

**Schema di Convenzione relativa a P.E.C.
di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., da realizzarsi in Bruino**

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

**Convenzione edilizia
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque, il giorno _____ del mese di _____, in Bruino nel palazzo del Municipio,

innanzi a me Dott. _____, notaio alla residenza di _____, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di _____ assistito dai sottoscritti testimoni signori:
si sono costituiti i signori:

- Arch. **BOLOGNESI GIANCARLO**, nato a Cesena (FC) il 07/11/1964, domiciliato per la carica in Bruino (TO), presso il Municipio, Piazza del Municipio n. 3, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico così come dispone l'articolo 109 comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, interviene al presente atto come rappresentante del:
- **COMUNE DI BRUINO** (Provincia di Torino), con sede in Bruino (TO), Piazza del Municipio n. 3, avente il seguente numero di Codice Fiscale 86003310017; in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____/_/_/, esecutiva ai sensi di legge, alla quale sono uniti:
 - quale inserto a): Schema di Convenzione
 - quale inserto b): Relazione Illustrativa;
 - quale inserto c): Computo metrico estimativo opere a scomputo;
 - quale inserto d): Norme tecniche di attuazione
 - quale inserto e): Relazione Geologica
 - quale inserto f): Valutazione Impatto Acustico
 - quale inserto g): Verifica di assoggettabilità a V.A.S.
 - quale inserto h): Tav.1 Planimetrie estratti e conteggi
 - quale inserto i): Tav.2 Rilievo e dimostrazione geometrica superfici fondiarie e a servizi. Rilievo fotografico.
 - quale inserto l): Tav.3 Fabbricati in progetto
 - quale inserto m): Tav.4 Opere di allacciamento a reti tecnologiche e smaltimento acque reflue e meteoriche;

- quale inserto n): Tav.5 Opere di Urbanizzazione a scomputo e in assoggettamento
- quale inserto o): Tav.6 Opere di allacciamento rete SMAT fognatura nera;
- quale inserto p): Tav.7 Prospettive;
- quale inserto q): Tav Opere allacciamento acque meteoriche su Canale del Mulino, che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A",
- **Il Sig. Pucceri Roberto** nato a Torino il 21/02/1978 in qualità di legale rappresentante della Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l. con sede in Bruino Via G. Marconi n. 114, codice fiscale e P. IVA n. 07949250018; nel seguente atto in seguito denominato "il proponente".

Dette parti Comparenti, delle cui identità personali, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali mi richiedono di ricevere il seguente atto, al quale

PREMETTONO

- 1) che la Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l., è proprietaria dei terreni indicati degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per complessivi mq 6.702, compresi in zona Terziaria, siglata ZT2 del P.R.G.C. del Comune di Bruino in forza di atto di compravendita del 01/09/2022 rogato dal notaio Adami Francesca registrato il 05/09/2022 a Torino 2 al n. 39621/28966;
- 2) che i sigg. Lamura Stefano e Greco Valentina, proprietari dei terreni indicati in Tav. 1 degli elaborati tecnici, meglio precisati nel seguito per complessivi mq. 985, hanno rinunciato a partecipare all'attuazione del P.E.C. a mezzo di scrittura privata prot. n. 8326 del 15/07/2025;
- 3) che le suddette aree, per complessivi mq. 7.687, nel vigente P.R.G.C. risultano classificate:
 - Zona S12, di mq. 1352,50 con parametri urbanistici e prescrizioni definiti nelle schede normative dei compatti perequativi – Allegato 4 alle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Bruino;
 - Zona S8, di mq. 4287,50 con parametri urbanistici e prescrizioni definiti nelle schede normative dei compatti perequativi – Allegato 4 alle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Bruino;
 - Zona SS2, di mq. 2046,70 con parametri urbanistici e prescrizioni definiti nelle schede normative dei compatti perequativi – Allegato 4 alle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Bruino;
- 4) Che in forza della rinuncia dei soggetti di cui al punto 2) l'area oggetto di trasformazione in ambito P.E.C. è di mq. 6.702;
- 5) che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. N. 69-22738 del 10/02/1993 e successive varianti, di cui la Variante

- strutturale n. 3 approvata con D.C.C. n. 37 del 27/10/2020 e Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n. 12 del 27/02/2024;
- 6) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma dell'Arch. Valter Martino secondo i disposti dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e sue modifiche ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:
- Relazione Illustrativa;
 - Computo metrico estimativo opere a scomputo;
 - Bozza di convenzione;
 - Norme tecniche di attuazione;
 - Serie di 8 tavole di disegni, specificamente:
 - Tav.1 Planimetrie estratti e conteggi;
 - Tav.2 Rilievo e dimostrazione geometrica superfici fondiarie e a servizi. Rilievo fotografico;
 - Tav.3 Fabbricati in progetto;
 - Tav.4 Opere di allacciamento a reti tecnologiche e smaltimento acque reflue e meteoriche;
 - Tav.5 Opere di Urbanizzazione a scomputo e in assoggettamento;
 - Tav. 6 Opere di allacciamento a rete SMAT fognatura nera;
 - Autorizzazione di allacciamento al collettore comunale di nuova fognatura
 - Tav.7 Prospettive;
 - Tav. Opere di allacciamento acque meteoriche su Canale del Mulino.
- 7) che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da pareri emessi nell'adunanza n. 2/2025 del 10/06/2025, (con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione);
- 8) che il responsabile del settore tecnico del Comune di Bruino, con provvedimento del _____, ha deciso l'accoglimento del P.E.C.;
- 9) che il progetto di piano esecutivo e schema di convenzione sono stati depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 10) che nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e proposte) (che sono intervenute osservazioni e proposte recepite in tutto o in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione);

11) che la Giunta Comunale nella seduta del ha approvato il progetto di piano esecutivo convenzionato della Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.

12) che la Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l. ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitamene impegnativo per quanto concerne il "proponente":

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – OGGETTO

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito nel Comune di Bruino, descritto nelle Tav. nn.1-2-3-4-5-6-7 e tav. "Opere allacciamento acque meteoriche su Canale del Mulino", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del ___/___/___ avverrà in conformità delle norme di cui agli artt. 12, 13, 14.4, e 14bis delle N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto lettera A, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C..

ART. 3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Bruino descritto nelle Tavole di progetto di cui al punto 6 delle premesse e al Catasto Terreni come segue:

Foglio n. 11 mappale n. 154 di mq. 3.383 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.;

Foglio n. 11 mappale n. 373 di mq. 985 propr. Lamura Stefano e Greco Valentina (escluso dall'attuazione del P.E.C.);

Foglio n. 7 mappale n. 355 di mq. 323 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.;

Foglio n. 7 mappale n. 356 di mq. 530 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.;

Foglio n. 7 mappale n. 329 di mq. 98 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.;

Foglio n. 7 mappale n. 428 di mq. 1.191 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l.;

Foglio n. 7 mappale n. 349 di mq. 1.177 propr. Soc. Autotrasporti Pucceri s.r.l., per una superficie complessiva di mq. 7.687 di cui solo mq. 6.702 oggetto di trasformazione (il mappale n. 373 di mq. 985 viene escluso) avente la seguente destinazione urbanistica di ZT2 "Area terziaria", zona S8 "verde e attrezzature sportive" e zona S12 "parcheggi e verde" di P.R.G.C.;

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tavole di progetto Tav.1 e Tav.2:

- a) area fondiaria di pertinenza di edifici a destinazione terziaria mq 2.046 in area SS2;
- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria di cui mq. 3508 parte in S8 e parte in S12, da assoggettare, e mq. 1.148 in zona S12 da dismettere per parcheggio pubblico;

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto pari ad un decimo del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali. Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione terziaria affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista:

- 1) la realizzazione di un unico lotto di 1 edificio a destinazione terziaria con Sul di mq. 308,60 e superficie coperta di mq. 327,70 di cui:
 - sul mq. 108,60 destinato ad alloggio custode,
 - sul mq. 200 destinato al ricovero dei mezzi di autotrasporto,

Sono consentite modifiche delle superfici nel rispetto dei limiti consentiti dagli indici ed a condizione che non venga modificata la viabilità esterna al lotto e si rispettino la superficie coperta massima di mq. 675,40 e la S.ul massima di mq. 1351 come previsto da scheda di PEC dell'allegato 4 delle NTA;

E' consentita la suddivisione del lotto, nei limiti delle superfici consentite, senza che questo comporti variazione al PEC.

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nella Tavola di progetto Tav.3.

I progetti degli edifici, corredati di piante, sezioni, profilo planivolumetrico del terreno, esaustivi, leggibili in scala adeguata, con l'indicazione della tipologia edilizia prevalente e planimetria generale, contenuti nelle Tavole di progetto hanno titolo documentario non vincolante del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire e/o SCIA sostitutiva del P.D.C.

Le modalità di utilizzazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla lettera b) sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti a scomputo previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire, sono contenuti nella Tavola n. 5 “Opere di Urbanizzazione a scomputo e assoggettamento” e, nel progetto esecutivo descritto al successivo art. 7, redatti secondo le indicazioni del D.Lgs. n. 36/2023 sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli Uffici Tecnici Comunali, da sottoporre all’approvazione degli organi comunali.

Per la realizzazione delle opere comuni private (strada di accesso, condotte, marciapiedi, parcheggio ecc..) dovrà essere depositato apposito Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, e l’inizio lavori dovrà essere contestuale a quello del lotto del PEC.

ART. 4 – CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL’ART. 51/1 DELLA L.R. 56/77

Il proponente, in relazione al disposto dell’art. 45 (1° comma, punto 1) della L.R. 56/77, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Bruino le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, pari a mq 1.148 indicate nella Tav. 1 e Tav. 2 così ripartite:

- a) parcheggio pubblico, aiuola e strada di accesso: Foglio 7, particelle n. 355, n. 356 (parte) e n. 428 (parte), di mq.1.148;

La cessione delle aree suddette avviene contestualmente alla firma del presente atto, senza indennizzo.

ART. 5 – ASSOGGETTAMENTO DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL’ART. 51/2 DELLA L.R. 56/77

Il proponente, in relazione sempre al disposto dell’art. 45 (1° comma, punto 1) e art.21 comma 3 della L.R. 56/77, assoggetta permanente ad uso pubblico a favore del Comune di Bruino le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, pari a mq. 3.508 indicate nella Tav. 1 e 2 così ripartite:

- a) aree per verde e attrezzature sportive Foglio 11, particelle n. 154 (parte), Foglio 7, particelle n. 356 (parte), n. 329, n. 428 (parte) e n. 349 (parte) per un totale di mq. 3508;

L’assoggettamento delle aree suddette avviene contestualmente alla firma del presente atto, senza indennizzo.

Le aree di cui ai precedenti articoli vengono ceduti e assoggettati gratuitamente con tutte le garanzie, sulla libertà da pesi e vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di

imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione con formale rinuncia a ogni diritto di ricorso, qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o parte utilizzata nei termini e nelle quantità previste;

Si stabilisce che il possesso verrà mantenuto dalla Pucceri Autotrasporti s.r.l. a titolo gratuito, sino all'emissione del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo relativo al parcheggio mentre per le aree necessarie alla realizzazione delle aree da assoggettare a verde per attività sportive all'aperto manterrà la proprietà e la relativa manutenzione per l'uso pubblico;

Con la decorrenza dei termini di cui sopra verrà trasferita la presa in carico delle opere e delle aree al comune di Bruino il quale assumerà l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria. L'amministrazione ha l'ampia facoltà nel tempo di utilizzare le aree dismesse ad uso pubblico anche con destinazione diversa, fermo restando che si tratta di standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.;

ART. 6 – AREE A SERVIZI - RIEPILOGO

Il proponente, per quanto disposto agli articoli 4 e 5, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere e assoggettare gratuitamente al Comune di Bruino le aree di cui ai punti suddetti, così ripartite: per opere di urbanizzazione primaria mq. 1.148,00, per opere di urbanizzazione secondaria mq. 0,00

aree a uso pubblico a verde e attrezzature sportive e viabilità mq. 3.508,00 superficie totale mq. 4.656,00;

corrispondenti al 69,47% della S.T. nell'osservanza di quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77, che stabilisce una dismissione minima del 20% della S.T.;

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate e perimetrare nella Tav. 1 e Tav.2 di progetto di PEC. e riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, allegato sotto la lettera al presente atto, che ne determina l'immediata cessione e assoggettamento al Comune.

ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A) Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 (1° comma, punto 2) della L.R. 56/77 si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria sotto elencate di cui all'art. 51 (1° comma, punto 1) della L.R. 56/77 per un importo complessivo di importo presunto €. 49.520,41 come risulta dal computo metrico estimativo facente parte degli elaborati di progetto del P.E.C. Importo da verificarsi comunque in sede di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione primaria a

scomputo e dietro le verifiche tecniche da effettuarsi da parte degli Uffici Comunali all'uopo preposti.

In particolare saranno realizzate, a scomputo degli importi degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti e dedotti dal corrispettivo calcolato in base alle superfici effettivamente eseguite in conformità al titolo edilizio e successive varianti, le seguenti opere proposte a scomputo che consistono in:

- A) Parcheggio importo presunto €.30.769,42 (escluso I.V.A. 10% e spese tecniche)
- B) Illuminazione importo presunto €.8.411,86 (escluso I.V.A. 10% e spese tecniche)
- C) Segnaletica importo presunto €.1.970,81 (escluso I.V.A. 10% e spese tecniche)
- D) Aiuole importo presunto €.8.213,39 (escluso I.V.A. 10% e spese tecniche)

La valutazione dell'importo delle opere a scomputo, da verificarsi all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione primarie, dovrà essere effettuata con computo metrico estimativo e con l'applicazione dei prezzi unitari contenuti nell' ELENCO PREZZI OPERE PUBBLICHE edito dalla Regione Piemonte, vigente alla data dell'approvazione del P.E.C. Ai suddetti prezzi unitari viene applicato il ribasso determinato con D.G.C. n. 112 del 13/12/2005 pari al 16%; pertanto l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria risulta

$$\text{€}49.365,49 \times (1 - 0,16) = \text{€} 41.467,01;$$

L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio del singolo permesso di costruire in un'unica soluzione, con importo aggiornato in base agli aggiornamenti avvenuti agli oneri unitari, stabiliti dalle Tariffe Comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Gli oneri forfettariamente determinati risultano essere: mq. €/mq.

$$125,10 (\text{€}/\text{mq}) \times 308,6 (\text{mq}) = 38.605,86 \text{ €}$$

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria, eseguite direttamente dai proponenti, ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, ai proponenti stessi o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

In fase di appalto delle opere di urbanizzazione primaria, il proponente dovrà altresì provvedere a sua cura e spese, all'espletamento delle procedure antimafia, di cui alla legge n. 575 del 31 maggio 1965 e s.m.i. e depositare copia della relativa documentazione al Comune di Bruino all'atto della dichiarazione di inizio lavori delle opere in oggetto.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese del proponente ed ultimate nel termine di anni 3 dall'approvazione della presente convenzione e comunque rappresenteranno vincolo per l'ottenimento dell'agibilità.

Il Comune non procederà al rilascio dei singoli permessi di costruire se non risulteranno iniziate le opere suddette, nei termini stabiliti.

Si considerano idonee le opere in questione, quando sia assicurata la viabilità, le ipotesi di allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del metano e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Il completamento delle opere di urbanizzazione primaria nel loro complesso, così come descritte, dovrà comunque avvenire per il comparto afferente all'edificio contestualmente all'ultimazione dell'edificio stesso.

Il trasferimento al Comune di Bruino delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro 6 mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

Il proponente rimane comunque vincolato alla realizzazione a sua cura e spese di quanto dovuto per ogni eventuale necessità di collegamento alle infrastrutture comunali esistenti, comprese tutte le opere eventuali per il raggiungimento del collegamento laddove esso risulti esistente.

ART. 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Trattandosi di intervento edilizio che non consente la realizzazione di un'opera organica di urbanizzazione secondaria e/o per mancanza di un progetto esecutivo, si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria che verrà calcolato in base alla superficie dell'edificio industriale.

Si conviene di determinare l'onere dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso di costruire proporzionalmente alla cubatura degli edifici.

L'onere forfettariamente determinato risulta:

mq. 308,60x €/mq. 22,30 = €. 6.881,78;

Inoltre nell'osservanza di quanto previsto all'art. 21 della L.R. 56/77 che stabilisce una dismissione per gli insediamenti direzionali di nuovo impianto pari al 100% della Slp a tale scopo destinata, il proponente si impegna a dismettere le aree necessarie per soddisfare gli standards previsti e cioè:

- s.l.p. mq. 308,60
- dotazione minima ex art. 21 L.R. 56/77 100% della s.l.p.= mq. 308,60 di cui 50% a uso pubblico

Area dimessa e assoggettata ad uso pubblico:

- mq. 1.148 per parcheggio pubblico/aiuole (S12) –dismessa –
- mq. 3.508 per verde e attrezzature sportive (S8) e (S12) - assoggettata

TOTALE mq. 4.656

ART. 9 – TERMINI DI ESECUZIONE

Per le opere di urbanizzazione il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere nei tempi previsti dal precedente art. 7 – oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 10 – MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI.

In considerazione della tipologia di intervento e della dismissione/assoggettamento di aree per assolvimento di standard urbanistici non si fa luogo a monetizzazione alcuna:

11 – PROGETTI DI OPERE

Per l'esecuzione delle opere di competenza del proponente e da questi direttamente eseguite, e di cui agli art. 7 del presente atto, dovranno essere presentati a parte i relativi progetti esecutivi, redatti secondo le disposizioni vigenti sulla progettazione delle opere pubbliche, a mente degli artt. 45 e 48 della L.R. 56/77, a firma dei tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il proponente dovrà sottostare.

I progetti dovranno essere presentati nei seguenti termini:

- entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente convenzione.
- I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al Piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

Resta a carico del proponente ogni onere e incombenza relativa all'eventuale spostamento di servizi pubblici quali pali, linee, condotte e simili gestiti da Enti non comunali (es. Enel, telecom, ecc.) sollevando il Comune da ogni spesa aggiuntiva.

ART. 12 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COTRUTTIVE E PROGETTUALI

L'elemento cromatico di tutti i fabbricati facenti parte del presente Piano Esecutivo dovrà essere valutato con particolare attenzione in modo da creare un insieme armonico.

In particolare:

- A) Il fabbricato di nuova costruzione dovrà prevedere elevati valori di riflettanza, secondo le caratteristiche dell'art. 14bis delle N.T.A. – “paragrafo riflettanza”

B) Recinzioni

Le recinzioni dei lotti sia sui confini interni che verso via dovranno essere realizzate secondo lo schema acconsentito dal R.I.E.

In particolare, essa dovrà essere realizzata verso strada su muri in cls a vista con h. max di m 1,00 con sovrastante cancellata ad elementi verticali colore unitario prescelto (h. 1,50 max).

Le dimensioni e le impronte planimetriche dei fabbricati sono indicative e saranno definite in fase di studio del progetto per la richiesta del permesso di costruire.

ART. 13 – GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, 1° comma punto 2, della L.R. 56/77, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalle seguenti fidejussioni bancarie o assicurative dell'importo di

..... in data prot. n.

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Bruino a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espresa 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.

ART. 14 – SANZIONI CONVENZIONALI

Per quanto concerne le SANZIONI CONVENZIONALI indicate espressamente ex art. 45 L.R. 56/77, esse sono ricondotte come segue:

- l'INOSSERVANZA delle destinazioni d'uso fissate nel Piano d'intervento comporta una sanzione convenzionale, nella misura di 1/10 del VALORE VENALE dell'opera eseguita;
- l'INOSSERVANZA dei termini dettati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione poste a carico del lottizzante, comporterà una penale convenzionale pari a 1/10 del valore delle opere da realizzare qualora le opere vengano eseguite con ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo. Il Comune di Bruino potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre, il risarcimento del danno causato, costituito dalla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Per quanto concerne inoltre le SANZIONI di LEGGE ivi previste per eventuali INADEMPIENZE verranno applicate integralmente le DISPOSIZIONI contenute ai sensi

degli artt. 63 e 69 della L.R. 56/77 e s.m., nonché quelle indicate secondo l'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001.

ART. 15 – ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi. Salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo precedente.

ART. 16 – TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi previsti nel presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro richiesta a quest'ultimo provvedendo nelle formalità previste dalla legge e allorquando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo del proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

ART. 17 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro dieci giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari a 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 18 – RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE O SCIA SOSTITUTIVA E CERTIFICATI DI AGIBILITÀ'

Resta stabilito, anche convenzionalmente per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcun permesso di costruire o SCIA sostitutiva, né potrà procedere con la SCA dei locali, a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77, se non quando dal proponente, o chi per esso, si sia adempiuto agli obblighi inerenti al permesso e quelli per la realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria.

ART. 19 – DURATA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha la durata di validità di anni dieci dalla data di stipulazione e vincola le parti e loro aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per l'intero periodo di durata.

In caso di impossibilità sopravvenuta di realizzare in tutto od in parte l'insediamento oggetto del presente P.E.C. la presente convenzione sarà risolta di diritto (ipotesi di inattuabilità totale) o sarà modificata con una nuova e proporzionale definizione dei reciproci diritti ed obblighi (ipotesi di inattuabilità parziale).

La fidejussione di cui all'art. 13 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assorbimento degli eventuali obblighi del concessionario ed il pagamento delle eventuali sanzioni.

ART. 20 – SPESE E TASSAZIONI

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale, di cui alla Legge 28/06/1943 n. 666, nonché l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 per quanto riguarda la dismissione di aree a favore del Comune (imposta di registro in misura fissa, imposte ipotecaria e catastale esenti), oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ART. 21 – RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

ART. 22 – TIPO DI FRAZIONAMENTO

A cura delle proprietà sarà redatto il Tipo di Frazionamento da depositare con modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 30, comma 5bis, del T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/01 e lo stesso sarà allegato all'atto di convenzionamento in attuazione delle previsioni del P.E.C.

Le superfici delle particelle derivanti da quelle originali potranno avere superfici diverse da quelle dichiarate in progetto; le superfici riportate sul modello 51 FTP di frazionamento saranno nominali.

ART. 23 – RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n°

1150, alla legge 28/01/1977 n° 10 ed alla legge regionale 05/12/1977 n° 56 e successive modifiche ed integrazioni, oltre al D. Lgs n. 36/2023 , e al D.P.R. 380/2001.

ART. 24 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Rivoli a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.