive le seguenti clausole:

Articolo 2. – Attuazione del P.P.E.; Articolo 3. – Progetto definitivo; Articolo 4. – Progetto Esecutivo; Articolo 5. – Utilizzazione urbanistica ed edilizia; Articolo 6. – Opere di Urbanizzazione primaria; Articolo 7. – Opere di urbanizzazione secondaria; Articolo 8. – Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; Articolo 9. – Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione; Articolo 10. – Permesso di costruire; Articolo 11. – Contributo relativo al costo di costruzione; Articolo 12. – Prescrizioni relative all'esecuzione dei lavori – Certificato di agibilità; Articolo 13. – Obbligo a carico del Comune di trasferimento della proprietà di parte delle realizzande porzioni immobiliari a favore del Concessionario; Articolo 14. – Destinazione delle

porzioni immobiliari trasferite; Articolo 15. – Tipologie e prescrizioni aggiuntive in sede di esecuzione dei lavori – Collaudi; Articolo 16. – Autorizzazioni di agibilità e/o abitabilità; Articolo 17. – Obbligo di amministrazione del condominio a carico del Concessionario – Compenso – Manutenzione parti comuni; Articolo 18. – Polizze e garanzie; Articolo 19. – Penalità e sanzioni; Articolo 20. – Modificazioni soggettive del Concessionario – Cessione degli immobili; Articolo 21. – Trascrizione della convenzione; Articolo 22 – Spese.

San Mauro Torinese, li

Per il Concessionario