

ALLEGATO “ B”

NUOVO TESTO SCHEMA DI CONVENZIONE (testo coordinato)

NOTE:

Nel testo che segue sono presenti a lato del testo commenti di utilità alla compilazione.

Sul portale della Città di Moncalieri sarà pubblicato il testo coordinato della convenzione (pdf e odt) privo di alcuni commenti di esclusiva utilità agli uffici ed all’Organo competente all’approvazione.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Schema di convenzione

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in Moncalieri, 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 Moncalieri, con domicilio presso il Palazzo Comunale, Piazza Vittorio Emanuele II; i signori _____ in seguito per brevità denominati "Proponenti".

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 i Proponenti sono proprietari dei terreni siti nel Comune di Moncalieri distinti al Catasto Terreni al foglio n. __ particelle n. _____, meglio evidenziati nella tavola n. _____ degli elaborati tecnici di progetto per una superficie catastale complessiva di mq. _____, in forza di atto di compravendita del _____ rogito notaio _____ repertorio n. _____ registrato a _____ il _____ e trascritto presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino _____ (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) il _____ al generale _____ ed al particolare _____ (eventuale riferimento al N.C.E.U.);

che le suddette aree sulla base del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.33-204 DEL 12/06/2000 come modificato dalle successive varianti urbanistiche approvate (e adottate per cui si applicano i termini di salvaguardia), risultano classificate in area/e normativa/e _____ di cui al/agli articoli _____ delle Norme Tecniche di Attuazione;

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) si inquadra nelle previsioni del vigente strumento urbanistico generale; *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

che il progetto di Permesso di costruire convenzionato (P.d.C.) ex art. 49 comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i. si inquadra nelle previsioni del vigente strumento urbanistico generale; *(periodo da stralciare nei S.U.E.)*

La redazione della convenzione dovrà avvenire previa lettura ed in conformità alle "Note - Disposizioni per la redazione dello schema di convenzione"

Le modifiche alla convenzione, proposte su iniziativa dei proponenti o su richiesta degli uffici dovranno essere espressamente riconoscibili come prescritto dalla DCC N. 169/2008, e dovranno essere stralciati i commenti.

Solo le modifiche rese espressamente riconoscibili saranno oggetto di approvazione da parte della Giunta nel procedimento di approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Autore sconosciuto
18/08/2021 16:09

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma di _____ secondo i disposti dell'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. costituito dai seguenti elaborati:

_____ (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia come da parere espresso nell'adunanza del _____; (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

che il Sindaco a seguito dell'istruttoria svolta dal Responsabile del Procedimento decideva l'accoglimento del progetto del Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano pubblicati all'Albo Pretorio della Città di Moncalieri per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____; (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

che nei quindici giorni successivi alla pubblicazione, dal _____ al _____ sono/non sono pervenute osservazioni e proposte; (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge; (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

che il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 49 comma 4 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e dell'art. 28Bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. ____ del _____, esecutiva ai sensi di legge; (*periodo da stralciare nei S.U.E.*)

che nella presente convenzione hanno carattere vincolante ed obbligatorio gli impegni assunti dai proponenti che riguardano le opere di urbanizzazione da realizzarsi ed i regimi giuridici delle aree necessarie alla loro realizzazione (cessione gratuita e/o asservimento all'uso pubblico); (*periodo da stralciare nei S.U.E.*)

che la presente convenzione richiama a titolo documentale gli aspetti caratterizzanti gli edifici e le pertinenze private rappresentati negli elaborati costituenti permesso di costruire ex D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che potranno essere oggetto di varianti successive con procedure ordinarie in conformità alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso in cui:

- non siano subordinate alla previa realizzazione/adeguamento delle opere di urbanizzazione e/o degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- non determinino variazioni di diritti reali e/o servitù sulle aree comunali e/o assoggettate all'uso pubblico; (*periodo ed elenco puntato da stralciare nei S.U.E.*)

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

che ogni qualvolta nella convenzione si citano “i Proponenti” deve intendersi anche “loro successori e/o aventi causa” a seguito del trasferimento di diritti reali sugli immobili;

che i Proponenti dichiarano di aver redatto a loro cura e responsabilità il presente atto e relativi allegati, sulla base dello schema di convenzione tipo ed in conformità alle sotto richiamate disposizioni approvati con D.C.C. n. _____ del _____, ;

che per le motivazioni di cui al punto precedente, i Proponenti manlevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti comunque definibili, derivanti dall'eventuale presenza di errori, omissioni o imprecisioni;

che le modifiche apportate non rese espressamente riconoscibili nei termini di cui al precedente punto, ove eccedano il mero errore formale e/o determinino vantaggi, benefici o minori obbligazioni in capo ai Proponenti rispetto al testo tipo, non potranno essere fatte valere nei confronti della Città di Moncalieri e/o a terzi, anche a seguito della stipula delle medesima, fatto salvo l'espresso assenso a posteriori dell'Organo competente e/o del terzo;

che i contrasti tra enunciazioni nella documentazione costituente proposta di piano esecutivo convenzionato, e la presente convenzione, per i quali non sia evidente e univoco il rimedio sono rinviate al parere della Giunta Comunale;

che i progettisti e i Proponenti con l'invio della documentazione si sono **assunti** implicitamente-esplicitamente la responsabilità della reciproca conformità degli elaborati cartacei e informatici (in formato pdf);

che i proponenti dichiarano di essere consapevoli delle “Note - Disposizioni per la redazione della convenzione”, omesse dal presente atto per brevità di trattazione;

che i Proponenti dichiarano di essere a conoscenza dei pareri espressi dai competenti uffici comunali e delle prescrizioni in essi contenute, agli atti del Settore Sviluppo e Gestione del Territorio.

che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

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

Le premesse formano parte integrale della presente convenzione.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con “Permesso di costruire”

Autore sconosciuto
28/10/2021 16:55

Adeguamento reso necessario dall'entrata in vigore delle norme sulla pubblicazione online di provvedimenti e piani urbanistici. Per i permessi di costruire convenzionati alla convenzione ed agli elaborati strettamente necessari ove occorrenti.

Autore sconosciuto
13/08/2021 12:42

Articolo 2

L'attuazione degli interventi pubblici e privati sui terreni siti in Moncalieri descritti negli elaborati di progetto approvati con deliberazione dalla Giunta Comunale n. ____ del _____ avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, alle prescrizioni del provvedimento conclusivo della procedura di valutazione ambientale ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché in conformità agli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto, depositati presso la Segreteria Generale ed in copia per atti presso il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

L'attuazione degli interventi pubblici e privati sui terreni siti in Moncalieri avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché in conformità al Permesso di Costruire depositato presso il Settore Sviluppo e Gestione del Territorio *(periodo da stralciare nei S.U.E.)*

La realizzazione del Piano Esecutivo Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipula della presente convenzione. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

La realizzazione del Permesso di Costruire Convenzionato dovrà avvenire nell'arco temporale di validità del medesimo, rilasciato successivamente alla stipula della presente convenzione. *(periodo da stralciare nei S.U.E.)*

Sono fatti salvi i maggiori termini temporali di validità:

delle prescrizioni e applicazione delle sanzioni relative agli interventi di cui all'articolo 16); *(comma eventuale per E.R.P.)*

degli obblighi assunti per la manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione convenzionalmente in capo ai proponenti fino alla loro eventuale decadenza o modifica; *(comma eventuale per assoggettamento all'uso pubblico di aree private, ecc)*

Articolo 3 Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni siti nel Comune di Moncalieri descritti alla Tavola n. ____ e distinti al Catasto Terreni (eventuale N.C.E.U.) al foglio n. ____ particelle n. _____ della superficie catastale di mq. _____ secondo le norme di cui all'articolo ____ del P.R.G.C. vigente.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni:

A aree di pertinenza degli edifici privati mq _____;

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Ai fini della conformità dovranno essere richiamati, gli eventuali provvedimenti di Autorizzazione Paesaggistica e di Esclusione/Assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Autore sconosciuto
05/11/2021 12:42

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato"

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:07

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato"

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:09

(così suddivisa: mq _____ per edifici a destinazione _____, ecc. ...)

B aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq _____;

C aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq _____;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, su proposta dei contraenti e con il consenso del Comune e ove le modificazioni consentano la migliore attuazione delle previsioni nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

I Proponenti si impegnano per sé e 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. _____ edifici per complessivi mc/mq _____ aventi le seguenti specifiche destinazioni:

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

_____ (destinazione d'uso) mc/mq _____;

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole n. _____. I progetti degli edifici sono indicati nelle tavole n. _____, hanno titolo documentario del progetto urbanistico-edilizio da conseguire. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

I progetti degli edifici saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle istanze di permesso di costruire che i proponenti sono obbligati a presentare nei termini stabiliti dall'articolo 17). *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere B e C sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire e contenuti nelle tavole _____ e descritti al successivo articolo 10), saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli Uffici Comunali, da sottoporre all'approvazione dei competenti organi comunali. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Articolo 4 Cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto degli articoli 45 e 51 co. 2 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq. _____ e così ripartita:

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire "45" con 49 comma 4"

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:16

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

- a. strade, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione mq _____;
- b. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ecc. (non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione in quanto non acquisite al patrimonio indisponibile ed utilizzate dai futuri gestori dei servizi a rete) mq _____;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto senza indennizzo ed a spese dei Proponenti.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono cedute 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 cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, con impegno dei proponenti alla demolizione degli edifici e manufatti esistenti e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione degli edifici e manufatti esistenti e di sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

E inteso che fino all'avvenuta presa in possesso (a seguito dell'approvazione del collaudo) delle opere di urbanizzazione nelle modalità di cui al successivo art. 12), resta a carico dei Proponenti o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Articolo 5 Assoggettamento ad uso pubblico delle aree per urbanizzazione primaria.

I Proponenti, in relazione al disposto degli articoli 45 e 51 co. 2 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., in luogo della cessione e nei limiti di cui alla sopra citata L.U.R., assoggettano gratuitamente all'uso pubblico le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq. _____ e così ripartita:

- a) strade, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione mq _____;
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ecc. (non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione in

Le superfici delle opere infrastrutturali a rete o puntuali devono essere indicate nel caso in cui siano esterne alle aree a strade, verde e parcheggio o nel caso in cui siano interne alle medesime e ne precludano le funzioni.)

Autore sconosciuto
20/08/2021 09:10

Le superfici delle opere infrastrutturali a rete o puntuali devono essere indicate nel caso in cui siano esterne alle aree a strade, verde e parcheggio o nel caso in cui siano interne alle medesime e ne precludano le funzioni.)

Autore sconosciuto
20/08/2021 09:15

L'assoggettamento all'uso pubblico non è soggetto a limiti di durata nei confronti dell'Amministrazione Comunale (in quanto istituto sostitutivo della dismissione gratuita).

Ove sussistano oggettivi e

Autore sconosciuto
13/08/2021 12:52

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire "45" con 49 comma 4"

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:35

Le superfici delle opere infrastrutturali a rete o puntuali devono essere indicate nel caso in cui siano esterne alle aree a strade, verde e parcheggio o nel caso in cui siano interne alle medesime e ne precludano le funzioni.)

Autore sconosciuto
20/08/2021 09:10

Le superfici delle opere infrastrutturali a rete o puntuali devono essere indicate nel caso in cui siano esterne alle medesime e ne precludano le funzioni.)

Autore sconosciuto
20/08/2021 09:15

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

quanto non acquisite al patrimonio indisponibile ed utilizzate dai futuri gestori dei servizi a rete)

mq _____;

L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree private, come individuate nella tav. _____ avviene con decorrenza dalla stipula della presente convenzione, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti, tali aree successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione rimarranno perennemente assoggettate all'uso pubblico.

La realizzazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, rimarrà perennemente a carico dei Proponenti, successori ed aventi causa.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili.

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono assoggettate all'uso pubblico, 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.

Le obbligazioni e responsabilità delle aree assoggettate all'uso pubblico, con validità a tempo indeterminato, sono in capo al proprietario delle medesime.

La proprietà dei terreni/livelli su cui insistono le opere assoggettate all'uso pubblico dovrà essere trasferita (pro-quota e/o indivisa condominiale) agli acquirenti degli interventi privati in conformità alla dimostrazione del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., per la viabilità in base al principio dell'utilità.

Negli atti di cessione delle unità immobiliari private dovrà essere espressamente richiamato il presente articolo.

Copia degli atti di cessione riguardanti diritti reali sulle aree assoggettate all'uso pubblico dovranno essere trasmessi al Servizio Urbanistica ed al Servizio Patrimonio.

Articolo 6 Cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria ed indotta. *(articolo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

I Proponenti, in relazione al disposto degli articoli 45 e 51 co. 3 e 4 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., cedono gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, indicate nella tavola _____, della superficie complessiva di mq. _____ e così ripartite:

opere di urbanizzazione secondaria

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Nel caso di interventi articolati il soggetto attuatore è tenuto ad individuare nella proposta di PEC i comparti delle opere di urbanizzazione che saranno ceduti ai distinti acquirenti degli interventi privati. Conseguentemente deve essere integrato il presente articolo, gli elaborati di progetto, i terreni dovranno essere frazionati e distinti a catasto in conformità ai comparti afferenti.

Autore sconosciuto
16/08/2021 11:47

I permessi di costruire convenzionati sono ordinariamente impiegati per l'infrastrutturazione primaria costituente il presupposto per il rilascio del titolo edilizio ex art. 12 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:39

- a. asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo mq _____;
- b. mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi mq _____;
- c. impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere mq _____;
- d. centri sociali e attrezzature culturali mq _____;
- e. attrezzature sanitarie, sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate mq _____;

opere di urbanizzazione indotta

- a) soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari mq _____;
- b) impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e intercomunale mq _____;
- c) mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali mq _____;
- d) impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale mq _____;
- e) sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi mq _____;
- f) manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno mq _____;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente con la firma del presente atto, senza indennizzo ed a spese dei Proponenti .

Le aree di cui sopra sono riportate nell'estratto di mappa catastale allegato/i sotto la lettera _____ alla presente convenzione, aggiornato con apposito tipo di frazionamento catastale.

Le aree sono cedute 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 cessione delle aree avviene nello stato di fatto attuale, (edifici e manufatti esistenti da demolire) con impegno dei proponenti alla demolizione e sistemazione provvisoria delle aree, nei termini e modalità meglio descritti negli elaborati di progetto, con oneri a carico dei proponenti.

Gli oneri per la demolizione e sistemazione provvisoria delle aree non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

Articolo 7 Monetizzazione aree a servizi art. 21 della L.U.R. e s.m.i.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Nel caso siano presenti dei gravami, dovrà essere espressamente aggiornato il presente periodo rappresentando le condizioni di vincolo da sottoporre a verifica di legittimità, e di merito dell'Organo competente.

Autore sconosciuto
19/08/2021 12:28

Nel caso siano presenti manufatti da demolire, prima della stipula della convenzione con previsione di contestuale cessione, dovrà essere prodotta fidejussione bancaria a copertura dei costi per la demolizione ed approntamento delle aree, conseguentemente dovranno essere previste obbligazioni aggiuntive in capo ai soggetti attuatori.

Autore sconosciuto
19/08/2021 12:31

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, monetizzano le aree a servizi art. 21 della L.U.R. non reperite nell'area di intervento per una superficie complessiva di mq _____.

Ai sensi e nei termini di quanto disposto dalla D.C.C. n. 107/1999 e s.m.i. i proponenti contestualmente alla stipula della presente convenzione versano l'importo di € _____ a compensazione delle aree non cedute e computato come segue:

Articolo 8 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proponenti, 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 Moncalieri le somme relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei modi e nei termini definiti con _____ (*estremi D.G.C. oneri di urbanizzazione*), salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue: (*periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

In relazione al disposto dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., l'importo degli oneri di urbanizzazione viene determinato provvisoriamente a titolo documentale come segue: (*periodo da stralciare nei S.U.E.*)

oneri di urbanizzazione primaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

oneri di urbanizzazione secondaria:

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

(destinazione d'uso) mc o mq _____ x €/mc o €/mq _____ = € _____

totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria = € _____

Dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, da computarsi con le norme vigenti alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante ogni singolo intervento privato, saranno detratti i costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche afferenti l'intervento e scomputabili ai sensi e termini di legge, come meglio specificato al successivo articolo 10).

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

I proponenti dovranno riportare per esteso la formula impiegata per il calcolo della monetizzazione in conformità alle disposizioni vigenti alla data di redazione. La monetizzazione computata provvisoriamente, diviene definitiva sulla base delle disposizioni vigenti all'atto della stipula e versamento. vigenti alla data della stipula.
Autore sconosciuto
13/08/2021 13:01

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione è convenzionalmente fissato ai sensi e nei termini dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 52 comma 2 lett.b della L.U.R.. Nel caso in cui i costi per le opere siano inferiori all'importo indicato in convenzione, ovvero all'importo determinato in sede di rilascio del PdC degli interventi, i Proponenti dovranno versare all'Amministrazione Comunale la differenza.

In assenza o nelle more l'Amministrazione Comunale ha facoltà di escutere le garanzie di cui all'art. 20.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dei titoli edilizi per gli interventi privati sarà quantificato (ai sensi dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 52 comma 2 lettera b della L.R. 56/1977 e s.m.i.) quale maggior valore definitivo tra:

- gli oneri di urbanizzazione tabellari vigenti alla data del rilascio del P.d.C. (o SCIA in alternativa al P.d.C.);
- il valore complessivo dell'opere di urbanizzazione proposte a scomputo come risultante dal C.M.E. delle medesime (salvo aggiornamenti).

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dei titoli edilizi per gli interventi privati sarà quantificato in conformità ai valori tabellari vigenti alla data del rilascio del P.d.C. (o SCIA in alternativa al P.d.C.);

La determinazione provvisoria degli importi scomputabili da effettuarsi nelle modalità di cui al successivo art. 10, è di massima determinata nella presente convenzione.

La determinazione a consuntivo degli importi scomputabili, avverrà in relazione ai costi commisurati alla quantità di opere di urbanizzazione realizzate, da documentarsi a cura dei Proponenti con C.M.E., as built, e la documentazione ritenuta idonea in funzione dell'entità e caratteristiche delle medesima dal collaudatore e/o dall'Amministrazione Comunale. L'aggiornamento del valore dei prezzi unitari del C.M.E. delle opere tra la data di approvazione e la data di consuntivo non costituisce motivo per chiedere la riduzione in termini quali-quantitativi degli originari impegni.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versati in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Per gli interventi di cui al successivo articolo 16), si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inerenti la riduzione/esonero del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire.

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..

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Nel caso di interventi articolati in diversi lotti dovrà essere presente una tabella/elenco dell'incidenza di ogni singolo lotto realizzabile autonomamente con pdc.

L'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari della presente convenzione è provvisorio, l'importo definitivo sarà determinato in base alle disposizioni vigenti alla data di rilascio del permesso di costruire.

Autore sconosciuto
13/08/2021 14:25

Articolo 9 Oneri di urbanizzazione indotta di cui all'art. 51 della L.U.R. e aggiuntiva L.R. 28/1999 e s.m.i..

I proponenti, in persona di cui sopra, in relazione a quanto disposto dalle D.C.C. nn. 86/2002 e 23/2007 e loro successive modifiche e integrazioni si obbligano per loro ed aventi diritto a versare al Comune di Moncalieri le somme relative agli oneri di urbanizzazione indotta, ai sensi dell'art. 51 punto 3) della L.U.R. e s.m.i., nei modo e nei termini definiti con le sopra citate deliberazioni, salvi futuri aggiornamenti, e quindi provvisoriamente determinati come segue: *(comma eventuale) (periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

In relazione a quanto disposto dalle D.C.C. nn. 86/2002 e 23/2007 e loro successive modifiche e integrazioni, l'importo degli oneri di urbanizzazione indotta viene determinato provvisoriamente a titolo documentale come segue: *(comma eventuale) (periodo da stralciare nei S.U.E.)*

oneri di urbanizzazione indotta:

ambito ____, rischio idrogeologico ____, destinazione d'uso ____, tipo intervento ____
mc o mq ____ x €/mc o €/mq ____ = € ____

ambito ____, rischio idrogeologico ____, destinazione d'uso ____, tipo intervento ____
mc o mq ____ x €/mc o €/mq ____ = € ____

ambito ____, rischio idrogeologico ____, destinazione d'uso ____, tipo intervento ____
mc o mq ____ x €/mc o €/mq ____ = € ____

ambito ____, rischio idrogeologico ____, destinazione d'uso ____, tipo intervento ____
mc o mq ____ x €/mc o €/mq ____ = € ____

totale oneri di urbanizzazione indotta = € ____

L'importo degli oneri di urbanizzazione indotta non è scomputabile.

Gli oneri di urbanizzazione indotta saranno versati in quota proporzionale all'edificato oggetto di permesso di costruire al momento del rilascio del singolo permesso di costruire. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dei titoli edilizi per gli interventi privati sarà quantificato in conformità ai valori tabellari vigenti alla data del rilascio del P.d.C. (o SCIA in alternativa al P.d.C.);

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..

In applicazione dell'art. 3, comma 2, lettera d) della L.R. n. 28/1999 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita è subordinato alla

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

corresponsione di un onere aggiuntivo, computato secondo i criteri e modalità stabiliti dalla Giunta Regionale. (comma eventuale)

Articolo 10 Opere di urbanizzazione.

I Proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (secondaria, indotta *eventuale*) di cui all'articolo 51 della legge regionale 56/77, degli articoli 12 e 16 co. 2bis del D.P.R. 380/2001, degli artt. 20 e 36 comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e precisamente:

- a) strade, spazi di sosta o di parcheggio, spazi di verde attrezzato, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione;
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ecc. (non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione in quanto non acquisite al patrimonio indisponibile ed utilizzate dai futuri gestori dei servizi a rete);

Nella progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere adottate soluzioni a garanzia della funzionalità ed integrazione delle medesime con gli spazi pubblici e privati contermini.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata dai proponenti con computo metrico estimativo sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Al costo delle opere da eseguire a scomputo, è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 20% (venti per cento) al netto delle spese tecniche e degli eventuali altri oneri, comunque a carico dei Proponenti, che devono intendersi compensati dalle maggiori economie nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rispetto all'importo così determinato e riconoscibile ai fini dello scomputo degli oneri.

L'importo dei costi sostenuti dai proponenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di massima indicato nella presente convenzione (scomputabile dagli oneri di urbanizzazione), sarà determinato definitivamente solo a seguito dell'approvazione del collaudo finale.

Dette opere saranno eseguite a cura e spese dei Proponenti ed ultimate nel termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato per l'importo presunto complessivo di € _____, così suddiviso:

- opere di urbanizzazione su aree dismesse destinate a viabilità

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

La presente convenzione è predisposta per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria complessivamente inferiori alla soglia di rilevanza comunitaria (art. 35 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.) funzionali all'intervento di trasformazione, rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o dell'art. 20 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. . Per le opere non rientranti nella fattispecie di cui al periodo precedente, si rinvia espressamente al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., l'Amministrazione in ottemperanza ai disposti del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. valuterà le procedure da adottare. Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 45 co. 1 punto 2 ultimo periodo della L.U.R. le opere di urbanizzazione rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., (gara di affidamento lavori, ecc.) pertanto la convenzione e gli elaborati dovranno essere adeguatamente modificati.

Autore sconosciuto
16/08/2021 08:29

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato"

Autore sconosciuto
26/10/2021 11:55

€ _____

- opere di urbanizzazione primarie su aree dismesse a standard servizi

€ _____

totale opere scomputabili € _____

- opere di urbanizzazione non scomputabili per demolizione e sistemazione provvisoria delle aree

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

- opere di urbanizzazione non scomputabili su aree private assoggettate all'uso pubblico

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

- opere di urbanizzazione non scomputabili, su aree dismesse ma non acquisibili al patrimonio indisponibile del Comune (predisposizioni cavidotti e reti di gestori servizi di pubblica utilità, ecc.).

€ _____ (art. 16 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.)

totale opere non scomputabili € _____

Qualora il proponente affidi alla medesima ditta le opere scomputabili e le opere non scomputabili dovranno essere contabilizzati separatamente i rispettivi costi.

I proponenti hanno facoltà di aggiornare i prezzi unitari del computo metrico estimativo sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle opere nella loro completezza e funzionalità (ivi comprese opere non previste nella presente convenzione, e/o imposte dalla normativa vigente ed applicabile al momento della realizzazione), anche oltre gli importi di massima stimati nella presente convenzione. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

I proponenti hanno l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione nella loro completezza e funzionalità (ivi comprese opere non previste nella presente convenzione, e/o imposte dalla normativa vigente ed applicabile al momento della realizzazione), anche oltre gli importi di massima stimati nella presente convenzione. *(periodo da stralciare nei S.U.E.)*

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfetariamente determinati, verrà corrisposta al rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con l'importo adeguato in base agli aggiornamenti avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dal Comune in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Si fa altresì riferimento a quanto stabilito al successivo articolo 20).

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal Proponente ecceda gli oneri di urbanizzazione primaria determinati dagli uffici comunali (sulla base dei valori stabiliti con D.G.C. n. __ del _____ e s.m.i.), al Proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sostenuti dal proponente non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

I Proponenti, sulle cui proprietà private gravino servitù di passaggio relativo a condotti di fognatura, gas, acqua ed eventuali altri servizi assimilabili ad opere di urbanizzazione primaria, dovranno consentire, quando tecnicamente sia ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed altri servizi in favore delle proprietà circoscriventi, previo pagamento di contributi proporzionali al costo di impianto da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei terreni o aventi causa su cui gravano le servitù sopra citate. Nel caso di mancato accordo fra le parti, il contributo sarà determinato in modo inappellabile dal Comune e dovrà essere pagato prima di effettuare gli allacciamenti relativi.

L'amministrazione Comunale consentirà l'utilizzazione temporanea da parte dei Proponenti delle aree cedute ed assoggettate all'uso pubblico e delle aree già pubbliche, in misura strettamente necessaria al cantiere ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fino alla presa in possesso delle opere di urbanizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per l'utilizzazione da parte del proponente delle aree occorrenti alla realizzazione/potenziamento delle opere di urbanizzazione, trovano applicazione le leggi e il Regolamento Comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le eventuali esenzioni dall'applicazione del canone sulle occupazioni di suolo e sottosuolo pubblico, comprese le aree di cantiere, necessarie per le opere di urbanizzazione sono disciplinate dallo specifico Regolamento Comunale in materia di tributi vigente al momento della realizzazione di tali opere.

Il proponente soggetto attuatore solleva l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità a qualunque causa derivante dall'uso delle aree concesse in uso temporaneo.

Articolo 11 Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo Convenzionato approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Moncalieri redatti in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi : *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Adeguamento all'art 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Ove ricorrano le condizioni di cui all'art. 45 comma 1 punto 2 ultimo periodo della LUR. Con opere di urbanizzazione rientranti nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. i periodi devono essere aggiornati.

Autore sconosciuto
05/11/2021 11:59

Nel caso ricorrano le condizioni di cui all'art. 45 co. 1 punto 2 ultimo periodo della L.U.R. le opere di urbanizzazione rientrano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., (gara di affidamento lavori, ecc.) pertanto la convenzione e gli elaborati dovranno essere adeguatamente modificati.

Autore sconosciuto
19/08/2021 13:27

Nel caso le opere di urbanizzazione interessino anche aree comunali dovrà essere integrato il periodo richiamando tale condizione.

Autore sconosciuto
05/11/2021 11:59

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito sinteticamente descritte, dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto negli elaborati del Permesso di Costruire convenzionato, dettagliati in specifici progetti esecutivi in ottemperanza alle prescrizioni dei competenti Settori e Servizi : *(periodo da stralciare nei S.U.E.)*

- strade, spazi di sosta o di parcheggio *(segue breve descrizione non tecnica)*
- spazi di verde attrezzato *(segue breve descrizione non tecnica)*
- fognature, rete idrica *(segue breve descrizione non tecnica)*
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas *(segue breve descrizione non tecnica)*
- pubblica illuminazione *(segue breve descrizione non tecnica)*
- cavedi multi servizi, cavidotti e reti di telecomunicazioni, ecc. *(segue breve descrizione non tecnica)*

Il proponente ha dato incarico al progettista di acquisire preventivamente c/o i gestori dei servizi a rete d'interesse pubblico di cui sopra (servizio idrico integrato, energia elettrica, gas, telecomunicazione, ecc) tutte le informazioni occorrenti a verificare la possibilità di allacciare le utenze da realizzarsi nell'arco temporale di validità della presente convenzione e/o la necessità di implementare le infrastrutture di cui trattasi in conformità alle norme e regolamenti applicabili, alle policy degli erogatori di servizi , a quantificare i costi, a dimensionare l'opera.

Per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione i proponenti si assumono l'obbligo di garantire specifiche tecniche conformi all'articolo 68 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. Ogni riferimento a marche o modelli dei materiali da utilizzarsi nelle opere di urbanizzazione a scomputo, è da intendersi sempre accompagnato dall'espressione "o equivalente" qualora questa non fosse già riportata sugli elaborati.

Articolo 12 Trasferimento delle opere di urbanizzazione al comune.

Le opere di cui all'articolo 10) della presente convenzione passeranno gratuitamente in proprietà al Comune, quando sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

La determina dirigenziale di approvazione del certificato di collaudo provvisorio dovrà stabilire la data di presa in carico delle opere medesime eccezione fatta per le opere su aree assoggettate all'uso pubblico che rimangono in capo ai proponenti successori aventi causa, qualora alla data di esecutività della determina non sussistano elementi ostativi, la medesima disporrà l'immediata presa in carico delle opere su aree dismesse e dovrà altresì disporre la liberatoria per lo svincolo della garanzia fidejussoria.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Le quantità e le specifiche tecniche dei materiali sono individuate negli elaborati grafici e nel computo metrico facente parte della documentazione di progetto. L'opera deve essere descritta in modo sintetico e con linguaggio non tecnico.

Autore sconosciuto
20/08/2021 09:42

Per le opere realizzate su area assoggettata all'uso pubblico, anche a seguito del collaudo delle opere medesime, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ricostruzione, permane perennemente a carico dei proponenti successori ed aventi diritto.

Per le opere previste su area dismessa, con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sino a quando ciò non avviene sarà obbligo dei Proponenti curare tali manutenzioni.

La presa in possesso delle aree/opere, ove ritenuto necessario dagli uffici dell'Amministrazione Comunale, avverrà con redazione di verbale in contraddittorio presso la sede Comunale o sul luogo d'intervento.

Articolo 13 Direzione lavori, vigilanza, verifica preventiva e collaudo delle opere di urbanizzazione.

13.1) Prescrizioni e modalità di carattere generale

Il Settore Gestione Infrastrutture o l'ufficio all'uopo designato si avvale di un supporto esterno, individuato e incaricato (previa costituzione di garanzia fidejussoria o previo versamento della parcella professionale da parte del Proponente) dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore, per le attività di collaudo e per lo svolgimento dei compiti previsti dall'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. relativi alla verifica preventiva della progettazione finalizzata alla validazione. *(eventuale)*

In considerazione delle caratteristiche e dell'entità delle opere di urbanizzazione proposte la verifica di cui al periodo precedente dovrà essere svolta:

- nell'ambito o previa conclusione del procedimento avviato ai sensi della L.R. 56/1977 e s.m.i., pertanto la stipula della convenzione è subordinata alla conclusione con esito positivo. *(eventuale e da integrare in conformità ai pareri degli uffici) (periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*
- nell'ambito o previa conclusione del procedimento avviato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. pertanto l'inizio dei lavori è subordinato alla conclusione con esito positivo. *(eventuale e da integrare in conformità ai pareri degli uffici)*

Nel caso la verifica di cui sopra si concluda con prescrizioni determinanti l'aggiornamento della documentazione, il recepimento delle modifiche dovrà avvenire in conformità alla normativa applicabile al procedimento.

Nel corso di esecuzione delle opere di urbanizzazione, così come avviene per i lavori appaltati dalla Città, il Settore Gestione Infrastrutture o l'ufficio all'uopo designato, potrà effettuare controlli e visite

Nell'ambito del procedimento di S.U.E. il competente Settore gestione Infrastrutture valuterà la necessità di escludere la verifica, esperirla in una dei due procedimenti o in entrambi conseguentemente sarà adeguata la frase.

Autore sconosciuto
19/08/2021 14:14

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

ispettive, indipendentemente dalle verifiche di competenza del direttore lavori e del collaudatore, nel caso siano rilevate inadempienze od errori, saranno comunicate ai proponenti.

Il proponente dovrà chiedere con conveniente anticipo rispetto all'inizio dei lavori al Settore Gestione Infrastrutture o all'ufficio all'uopo designato la nomina del professionista incaricato della verifica preventiva della progettazione, del collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale, fornendo la documentazione ed il supporto occorrente.

L'Amministrazione Comunale previa costituzione di garanzia fidejussoria o previo versamento della parcella professionale da parte del Proponente provvederà a nominare i professionisti incaricati per lo svolgimento dei compiti previsti dall'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e del collaudo tecnico amministrativo in corso d'opera e finale.

In conformità con le disposizioni vigenti, il Settore Gestione Infrastrutture o ufficio all'uopo designato, potrà adeguare le procedure e modalità di affidamento, liquidazione e/o garanzia dei costi professionali dei soggetti esterni al fine di rendere celere l'affidamento e la conclusione delle attività di verifica e collaudo.

Nel caso in cui le prestazioni siano garantite da fidejussione, i Proponenti provvederanno a liquidare direttamente la parcella ai professionisti incaricati, previa formale autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale, nelle modalità e tempi indicati nell'apposito disciplinare.

I Proponenti manlevano l'Amministrazione Comunale da qualsiasi pretesa e/o contestazione a qualsiasi titolo denominata in relazione all'omesso o tardivo pagamento a suo carico della parcella di cui al periodo precedente, rimanendo estranea ai rapporti tra i Proponenti e i professionisti incaricati.

L'Amministrazione Comunale svincolerà la garanzia fideiussoria anzidetta, costituita dai Proponenti, previa acquisizione di liberatoria dei professionisti circa il soddisfacimento delle proprie spettanze e dopo aver verificato la regolare esecuzione dell'incarico professionale.

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 tre mesi dall'avvenuta ultimazione dei lavori e dalla trasmissione al collaudatore, a cura dei proponenti, della documentazione esaustiva occorrente 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, ed in particolare le verifiche sulle modalità di affidamento delle opere alle ditte esecutrici da parte del titolare del permesso di costruire, la vigilanza, la direzione

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

lavori, il collaudo ed il trasferimento delle opere, in ottemperanza ai disposti del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. in quanto applicabili, sono di competenza del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato.

Il soggetto attuatore è tenuto a ottemperare alle istruzioni impartite direttamente e formalmente dal competente Settore Gestione Infrastrutture, o dall'ufficio all'uopo designato, a condizioni che siano conformi alla convenzione e suoi allegati e non eccedano gli obblighi assunti, 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.i..

In sede di collaudo si procederà alla valutazione finale delle opere stesse, come in effetti eseguite, ed al conseguente conguaglio con gli oneri eventualmente versati a suo tempo al Comune, purché le eventuali varianti siano state preventivamente autorizzate dal Comune e risultino 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 dei proponenti, che dovranno anticipare le somme (ove ammesso dalle disposizioni vigenti, l'Amministrazione Comunale potrà individuare altre forme e modalità di liquidazione, deposito o garanzia inerenti i medesimi), salvo conguaglio, a semplice richiesta dell'Amministrazione.

Il provvedimento di svincolo e riduzione delle garanzie fidejussorie (cfr. art. 20 della presente convenzione), in relazione allo stato di avanzamento delle opere e conformità delle medesime 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 dal professionista incaricato del collaudo delle medesime.

Oltre alle prescrizioni del presente punto 13.1, si applicano le prescrizioni di cui ai successivi punti 13.2), 13.3), in relazione all'importo delle opere (cfr. art. 35 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.)-

13.2) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo inferiore a € 500.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente.

13.3) Prescrizioni per opere di urbanizzazione di importo superiore a € 500.000

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la direzione di un professionista, iscritto al competente collegio o ordine professionale, nominato dal proponente a capo dell'ufficio Direzioni Lavori della specifica opera.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

L'ufficio Direzione Lavori è composto da almeno un tecnico facente parte della dotazione organica del Settore Gestione Infrastrutture o di ufficio all'uopo designato con esclusive funzioni di controllo e vigilanza.

Articolo 14 Opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dell'Amministrazione

I proponenti concedono la più ampia facoltà all'Amministrazione di realizzare le opere di urbanizzazione (richiamate nel presente articolo) nei tempi, modi e destinazioni ritenuti opportuni dall'Amministrazione medesima individuate di larga massima negli elaborati.-

Articolo 15 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.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 17 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. il contributo non è dovuto per le superfici realizzate in edilizia convenzionata/agevolata di cui al successivo art. 16) e che non è scomputabile in opere di urbanizzazione.

Articolo 16 Disposizioni per le unità abitative in edilizia convenzionata. (articolo eventuale)

16.1) Ambito di applicazione e durata delle prescrizioni

Fatte salvi termini più restrittivi derivanti da eventuali leggi di finanziamento, alla quota di edilizia E.R.P. come individuata dal P.R.G.C. vigente e prevista nel presente S.U.E., non assistita da finanziamento pubblico, realizzata su immobili in disponibilità del soggetto attuatore, per la quale non trovano applicazione le disposizioni di cui alla D.G.R. del 23/01/1995 n. 29-42602 e s.m.i. ai sensi dell'art. 10 della medesima deliberazione, si applicano in particolare le disposizioni e prescrizioni del presente articolo.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento alle leggi statali e regionali di settore.

Limitatamente alle unità abitative di cui al presente articolo le prescrizioni e disposizioni della presente convenzione hanno validità per un periodo di 20 anni (venti) dalla stipula della presente convenzione, dalla stipula dell'eventuale convenzione integrativa allegata al permesso di costruire e comunque dalla data di prima cessione di ogni singola unità abitativa.-

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Qualora in un edificio ci sia compresenza di unità immobiliari in E.R.P. e unità immobiliari destinate ad altri usi, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente alle unità E.R.P. ed alle relative parti comuni in quota proporzionale.

Il soggetto attuatore dichiara di essere consapevole delle limitazioni a finanziamenti agevolati derivanti dalla deroga delle prescrizioni dell'art. 43 della Legge 457/1978 e s.m.i. e dalla normativa nazionale e regionale derivante.

Le unità immobiliari eventualmente assistite da finanziamento pubblico, dovranno essere conformi alle normative specifiche previste dalle leggi di finanziamento.

16.2) Prescrizioni e modalità di carattere generale

I Proponenti si impegnano a realizzare una quota parte del volume realizzabile, pari a m³ _____ equivalenti a m² _____ articolato in n. ___ unità immobiliari residenziali e relative pertinenze, con osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui al presente articolo, in edilizia convenzionata-agevolata.

Fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni a cui sono assoggettati gli edifici E.R.P., (in particolare l'invariabilità del prezzo medio e dei volumi/s.l.p. complessivi edificabili fissati in convenzione), in fase attuativa sono assentibili mediante il rilascio del titolo abilitativi a cui sono subordinate ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., le seguenti modifiche non costituenti variante alla presente convenzione:

- variazione della superficie delle singole unità immobiliari;
- variazione del numero di unità immobiliari;
- la riduzione/incremento inferiore al 5,00% della superficie commerciale riferita al singolo edificio E.R.P. ;
- la riduzione/incremento inferiore al 5,00% della superficie complessiva riferita al singolo edificio E.R.P. ;

Le modifiche di cui al punto precedente non potranno determinare l'incremento del prezzo medio di prima cessione, le eventuali economie derivanti dalle variazioni di cui sopra dovranno essere decurtate dal prezzo medio di prima cessione.

Le caratteristiche dovranno essere conservate per l'intera durata del presente atto, salvo loro adeguamento, su richiesta del proponente e suoi aventi causa, a quelle previste eventualmente in variante a seguito di successivi provvedimenti regionali.

Fermo restando il rispetto delle altre prescrizioni a cui sono assoggettati gli edifici E.R.P., in fase attuativa del singolo lotto edificatorio, sono subordinate a permesso di costruire convenzionato da

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

approvarsi con Deliberazione della Giunta Comunale, modifiche conformi al presente piano esecutivo convenzionato determinanti esclusivamente variazioni del prezzo medio di prima cessione.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi cessione e dei canoni di locazione, ai sensi dell'art. 18 comma 5) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è nulla per la parte eccedente a quella prescritta nel presente articolo.

Le tipologie e dimensioni delle unità abitative e relative pertinenze, eventualmente assistiti da finanziamento pubblico, dovranno inoltre rispettare le norme vigenti applicabili e le specifiche prescrizioni e disposizioni in merito della Regione Piemonte.

16.3) Tipologie e prescrizioni particolari

Le unità residenziali destinate ad edilizia residenziale pubblica dovranno essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 16 ultimo comma della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Per ogni unità immobiliare è assegnato un box/posto macchina coperto individuale avente i requisiti di cui al precedente punto, esso costituisce pertinenza dell'alloggio cui è riferito e non può essere assegnato separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

Le unità immobiliari potranno essere dotate di aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo, tali aree costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferite, non possono essere assegnate separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

I box/posti auto eccedenti il primo di pertinenza della singola unità e realizzati in edilizia libera, non sono tenuti al rispetto dei limiti dimensionali di cui sopra.

Le porzioni di edificio ed aree non facenti parte della superficie commerciale, sono adibite a parti comuni dell'edificio e non possono essere oggetto di cessione a titolo esclusivo.

Qualora per motivi tecnici o in presenza di limitazioni derivanti dalla pericolosità geomorfologica dell'area non risulti possibile reperire almeno un box/posto auto coperto ad uso esclusivo per ogni unità abitativa, in deroga a quanto sopra potranno essere ceduti a titolo esclusivo posti auto scoperti, fino al raggiungimento della dotazione di almeno uno per unità abitativa, tali posti auto costituiscono pertinenza dell'alloggio cui sono riferiti, non contribuiscono alla definizione della superficie commerciale, e non possono essere assegnate separatamente dall'alloggio stesso, anche per le cessioni successive nell'arco di validità della presente convenzione.

16.4) Termini relativi alla costruzione delle abitazioni

Il proponente, consapevole delle sanzioni previste, si impegna a rispettare i termini di cui all'art. 17, l'inizio e l'ultimazione dei lavori dovrà essere documentata ai sensi della normativa vigente.

16.5) Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Disposizione citata: “La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.”

Autore sconosciuto
19/08/2021 09:51

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi riferito al _____ (data di stipula della convenzione e di riferimento per le successive rivalutazioni) viene stabilito, salva la revisione di cui in seguito, in Euro _____ (_____ / _____) al metro quadrato di superficie commerciale.

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% (dieci per cento) in più o in meno del prezzo medio definitivo, come dovrà risultare dalla documentazione di cui all'art. 16.9).

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

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 superficie commerciale (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;
- 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 fino a 70 mq, conteggiata al 10%;
- 7) superficie delle aree verdi e/o giardino a titolo esclusivo della singola unità immobiliare eccedente i 70 mq di cui al precedente punto 7), 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 presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

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

- a) Costo dell'area da edificare per l'importo di € _____, ___ =
€ /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- b) Oneri di urbanizzazione determinato per l'importo di € _____, ___ =
€ /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- c) Costo di costruzione per l'importo di € _____, ___ =
€ /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- d) Oneri accessori per l'importo di € _____, ___ =
€ /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);
- e) Oneri ulteriori per l'importo di € _____, ___ =
€ /mq _____, __ (_____ / ___ Euro al metro quadrato);

Il costo dell'area, di cui alla lettera a), sarà aggiornato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali, per il periodo intercorrente dalla data di stipula della convenzione fino alla data di fine lavori.

L'importo di cui alla lettera b) è pari agli oneri di urbanizzazione tabellari, (vigenti alla data del rilascio del permesso di costruire).

Indipendentemente dalla realizzazione delle opere a scapito degli oneri e/o del loro versamento anche solo parziale, (ai fini della rivalutazione sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione), il costo si intende sostenuto per il 50% alla data di inizio lavori ed il restante 50% alla data di fine lavori.

Il costo di costruzione di cui alla lettera c), è al netto degli oneri accessori di cui alla lettera d) e corrisponde al 80% (ovvero è applicato un "coefficiente di riduzione" pari al 20%) dei costi effettivamente documentati nel computo metrico estimativo esteso a tutto l'intervento, sulla base del prezzario "Opere pubbliche di manodopera, noli ed opere compiute", della Regione Piemonte, vigente al momento della presentazione dell'istanza, accertata dai competenti Uffici Comunali.

Il computo metrico di cui alla lettera c) dovrà essere adeguatamente dettagliato, con particolare riferimento ai pavimenti, rivestimenti, serramenti interni, sanitari ed impianti delle unità immobiliari.

Il costo di costruzione, di cui alla lettera c) 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 in cui il medesimo cessa di avere validità (ovvero il 31 dicembre dell'anno solare di riferimento) alla data d'inizio lavori dell'edificio E.R.P..

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Il costo di costruzione così aggiornato verrà revisionato, 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 dell'indice ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali. Ciò equivale ad applicare sull'intero importo dei lavori il 50% (cinquanta per cento) della revisione intercorrente fra la data di riferimento e quella di ultimazione.

Gli oneri accessori di cui alla lettera d) sono definiti parametricamente pari al 12% del costo di costruzione di cui alla lettera c) comprensivo degli eventuali aggiornamenti.

Concorrono alla formazione degli oneri accessori di cui sopra (complessivamente 12%) le seguenti voci : spese generali 2,5%, spese tecniche 5%, allacciamenti 1%, di commercializzazione 3,5%.

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 (FOI).

Le sanzioni ai proponenti successori ed aventi causa non possono in alcun caso determinare l'incremento del prezzo di cessione delle unità immobiliari.

16.6) 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 sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile pari a: 1% (un per cento) per i successivi 15 (quindici) anni.

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 D.P.R. 6 Giugno 2001, numero 380 e s.m.i, sostenute nel decennio precedente.

16.7) Determinazione e revisione periodica dei canoni di locazione

Le unità immobiliari, in subordine alla cessione possono essere date in locazione, il canone annuo di locazione di ciascuna unità immobiliare, nel rispetto dei limiti previsti dalla legge 431/98, dovrà essere uguale o inferiore al 4,0% del prezzo di cessione dell'immobile riferito all'anno di locazione.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Per le unità in locazione non si applicano le disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 4, *4-bis*, 7, 8 e 13 della Legge 431/98 e s.m.i. in quanto fruenti 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.

16.8) Requisiti soggettivi per l'acquisizione/locazione delle unità immobiliari.

I requisiti soggettivi dei beneficiari delle unità immobiliari eventualmente assistite da finanziamento pubblico, dovranno rispettare le norme vigenti applicabili e le specifiche prescrizioni in merito della Regione Piemonte.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento al D.P.G.R. n.2543 del 23 giugno 1994 e successive modifiche ed integrazioni 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 agevolata di seguito elencati e dei requisiti aggiuntivi di cui sotto:

- a) essere cittadino italiano o di uno Stato membro della Comunità Economica 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 provinciale in cui ha sede l'intervento costruttivo);
- d) non aver ottenuto, per se' o per altri membri del proprio nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato, concessi in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato o da altro Ente pubblico;
- e) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni, non superiore ai limiti massimi fissati dalla legge medesima e successivi aggiornamenti;

Requisiti aggiuntivi degli acquirenti/conduttori delle unità immobiliari:

- a) avere la residenza nel Comune di Moncalieri in data anteriore al rilascio del titolo edilizio dell'edificio E.R.P.;
- b) fruire di un reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni non inferiore ai limiti di seguito precisati;

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Il requisito aggiuntivo di cui alla precedente lettera a) è essenziale per i primi due anni decorrenti dalla data di rilascio del titolo edilizio dell'edificio E.R.P. dopo tale termine potranno essere assegnate le unità immobiliari anche ai soggetti non residenti e/o residenti da meno di quattro anni nel comune di Moncalieri;

Il requisito aggiuntivo di cui alla precedente lettera b) si considera posseduto quando il reddito familiare, calcolato ai sensi dell'articolo 21, primo comma, della legge n. 457/1978 e s.m.i. non risulti inferiore al 15 % del limite massimo fissato dalle legge medesima;

Nel caso di nubendi i requisiti di cui sopra devono essere posseduti da entrambi, 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 metri quadrati 14 si considerano idonee per due persone. I vani superiori a metri quadrati 25 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 e' comunque idoneo.

Si considera non idoneo l'alloggio o gli alloggi di cui il richiedente possiede 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 abitabilità 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'assegnatario o acquirente, il coniuge e i figli non sposati conviventi;
- b) se l'acquirente o l'assegnatario non e' coniugato e non ha figli, si considerano i genitori e i fratelli non coniugati conviventi;
- c) se l'acquirente o assegnatario non e' coniugato e ha figli, si considerano i figli non coniugati;
- d) in caso di nubendi si considerano i redditi di entrambi 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.

Per la determinazione del reddito annuo complessivo familiare si fa riferimento a quanto stabilito dall'articolo 21, primo comma, della legge n 457/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

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.

I nubendi soci delle Cooperative a proprietà indivisa, devono presentare il certificato di matrimonio alla Cooperativa entro due anni dalla data di ultimazione lavori certificata dal Comune; la Cooperativa si assume la responsabilità delle indebite occupazioni di alloggio.

Gli assegnatari o gli acquirenti ed i rispettivi coniugi che rinunciano all'alloggio loro assegnato, non possono ottenere la riassegnazione del medesimo. In caso di nubendi, qualora il matrimonio non venga contratto, l'alloggio deve essere riassegnato in capo a uno dei due soggetti interessati.

16.9) Comunicazioni obbligatorie, pubblicità e verifica dei requisiti.

All'istanza per il rilascio del permesso di costruire deve essere allegata la seguente documentazione sottoscritta dal committente e dal professionista abilitato :

- a) planimetria delle unità immobiliari E.R.P. 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 alle convenzione edilizia e/o al permesso convenzionato integrativo;

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

f) dimostrazione che, in riferimento ad ogni singola unità immobiliare, il prezzo unitario si discosta dal prezzo medio nei termini fissati dall'articolo 16.5 della presente convenzione.

Alla comunicazione di ultimazione lavori dovrà essere allegata la documentazione sottoscritta dal committente e dal professionista abilitato 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 soggetto attuatore, anche al fine di garantirne la consultazione ai potenziali assegnatari 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 di 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 soggetto attuatore;

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 soggetto attuatore 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 al successivo comma 16.10) al fine di ottenere liberatoria dal diritto di prelazione relativa alla quota E.R.P. dell'immobile oggetto del permesso di costruire.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Il soggetto attuatore a sua cura e spese è altresì tenuto a garantire opportuna pubblicità a mezzo stampa (per ogni singolo permesso di costruire) su almeno un giornale a diffusione locale (farà fede la data di pubblicazione del giornale).

L'avviso a mezzo stampa avverrà :

- almeno due volte dopo il rilascio del permesso di costruire.

Il soggetto attuatore è altresì tenuto a predisporre e trasmettere (solo a seguito dell'avvenuta rinuncia dell'Amministrazione 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 E.R.P..

I requisiti di cui sopra saranno verificati dal Comune di Moncalieri entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza dei promissari acquirenti all'uopo predisposti e trasmessi dal soggetto attuatore al Comune.

Il Comune di Moncalieri dovrà comunicare l'esito della verifica al soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra. La mancata risposta entro il termine suddetto equivale ad avvenuta approvazione dei requisiti ed i Proponenti potranno dare corso alle cessioni.

Nell'atto di cessione dovrà essere richiamata la data e il protocollo di ricevimento della nota con la quale è stato chiesto al Servizio Urbanistica di verificare e/o attestare i requisiti dei promissari acquirenti.

All'atto di cessione dovrà essere allegato l'Attestato del possesso dei requisiti per poter fruire dei benefici di Legge.

Nel caso di verifica per decorrenza dei termini, nell'atto di cessione il soggetto attuatore richiedente la verifica garantisce e dichiara il possesso dei requisiti per decorrenza dei termini.

Ogni acquirente successivo al primo dovrà possedere i requisiti descritti nei commi precedenti e dovrà richiedere, mediante compilazione di apposito modello, al Comune di Moncalieri la verifica del possesso dei requisiti e la rinuncia alla prelazione di cui alla presente convenzione, nel caso di specie

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

la mancata risposta entro i termini non comporta dichiarazione di avvenuta attestazione dei requisiti soggettivi.

16.10) Prelazione

L'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione sulle unità immobiliari E.R.P., da esercitarsi in occasione di ogni cessione delle unità immobiliari che avvenga nell'arco di validità di cui all'articolo 16.1).

Entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione del soggetto che intende alienare l'immobile, il competente Servizio Patrimonio dell'Amministrazione Comunale 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 non siano decorsi i termini del silenzio assenso, al Comune competerà il diritto di richiedere il riscatto dell'immobile venduto. Nell'atto di cessione dovrà essere richiamata la data e il protocollo di ricevimento della nota del venditore con la quale è stato chiesto al Servizio Patrimonio di comunicare la rinuncia/esercizio della prelazione.

Nell'atto di cessione dovrà essere richiamata la data e il protocollo di trasmissione della nota con la quale il Servizio Patrimonio comunica formalmente al venditore la rinuncia alla prelazione.

In caso di silenzio assenso per decorrenza dei termini, nell'atto di cessione il venditore garantisce e dichiara l'avvenuta rinuncia alla prelazione per decorrenza dei termini.

16.11) 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 soggetto attuatore relativamente a diritti, obblighi e 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'articolo 1341 del Codice Civile.

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

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

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 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso.

Articolo 17 Progetti da presentare per la realizzazione degli interventi privati e pubblici.

I Proponenti dichiarano 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 Esecutivo Convenzionato, e si obbligano comunque per sé od aventi causa a:

- a. presentare istanza per l'ottenimento del permesso di costruire entro _____ (massimo tre) anni dalla data di stipula della presente convenzione, redatta ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i.;
- b. ad iniziare i lavori dei singoli permessi di costruire entro i termini di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- c. ad ultimare i lavori entro i termini di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. (*periodo ed elenco puntato da stralciare nei P.d.C. convenzionati*)

Nel caso di comparti edificatori privati e di opere di urbanizzazione, l'elenco puntato deve essere aggiornato coerentemente, coordinando le modifiche conseguenti alla convenzione ed agli elaborati di progetto.

Autore sconosciuto
20/08/2021 12:50

Il Settore Gestione Infrastrutture o l'ufficio all'uopo designato si avvale di un supporto esterno, individuato e incaricato dall'Amministrazione Comunale, per lo svolgimento dei compiti previsti dall'art. 26 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. relativi alla verifica preventiva della progettazione finalizzata alla validazione del progetto delle opere di urbanizzazione con oneri a carico del Proponente.

L'Amministrazione Comunale, fermo restando che l'opera dovrà essere realizzata nella sua completezza e funzionalità cfr. art. 10), si riserva la facoltà di richiedere modifiche migliorative ai citati progetti esecutivi presentati dai Proponenti, i cui costi aggiuntivi non potranno superare il 10% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo, complete e funzionali, i quali riconoscono al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere, anche con collaudi parziali, con particolare riferimento all'articolo 13).

I Proponenti 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 dei Proponenti, e da questi direttamente eseguite, di cui all'articolo 10) della presente convenzione, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, secondo i disposti dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. e del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., a firma di tecnici abilitati per tali progettazioni per l'esame e

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Il rilascio del primo permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 è subordinato al rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sulle aree di cui al punto A dell'articolo 3 per gli edifici in edilizia residenziale libera è subordinato al rilascio del permesso di costruire di edifici in edilizia residenziale pubblica in quota proporzionale. (comma eventuale) *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

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 i Proponenti rinunciassero in tutto od in parte all'esecuzione degli edifici concessi, non avranno diritto al rimborso delle somme versate a titolo di monetizzazione, né alla retrocessione delle aree di cui agli articoli 4), 5), 6) e 7).

Gli interventi saranno realizzati con caratteristiche e prestazioni conformi:

- all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale;
- alla legislazione vigente alla data del rilascio del titolo edilizio abilitante e comunque non inferiori a quelle rappresentate negli elaborati del piano esecutivo convenzionato; *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*
- alle prescrizioni del (citare estremi provvedimento conclusivo della procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S.) di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., che qui si intendono integralmente richiamate, da recepire nelle successive fasi progettuali, realizzative, gestionali, per gli aspetti che non hanno determinato l'aggiornamento della documentazione citata in premessa; *(eventuale) (periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*
- alle prescrizioni del (citare estremi provvedimento di Autorizzazione Paesaggistica) di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., che qui si intendono integralmente richiamate, da recepire nelle successive fasi progettuali, realizzative, gestionali, per gli aspetti che non hanno determinato l'aggiornamento della documentazione citata in premessa; *(eventuale)*

Articolo 18 Termini di esecuzione.

I Proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si obbligano per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di

Richiamo a procedure e regolamenti successivi alla DCC 169/2008.
Può costituire motivo ostativo al rilascio del titolo edilizio l'intervento avente caratteristiche prestazionali inferiori a quelli individuati nel piano esecutivo convenzionato.
Autore sconosciuto
16/08/2021 10:20

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire "45" con 49 comma 4"
Autore sconosciuto
26/10/2021 16:46

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

urbanizzazione nei termini previsti nei precedenti articoli 10), 17) e comunque entro il termine di validità del primo permesso di costruire o secondo le modalità di cui al comma successivo.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà assicurare sempre e comunque i servizi ai fabbricati edificati ed alle aree di uso pubblico.

L'ultimazione delle opere e loro funzionalità è documentata con il deposito della segnalazione Certificata di Agibilità.

Articolo 19 Varianti al Piano Esecutivo Convenzionato. (articolo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)

Ai sensi e nei termini della legislazione e normativa vigente, e comunque in applicazione delle prescrizioni del P.R.G.C. vigente, è facoltà dei proponenti 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 dei Proponenti modifiche alla convenzione approvata e/o stipulata, previa approvazione della Giunta Comunale, qualora non costituiscano varianti alle previsioni urbanistiche approvate.

Articolo 20 Garanzie finanziarie.

In relazione al disposto dell'articolo 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., i Proponenti si impegnano a costituire, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, per sé e successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla seguente fidejussione bancaria/assicurativa dell'importo di € _____, corrispondente all'importo delle opere da realizzarsi entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato maggiorato del __ % (percentuale variabile dal 10 per opere eseguite entro i primi tre anni al 50 per quelle eseguite dopo il settimo anno)-oltre IVA (periodo eventuale: " oltre il 2% , ovvero circa e salvo conguaglio € _____, a garanzia delle parcelle dei professionisti incaricati dall'Amministrazione Comunale).

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Moncalieri 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.

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire "45" con 49 comma 4"

Autore sconosciuto
26/10/2021 16:50

Importo complessivo opere scomputabili e non scomputabili di cui all'art. 10 della presente convenzione.

L'importo della fidejussione dovrà essere maggiorato dell'IVA applicabile e di un importo minimo del 10% per opere con titolo edilizio rilasciato entro tre anni dalla stipula. L'importo dovrà essere incrementato di un ulteriore 10% per ogni anno o frazione di anno successivi, fino ad un importo massimo del 50%. Nel caso si opti per garantire anche le prestazioni professionali si applicherà un ulteriore 2%.

Autore sconosciuto
16/08/2021 10:33

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato"

Autore sconosciuto
26/10/2021 16:51

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

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 21).

Il Comune effettuerà il controllo sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione nei termini definiti al precedente articolo 13), 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. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

La riduzione avverrà a seguito di presentazione di istanza da parte dei Proponenti, tale istanza è ammessa esclusivamente per le opere di importo superiore a € 500.000 e per importi di stato avanzamento lavori non inferiori a € 250.000. *(periodo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)*

Non è ammessa la riduzione parziale e progressiva in funzione dell'avanzamento lavori della cauzione prestata trattandosi di opere di importo complessivo inferiore ad € 250.000. *(periodo da stralciare nei S.U.E)*

Le opere di urbanizzazione a carico dei Proponenti 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.

I Proponenti si obbligano a semplice richiesta del Comune a reintegrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienza.

Articolo 21 Esecuzione sostitutiva.

In caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Comune con avviso scritto e notificato prescriverà ai Proponenti 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 dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi sulle garanzie prestate e con gli obblighi convenzionali assunti ai sensi dell'articolo 20).

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Articolo 22 Rinuncia alla retrocessione delle aree e delle monetizzazioni.

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4), 5), 6) e 7) ed il versamento delle somme a titolo di monetizzazione di cui al precedente articolo 7) sono accompagnate da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, di restituzione e rimborso a qualunque titolo, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione non siano, totalmente o parzialmente, utilizzate dai Proponenti.

Articolo 23 Trasferimento degli obblighi.

Fino alla data di approvazione del certificato di collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione previste, i Proponenti (subentranti/acquirenti), sono tenuti a dare comunicazione (allegando copia dell'atto) al Servizio/Ufficio competente c/o il quale è stata presentata l'istanza per l'approvazione della presente convenzione (o ufficio all'uopo designato del Comune) di ogni trasferimento/cessione anche solo parziale, entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari dell'atto di trasferimento stesso. L'obbligo di cui al punto precedente non sussiste per la cessione di unità immobiliari all'utente finale nel caso in cui l'alienante mantenga in capo a se l'impegno ed onere a realizzare le opere di urbanizzazioni afferenti pro-quota l'immobile oggetto della compravendita.

Qualora i Proponenti procedano ad alienazione delle aree e/o degli immobili realizzandi o realizzati dovranno trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione.

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

Il trasferimento delle aree e degli edifici anche solo parziale, comporta l'accettazione incondizionata del subentrante agli obblighi assunti con la presente convenzione.

Articolo 24 Tracciamenti.

I Proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese ed in contraddittorio con il Comune ove necessario, le strade, le delimitazioni degli isolati, gli spazi pubblici e quant'altro attiene al Piano Esecutivo Convenzionato stesso, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione sarà riportata sulla planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti.

La planimetria sarà trasmessa al comune debitamente sottoscritta dai Proponenti.

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato"

Autore sconosciuto
26/10/2021 17:09

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Articolo 25 Agibilità

I fabbricati privati saranno eseguiti conformemente alle previsioni del presente Piano Esecutivo Convenzionato, alle prescrizioni generali del vigente P.R.G.C., al provvedimento conclusivo del procedimento di verifica di esclusione dalla V.A.S. di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (citare estremi del provvedimento), nonché, ed in particolare ai permessi di costruire regolarmente rilasciati e di Autorizzazione. Paesaggisticadi cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i..

La conformità rispetto al progetto approvato di cui all'articolo 24 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 concessionario, e con l'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

La S.C.A (Segnalazione Certificata di Agibilità) per i fabbricati privati non potrà essere depositata prima dell'ultimazione e funzionalità delle opere di urbanizzazione.

La S.C.A per i fabbricati privati, sussistendone le condizioni, potrà essere depositata prima del collaudo delle opere di urbanizzazione previo parere favorevole del professionista incaricato del collaudo da allegare alla SCA medesima, espresso sulla base delle risultanze del sopralluogo, della documentazione prodotta dal direttore dei lavori e dal progettista, comprovante la regolare esecuzione, la conformità al titolo abilitativo e la funzionalità delle opere.

La S.C.A. sarà irricevibile e non produrrà la decorrenza dei termini ove non sia accompagnata dalla documentazione di cui ai periodi precedenti.

Articolo 26 Tipologie e prescrizioni particolari. (articolo da stralciare nei P.d.C. convenzionati)

Gli edifici, pur nella diversa tipologia e destinazione d'uso consentita, dovranno avere alcuni elementi comuni quali:

- a) fronti (*descrizione*);
- b) coperture (*descrizione*);
- c) serramenti (*descrizione*);
- d) recinzioni (*descrizione*);
- e) pavimentazione stradale (*descrizione*);
- f) piantumazione (*descrizione*);
- g) altro (*descrizione*);

Articolo 27 Sanzioni convenzionali.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Per gli interventi non soggetti a S.U.E. sostituire con "Permesso di costruire convenzionato" e stralciare i periodi non pertinenti.

Autore sconosciuto
26/10/2021 17:10

Gli interventi dovranno essere conformi al provvedimento di Esclusione/Assoggettamento alla Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (eventuale: di Autoriz. Paesaggisticadi cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)

Autore sconosciuto
16/08/2021 10:36

Per le violazioni e l'inadempimento anche solo parziale degli obblighi convenzionali assunti dai Proponenti potranno applicarsi in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle Leggi vigenti e dal Regolamento Comunale, le seguenti ulteriori sanzioni.

La decadenza del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (ex D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), ove non sussistano i presupposti e/o non ne sia stata richiesta la proroga con conveniente anticipo rispetto ai termini di validità, e concessa dal Comune, comporterà una penale così computata:

- il decimo del valore complessivo delle opere ancora non eseguite;
- gli interessi legali (sull'importo delle opere non eseguite) dalla data di decadenza del primo permesso di costruire fino alla data di presentazione della nuova istanza per il completamento di tutte le opere di urbanizzazione.

Nel caso di decadenza del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (ex D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) i Proponenti sono tenuti a presentare nuova istanza per il completamento delle medesime, il titolo non potrà essere rilasciato se non previo versamento delle penali di cui al punto precedente, la garanzia bancaria delle opere residue dovrà essere maggiorata del 50% oltre IVA applicabile.

L'inosservanza dei caratteri e parametri di cui al precedente articolo 16 punto 3) primo comma, comporterà una sanzione pari al doppio della riduzione del contributo di cui al precedente articolo 15) di cui ha beneficiato l'unità immobiliare. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato al versamento dell'importo di cui al precedente periodo.

La mancata o ritardata esecuzione dell'obbligo di cui al precedente articolo 23) primo comma, comporta la responsabilità dell'inadempiente per eventuali ritardi nelle procedure amministrative, maggiori costi, danni diretti ed indiretti anche a terzi.

Nel periodo di validità delle prescrizioni dell'articolo 16), la mancata o ritardata trasmissione dell'atto di cessione di unità E.R.P. nei termini di cui al precedente articolo 16) comma 11 comporta una penale (a carico dell'alienante) pari all'importo fisso di € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare oggetto di cessione di diritti reali (comma eventuale per E.R.P.)

La mancata esecuzione nell'esecuzione, di opportuna pubblicità di cui all'articolo 16) comma 9, comporta una sanzione cumulativa (per ogni omissione di pubblicazione delle due), pari ad € 500,00 (cinquecento) per ogni unità immobiliare oggetto di cessione .

L'Amministrazione Comunale contesta le violazioni di cui al presente articolo, mediante atto indicante la quantificazione delle penali, notificato ai Proponenti, il medesimo atto fissa i termini perentori entro il quale devono essere corrisposte le somme o presentate osservazioni. I termini di cui sopra qualora non fissati dalle leggi applicabili al tipo di violazione contestato, sono fissati convenzionalmente in 30 (trenta) giorni.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Per quanto non espressamente descritto nel presente articolo si applicano le disposizioni regionali e nazionali di settore con particolare riferimento alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., alla legge 1150/42 e s.m.i., alle leggi n. 865/71, 10/77, 47/85 e loro s.m.i..

Articolo 28 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, progettazione, direzione lavori e collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione, nonché quelle per tutti gli atti tecnici (in conformità alla legislazione applicabile, al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., al D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., al D.Lgs 42/2004 e s.m.i., ecc.) 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 29 Rinuncia ad ipoteca legale.

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Articolo 30 Obblighi e disposizioni aggiuntive (articolo eventuale)

Articolo 31 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. 50/2016 e s.m.i., al D.Lgs. 152/06 e s.m.i., al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. alla L. 1150/42 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i.

Nel caso in cui nella presente convenzione (e relativa documentazione progettuale ed allegata) siano presenti interventi e/o prescrizioni e/o obbligazioni non conformi (alla data di approvazione e/o di stipula della convenzione) alla legislazione, alla normativa, al P.R.G.C., al Regolamento Edilizio Comunale ed ai Regolamenti in genere, ai provvedimenti e pareri emanati nel presente procedimento (e/o in procedimenti ad esso coordinati), gli aspetti non conformi s'intendono nulli, privi di efficacia e si intendono sostituiti con le leggi/norme/regolamenti imperanti e le prescrizioni espresse nei pareri e

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021

Nel presente articolo sono indicate le obbligazioni non pertinenti/rubricabili come modifiche agli articoli precedenti.

Autore sconosciuto
16/08/2021 11:16

nei provvedimenti. Nel caso in cui gli uffici ed i Proponenti non concordino sulle disposizioni prive di efficacia e sostitutive, su istanza d'ufficio o dei Proponenti, verrà acquisito il parere del competente organo dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui nella presente convenzione (e relativa documentazione progettuale ed allegata) siano presenti interventi e/o prescrizioni e/o obbligazioni non conformi (agli interventi adeguamenti entrati in vigore successivamente alla stipula della convenzione) alla legislazione, alla normativa, al P.R.G.C., al Regolamento Edilizio Comunale ed ai Regolamenti in genere, su istanza d'ufficio o dei Proponenti, verrà acquisito il parere del competente organo dell'Amministrazione Comunale, sulla validità o la decadenza per sostituzione con le leggi/norme/regolamenti imperanti intervenute.

Il presente documento:

- è scaricabile dal sito www.comune.moncalieri.to.it sezione Urbanistica/modulistica;
- potrà essere periodicamente aggiornato – versione 2021