

*Regione* **Piemonte**  
*Provincia* **Torino**  
*Comune* **San Mauro Torinese**

## **PIANO DI RECUPERO**

Area RU.S1 / distretto 2 / sambuy

## SCHEMA DI CONVENZIONE

*Proponenti* Cerutti Giuseppina / cf CRTGPP18B56L219W  
Corso Potenza, 194 / 10149 Torino  
Colenghi Carla / cf CLNCRL45R45L219E  
Colenghi Oreste / cf CLNRST48E31L219V  
Colenghi Renato / cf CLNRNT51R02L219B  
Via Casale 33 / 10099 San Mauro Torinese

*Progetto* Architetto Giorgio Beltramo  
cf BLTG RG50P23L219E  
Via Davide Corino, 8 / 10099 San Mauro Torinese

Architetto Bruno Bianco  
cf BNCBRN46D28E445J  
Via Nizza, 43 / 10125 Torino



*Collaborazioni* Architetto Massimo Moro / Architetto Ianira Vassallo

febbraio 2011

**allegato D bis 77/11**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ESECUZIONE DI PIANO DI RECUPERO (P.d.R.)**

tra

**LA CITTA' DI SAN MAURO TORINESE**

e

\_\_\_\_\_

**per la realizzazione della ristrutturazione edilizia del fabbricato Colenghi sito nella zona R.U.S 1 del P.R.G.C. Vigente.**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in San Mauro Torinese, Provincia di Torino, in una sala del Palazzo Comunale innanzi a me dottor. \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Notarile dei distretti di \_\_\_\_\_ senza testimoni, avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di \_\_\_\_\_ con i poteri di rappresentanza conferiti dallo Statuto della Città di San Mauro Torinese, con domicilio presso il Palazzo Comunale, Via Martiri della Libertà 150;

i

signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in seguito per brevità denominato "Proponente".

Dell'identità dei suddetti Proponenti e partecipanti io notaio sono certo e gli stessi mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale viene:

**PREMESSO:**

- che la Città di San Mauro Torinese è dotata 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.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.;

- che la stessa Città di San Mauro Torinese, con deliberazione del Consiglio Comunale n. ...., ha approvato la Variante ex comma 8 art.17 L.R. 56/77 per la ripermetrazione dell'area urbanistica da assoggettare a P.P.R. dell'area R.U.S 1 e contestualmente adottato, ai sensi dell'art. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., il progetto preliminare del Piano di Recupero del fabbricato Colenghi area R.U.S 1 , con deliberazione del Consiglio Comunale n....., che la stessa è stata depositata presso la Segreteria Comunale e il Settore Pianificazione e

Gestione del Territorio per 30 giorni consecutivi a decorrere dal..... e che nei successivi 30 giorni di pubblicazione e precisamente dal.....al..... chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- che i signori Colenghi in qualità di soggetto proponente ha predisposto il Piano di Recupero (P.d.R.) denominato RU.S 1 ai sensi degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., per la utilizzazione degli immobili di proprietà siti nella Città di San Mauro Torinese ed identificati al Catasto Terreni al foglio n. F 12 mappale n. 82 per una superficie complessiva dell'area di mq. 10.052 (mq. 9.718 in base alle misurazioni di mappa del fondiario);

- che il progetto definitivo di Piano di Recupero e il relativo schema di convenzione sono stati approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. .... del .....

- che appare necessario, da parte del Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge per l'approvazione del presente P.d.R. ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del medesimo.

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto il progetto di Piano di Recupero a firma degli Arch. Beltramo e Bianco secondo i disposti degli articoli 41bis e 43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. costituito dai seguenti elaborati:

allegato Abis *Relazione illustrativa*  
allegato Bbis *Relazione finanziaria*  
allegato Cbis *Norme di attuazione ed elenco catastale*  
allegato Dbis *Schema di convenzione*

tavola 1bis *Risultanze catastali*  
tavola 2bis *Stato di fatto*  
tavola 3bis *Previsioni di PRGC*  
tavola 4bis *Destinazioni d'uso previste*  
tavola 5bis *Unità di intervento e consistenze edilizie*  
tavola 6bis *Opere di urbanizzazione previste*  
tavola 7bis *Sviluppo planimetrico di progetto*  
tavola 8bis *Inserimento planimetria di progetto su foto aerea*  
tavola 9bis *Simulazioni volumetriche di progetto*  
tavola 10 bis *Planimetria di progetto ridotta alla scala di PRGC*  
tavola 11 *Progetto di massima delle opere di urbanizzazione*

- che nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, dal ..... al ..... sono pervenute n° ..... osservazioni e proposte:

Osservazione n°.....

Osservazione n°.....

Tutto ciò premesso e considerato

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Con riserva di approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per i Proponenti.

### **Articolo 1 Premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione la quale disciplina altresì l'attuazione del Piano di Recupero "R.U.S 1".

### **Articolo 2 Attuazione del Piano di Recupero**

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero sui terreni siti in San Mauro T.se descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, del Regolamento Edilizio e delle Normativa vigente in materia, nonché secondo gli elaborati del Piano Particolareggiato di Recupero stesso che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, depositati presso la Segreteria Generale ed in copia per atti presso il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio di questo Comune, che il Proponente si impegna per sé, successori ed aventi causa ad osservare.

La realizzazione del Piano di Recupero dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe, adeguatamente motivate, da richiedersi da parte del Proponente.

Sono fatti salvi i maggiori termini temporali di validità:

- degli obblighi assunti per la manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione convenzionalmente in capo al Proponente fino alla loro eventuale decadenza o modifica;
- dell'assoggettamento all'uso pubblico delle aree di cui al successivo articolo 4).

### **Articolo 3 Utilizzazione urbanistica ed edilizia.**

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, aventi una Superficie fondiaria di mq. 9.718, che ricadono all'interno dell'area di Piano Regolatore denominata R.U.S 1 oggetto della variante ex comma 8 dell'art. 17 L.R.56/77 al Vigente P.R.G.C. e della superficie complessiva pari a 11.870 mq.

I progetti riguardanti la realizzazione degli interventi edilizi sono comunque soggetti ad approvazione del Comune con atto autonomo disgiunto dalla presente convenzione.

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti quantità:

- A. aree di pertinenza degli edifici privati (superficie fondiaria) mq 5.766,50  
da questa si generano: mq 2.245,47 di Superficie Utile Lorda (da questo punto in poi SUL) per edifici a destinazione residenziale a libero mercato, e mq 10.287,63 di SUL a destinazione terziaria;
- B. aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq 494;
- C. aree esterne destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq 3.457,50;
- D. aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria al piano seminterrato mq 4.783,03 (parcheggio mq 4.123,78 + spazi espositivi mq 659,25)

Il Proponente si impegna per sé, successori ed aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di n. 3 gruppi di edifici per complessivi mq 12.500 di SUL aventi le seguenti specifiche destinazioni:

- destinazione d'uso residenziale a libero mercato pari a mq 2.245,47 di SUL;
- destinazione d'uso terziaria pari a mq 10.287,63 di SUL.

La disposizione planimetrica degli edifici ed i profili sono quelli indicati nelle tavole n. 5 - *Unità di Intervento e Consistenze Edilizie* e 8 - *Sviluppo Planimetrico di Progetto*. Lo sviluppo planimetrico degli edifici indicato nella tavola n. 8 ha valore documentario e vincolante del progetto urbanistico-edilizio da conseguire con scostamenti dalla sagoma indicata non superiori al 5% del totale della superficie coperta ferme restando superfici e volumetrie consentite dal Piano di Recupero nonché i fili fissi di edificazione verso la Strada Provinciale 590.

I progetti degli edifici saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permesso di costruire che il Proponente è obbligato a presentare nei termini stabiliti dall'articolo 9.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle precedenti lettere B, C e D sono definite nei successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, saranno precisati in successivo progetto definitivo, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli Uffici comunali e sottoposte all'approvazione dei competenti organi comunali.

#### **Articolo 4 Assoggettamento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione secondaria e primaria**

Il Proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in luogo della cessione e nei limiti di cui alla sopracitata L.U.R. assoggetta gratuitamente all'uso pubblico le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e

secondaria, indicate nella tavola 6 – *Opere di Urbanizzazione Previste*, della superficie complessiva di mq. 8.734,53 e così ripartite:

- A. Parcheggi interrati al piano secondo seminterrato per mq 4.123,78
- B. Locali destinati a mostre, manifestazioni etc. al secondo piano seminterrato per complessivi mq 659,25
- C. Aree verdi, aree pedonali per complessivi mq 3.457,50
- D. Parcheggi a raso e verde di urbanizzazione primaria mq. 494

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto, ma la disponibilità in uso avverrà con il collaudo finale delle opere, senza indennizzo ed a spese del Proponente .

Le aree sono assoggettate ad uso pubblico a corpo, franche e libere da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, garantite da evizioni, molestie nel possesso e passività di natura ambientale.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione rimarrà perennemente a carico del proponente, successori e aventi causa.

#### **Articolo 5 Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta.**

Il Proponente, in persona di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di San Mauro Torinese le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta nei modi e nei termini definiti con D.G.C. n° 21 del 05/03/09, salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue:

oneri di urbanizzazione primaria:

€/mc. x mc. =

oneri di urbanizzazione secondaria:

€/mc. x mc. =

totale oneri di urbanizzazione primaria, secondaria =

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e non sarà scomputato nonostante l'obbligo da parte del soggetto attuatore ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione secondaria da assoggettare all'utilizzo pubblico.

Il versamento degli oneri sarà disciplinato nell'osservanza della delibera n.136 della GC del 11/11/2009 con oggetto *Modifica rateizzazione versamento opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta*, e più precisamente secondo le seguenti ripartizioni:

- a) – 1^ rata pari al 50% del totale dovuto, al rilascio del titolo abilitativo;
- c) – 2^ rata pari al 25% del totale dovuto, entro 6 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- d) – 3^ rata pari al 25% del totale dovuto, entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo

L'inosservanza delle scadenze previste per i versamenti comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

#### **Articolo 6 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e sistemazione ambientale di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano di Recupero approvato e dallo specifico progetto definitivo (composto dagli elaborati di cui al D.p.r. 554/96) redatto in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato prima del rilascio del permesso di costruire dal Comune di San Mauro Torinese.

#### ***Le opere di cui sopra sono:***

- a) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere (urbanizzazioni primarie e secondarie);
- b) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.
- c) Locali per mostre, manifestazioni etc.

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

In particolare il Proponente si impegna ad ottemperare alle prescrizioni contenute nell'elaborato delle Norme Tecniche di Attuazione del Progetto Definitivo del Piano di Recupero per l'Area R.U.S.1 approvato con del. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .

#### **Articolo 7 Direzione lavori, vigilanza e collaudo delle opere di urbanizzazione.**

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Settore Pianificazione e Gestione del Territorio o il servizio all'uopo designato, potrà effettuare controlli e visite ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore; nel caso siano rilevate inadempienze od errori, gli stessi saranno comunicate al Proponente per i necessari provvedimenti.

L'Amministrazione Comunale provvederà a nominare il professionista incaricato del collaudo tecnico amministrativo finale a spese del proponente.

Ai sensi e per gli effetti del presente articolo, il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dalla esecuzione delle opere.

Il certificato di collaudo finale provvisorio dovrà essere redatto entro sei mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori e dalla trasmissione al collaudatore, a cura del Proponente, della documentazione necessaria ad evadere l'incarico.

L'Amministrazione approverà il certificato di collaudo finale provvisorio, redatto dal professionista di fiducia dell'Amministrazione entro i successivi tre mesi.

Gli adempimenti di cui alla presente convenzione in capo all'Amministrazione, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la vigilanza, la direzione lavori, il collaudo e l'assoggettamento a uso pubblico delle opere, in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 163/06 e s.m.i. ove applicabili, sono di competenza del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio o di ufficio all'uopo designato.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a ottemperare alle istruzioni impartite direttamente dal competente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, fermo restando l'obbligo di ottenere preventivamente alla realizzazione delle opere, i titoli abilitativi previsti ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e s.m.e i..

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, le eventuali varianti dovranno preventivamente essere autorizzate dal Comune e risultare conformi al permesso di costruire rilasciato e alle successive varianti.

L'onorario dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale ed ogni altro onere afferente, sarà a totale carico del Proponente.

Il provvedimento di svincolo delle garanzie fidejussorie (cfr. art. 13 della presente convenzione), a seguito della verifica di conformità delle opere al progetto, sarà emesso entro 60 giorni dalla data in cui è pervenuto all'Amministrazione il documento attestante la funzionalità delle opere di urbanizzazione redatto per ogni stato di avanzamento lavori dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

Resta fatta salva la riduzione delle garanzie fideiussorie, fino alla corrispondenza dell' 80% (ottanta per cento), che verranno proporzionalmente ridotte in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore dei Lavori ed accertati dal Collaudatore in corso d'opera.

#### **Articolo 8 Contributo relativo al costo di costruzione.**

Si richiamano le disposizioni di cui agli articoli 16, 17 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i..

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

#### **Articolo 9 Termini per la realizzazione dei programmi edificatori.**

Il Proponente dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari permessi di costruire per le opere di urbanizzazione nonché per l'edificazione dei fabbricati da realizzare nell'ambito del Piano di Recupero, e si obbliga comunque per sé od aventi causa a:

- a. presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire entro novanta giorni dalla data di stipula della presente convenzione relativamente al P.d.R. formato ai sensi dell'articolo 40 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
- b. ad iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio dei singoli permessi di costruire;
- c. ad ultimare i lavori entro tre anni dalla data di inizio dei lavori;
- d. a richiedere il certificato di agibilità entro 15 giorni, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, dall' ultimazione dei lavori.

Sempre che non vi sia contrasto con le norme in materia, i termini di cui sopra potranno essere prorogati su istanza del Proponente ed a seguito di gravi impedimenti sopravvenuti e motivati

### **Articolo 10 Progetti da presentare per la realizzazione degli interventi privati e pubblici.**

Il Proponente dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente ed applicabile alla realizzazione degli interventi, delle opere, degli impianti ed all'esercizio delle attività di futuro insediamento.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di competenza del Proponente, e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 6) della presente convenzione, dovrà essere presentato il relativo progetto definitivo, a firma di tecnici abilitati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il Proponente dovranno sottostare.

Il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3) è subordinato alla presentazione degli elaborati di cui all'art.20 del dpr.380 del 2001 ed all'approvazione da parte dei competenti organi del progetto definitivo di cui al punto precedente.

Il Comune potrà, su richiesta del Proponente e con provvedimento motivato, accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

Qualora il Proponente rinunciasse in tutto od in parte all'esecuzione degli edifici concessi, non avranno diritto al rimborso delle somme versate per effetto della presente convenzione.

### **Articolo 11 Termini di esecuzione.**

Il Proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbliga per sé successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di urbanizzazione nei termini previsti nei precedenti articoli e comunque entro il

termine di validità del primo permesso di costruire o secondo le modalità di cui al comma successivo.

### **Articolo 12 Varianti al Piano di Recupero.**

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà del Proponente presentare istanza di variante allo strumento urbanistico esecutivo successivamente alla stipula, e comunque nell'arco di validità temporale stabilito dalla presente convenzione.

Saranno ammesse, su istanza del Proponente modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione del Consiglio Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

### **Articolo 13 Garanzie finanziarie.**

Il Proponente si impegna a costituire, prima della stipula della presente convenzione, idonea garanzia fidejussoria bancaria e/o assicurativa, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge, per gli importi relativi a quanto segue:

1. opere di urbanizzazione secondaria così come determinato dal computo metrico del progetto definitivo di cui all'art. 8 della presente; oltre a prevedere la copertura delle sanzioni previste dall'art.42 comma 2 D.P.R. 380/01 e s.m.i.
2. oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta dovuti così come computati e scadenzati nel precedente art.6 per quanto riguarda le rate successive alla prima, maggiorati del 5% (cinque per cento).

La polizza dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione e altresì contenere la clausola a prima richiesta dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dal ricevimento.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di San Mauro Torinese a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'opera dovrà essere realizzata nella sua completezza e funzionalità, si riserva la facoltà di richiedere modifiche migliorative al citato progetto definitivo presentato dal Proponente, i cui costi aggiuntivi non potranno superare il 10% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione, complete e funzionali, i quali riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere, anche con collaudi parziali.

Qualora le opere di urbanizzazione in sede di collaudo non risultassero in tutto od in parte realizzate in conformità dei progetti approvati, I Proponenti autorizzano il Comune ad avvalersi delle garanzie prestate e di attivare le procedure di cui al successivo articolo 14).

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 6), e con verifiche a seguito delle quali potrà essere progressivamente ridotta la cauzione prestata in funzione dell'80% dell'importo delle opere regolarmente eseguite, come risultante dall'attestazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione redatta dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

Le opere di urbanizzazione a carico dei soggetti attuatori dovranno essere realizzate entro i termini di validità del relativo permesso di costruire.

In caso di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione da parte del Comune, e/o di aggiornamento dei prezzi unitari del computo metrico alla data del rilascio del permesso di costruire, la garanzia prestata dovrà essere anch'essa aggiornata di conseguenza.

Il proponente si obbliga a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

#### **Articolo 14 Esecuzione sostitutiva.**

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà al Proponente l'esecuzione di ogni opera o lavoro occorrente a soddisfare gli impegni.

Trascorsi inutilmente trenta giorni consecutivi dalla notifica, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione diretta dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti.

#### **Articolo 15 Trasferimento degli obblighi.**

Fino alla data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, il Proponente successori aventi causa (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) al Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Edilizia ed Urbanistica (o altro ufficio all'uopo designato del Comune) di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Qualora il Proponente proceda ad alienazione, anche solo parziale, delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati oggetto del Piano di Recupero dovranno trasmettere agli acquirenti, che si impegneranno ad accettare incondizionatamente, obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei sopra detti, il Proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### **Articolo 16 Autorizzazioni di agibilità**

I fabbricati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Piano di Recupero, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., nonché, ed in particolare ai permessi di costruire regolarmente rilasciati.

La conformità rispetto al progetto approvato di cui al primo comma lettera b) dell'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., viene assicurata solo con l'avvenuto adempimento di tutte le condizioni contenute nella presente convenzione a carico del Proponente, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Servizio competente potrà rilasciare l'agibilità degli immobili, anteriormente al collaudo delle opere di urbanizzazione, solo a seguito dell'ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazione, a condizione che il professionista incaricato del collaudo delle opere di urbanizzazione abbia prodotto un documento attestante la funzionalità delle medesime.

#### **Articolo 17 Requisiti prestazionali dell'intervento**

Il complesso degli interventi che saranno realizzati in attuazione del Piano di Recupero, dovranno conseguire un elevato standard di qualità prestazionale in relazione alla sostenibilità ambientale degli edifici. I criteri adottati dovranno discendere da una selezione dei requisiti dedotti dal Protocollo ITACA Sintetico 2009 della Regione Piemonte. In particolare dovranno trovare risposta gli obiettivi di produzione di energia (termica ed elettrica) da fonti rinnovabili, l'uso di materiali eco-compatibili, l'isolamento degli involucri edilizii, la riduzione dei consumi acqua e riutilizzo acque reflue e meteoriche, la riduzione delle emissioni in CO<sup>2</sup>, l'utilizzo di coperture verdi, e quanto altro atto a perseguire la sostenibilità ambientale e il benessere delle persone.

#### **Articolo 18 Tipologie e prescrizioni particolari.**

Il Proponente si obbligano, per sé, successori 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.

#### **Articolo 19 Sanzioni convenzionali.**

Oltre alle sanzioni amministrative previste dalla vigente legge sono convenute le seguenti sanzioni contrattuali, le quali in ogni caso non comportano modificazioni al prezzo di cessione:

- in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto dell'edificio, qualora esse deroghino alle prescrizioni richiamate all' art. 18: versamento a titolo penale di somma non superiore al doppio e non inferiore al 50% del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, nella misura che verrà determinata discrezionalmente dal Funzionario Comunale, secondo la gravità dell'inosservanza;
- in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dal progetto dell'edificio qualora le stesse non deroghino alle prescrizioni richiamate all'art. 18 e non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: versamento del 20% (venti per cento) del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, attribuito alle unità immobiliari interessate dalla inosservanza in proporzione alla loro superficie utile abitabile;
- in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento dell'1% (uno per cento) del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

- in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori, qualora ciò non comporti decadenza della concessione: versamento del 5% del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

Ai fini della quantificazione delle penalità convenzionali si fa riferimento ai provvedimenti regionali di cui all'art. 16 del DPR 380/2001. Il Comune contesta le violazioni previste dal presente articolo a mezzo atto contenente la quantificazione della relativa penalità al Proponente e o aventi causa, i quali, entro i successivi trenta giorni, possono formulare le eventuali controdeduzioni o corrispondere l'importo della sanzione.

### **Articolo 19 Spese.**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese stipulazione, registrazione, trascrizione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà o manufatti in essa previsti, direzione lavori e collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici accessori eventualmente necessari sono a totale carico dei Proponenti. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli.

### **Articolo 20 Rinuncia ad ipoteca legale.**

Il Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari con ampio esonero da responsabilità per il Competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

### **Articolo 21 Rinvio a norme di legge.**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

Le parti in relazione agli immobili sopra descritti dichiarano e garantiscono:

- che i terreni oggetto della presente convenzione hanno la destinazione urbanistica attestata dal certificato n° \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di San Mauro Torinese in data \_\_\_\_\_, che viene inserito in questo atto quale allegato \_\_\_\_ per formarne parte integrante e sostanziale;
- che non sono intervenute fino ad oggi modificazioni degli strumenti urbanistici concernenti gli stessi terreni;
- che non risulta trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.