

REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI IVREA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE API2 - PRGC 2000 -
CORSO VERCELLI

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE
AL PUC AREA API 2 - AMBITO SUB 1
AGGIORNAMENTO A SEGUITO RICHIESTA RISCONTRO DEFINITIVO
PROT. 38297 DEL 24/12/2019

ELAB. G

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROGETTISTI	TIMBRO E FIRMA
<p>Arch. Guglielmo MARCHETTI MRCGLL41A02L219L cell 347/6826652</p> <p>Arch. Giulia GUERRA GRRGLI86R57L219V cell 348/5128330 g.guerra@architettitorinopec.it</p> <p>Collaboratore: Geom. Marco FIGAZZOLO</p> <p>Via Andrea Massena n. 14 10128 Torino tel 011/5628608 mail: copernord@libero.it</p>	

PROPONENTI

<p>MOTTINO IMMOBILIARE S.R.L. Via Candossino n.2/b 10010 Burolo - TO Legale rappresentante: Elisa Mottino</p>	
--	--

REDAZIONE	FEBBRAIO 2018	SCALA	
1 AGGIORN	LUGLIO 2018		
2 AGGIORN	MAGGIO 2019	DISEGNATORE	
3 AGGIORN	OTTOBRE 2019	FILE/PL	
4 AGGIORN	GENNAIO 2020		

REMESSO

Che la Società MOTTINO IMMOBILIARE s.r.l., con sede in Burolo, via Candossino 2/b- c.f.08764210012 - legalmente rappresentata Sig.ra Mottino Elisa, nata a Torino il 1/10/1966 – c.f. MTTLSE66R41L219T, ha titolo edificatorio relativamente ai terreni, ubicati in Comune di Ivrea, e contraddistinti al Fg.52, nn.mappali 450-456-458-460-110-111-112-199-200-210-105-103-228-100-98-99-198-61-403-408-406-66-106-67-68 412-414-416-418-119-117-410-69-101-102-209-453- 451-448-461, a forza di atto/i compravendita del rogato/i dal/i Notaio/i registrato/i, aventi, nel loro complesso, estensione catastale pari a mq. 39.385;

Che il vigente PRGC del Comune di Ivrea, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 15/09/2003 ed approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 27-4850 del 11/12/2006, classifica parte dei suddetti mappali per una superficie complessiva pari a mq. 37.061,32 ricompresi in area normativa API2 di seguito allegata, oltre a 867,00 mq precedentemente esterni al PEC;

Che l'utilizzo edificatorio di dette aree è assoggettato a Piano Esecutivo Convenzionato, predisposto ai sensi ed in conformità all'art. 45 della L.R. 56/77, e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, cui ha fatto seguito il relativo deposito e la successiva assegnazione di termine per le osservazioni, segnalandosi, altresì, che il prescritto Piano Esecutivo Convenzionato ha formato oggetto di approvazione con deliberazione della Giunta comunale di Ivrea, unitamente al correlato schema di convenzione.

Che il compendio immobiliare è parzialmente interessato da interferenza elettromagnetica, costituita da linea elettrica aerea a 132kV Montestrutto – Ivrea – T.532, nonché in parte incluso in zona di Tutela Archeologica in funzione della quale sono state svolte, d'intesa con la competente Soprintendenza, indagini archeologiche preliminari che hanno dato esito negativo come certificato dallo stesso Ente con nota prot. 6799 del 18/04/2019.

Che il Proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemila venti, il giorno del mese di, in....., nei locali di, avanti a me Notaio in....., iscritto al Collegio Notarile di....., si sono costituiti:

Il Comune di Ivrea, nella persona del Dirigente dell'Area Tecnica..... per la carica domiciliato in Ivrea (TO) presso il Palazzo Municipale, c.f.00519320014, autorizzato alla stipulazione del presente atto con deliberazione Giunta Comunale n del..., nel presente atto in seguito denominato anche "il Comune";

La Società MOTTINO IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Burolo, via Candossino2/b, c.f. 08764210012, nella persona del legale rappresentante Sig.ra Mottino Elisa nata a Torino il 1/10/1966 – c.f. MTTLSE66R41L219T, nel presente atto in seguito denominato anche "Il Proponente".

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

ART.1

ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

1. La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione delle previsioni edificatorie, funzionali ed urbanizzative delle aree ricomprese nel P.E.C. denominato "API2 SUB1", insistenti a valere sul compendio immobiliare sito in Comune di Ivrea, ed ubicato in Corso Vercelli; in particolare, il presente Atto regola gli interventi attuativi del suddetto PEC, così come descritti nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge.

2. In particolare, la realizzazione degli interventi ivi contemplati avverrà in conformità alle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., nonché in coerenza alle disposizioni contemplate nella presente Convenzione e negli Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che si compongono di quelli qui di seguito richiamati:

- a) Relazione illustrativa
- b) Norme Tecniche di Attuazione
- c) Relazione di impatto acustico
- d) Documentazione Fotografica
- e) Scheda quantitativa dei dati di Piano e Schemi dimostrativi
- f) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione
- g) Schema di convenzione
- h) Relazione geologica / h) bis – Relazione idraulica
- i) Progetto illuminotecnico
- j) Tavole di piano costituite da:
 - Tav. 01 – Estratto PRGC e catastale
 - Tav. 02 – Estratto della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica
 - Tav. 03a – Piano quotato esistente – planimetria e sezioni
 - Tav. 03b – Piano quotato di progetto – planimetria e sezioni
 - Tav. 04 – Planimetria generale di Piano
 - Tav. 04b – Verifiche urbanistiche relative alla dotazione delle superfici a standard
 - Tav. 04c – Schema modifica viabilità
 - Tav. 04d – Schema individuazione fabbisogno parcheggi

- Tav. 04e – Progetto del verde
- Tav. 05 – Planimetria aree oggetto di cessione ed aree assoggettate ad uso pubblico
- Tav. 06 – Opere di urbanizzazione primaria: Strade e parcheggi
- Tav. 07 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete fognaria acque bianche e nere
- Tav. 08 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete acquedotto, gas, energia elettrica e dati
- Tav. 09 – Opere di urbanizzazione primaria: Rete pubblica illuminazione
- Tav. 10 a – Planovolumetrico – edificio A
- Tav. 10 b – Planovolumetrico – edificio B
- Tav. 10 c – Planovolumetrico – edificio C
- Tav. 10 d – Planovolumetrico – edificio D
- Tav. 11 – Foto-inserimento
- Tav. 12 – Determinazione punti fissi

3. In conformità a quanto previsto dall'art. 28, comma 6-bis della L. 1150/1942, l'attuazione degli interventi contemplati nel PEC potrà avvenire per stralci funzionali/lotti e per fasi e tempi distinti, secondo le modalità indicate nella suddetta disposizione normativa. Ai fini del conseguimento dell'agibilità di ciascun lotto funzionale, dovranno essere ultimate le correlate opere di urbanizzazione primaria.

Costituiscono stralci funzionali/lotti di attuazione, rispettivamente, i fabbricati ed i relativi comparti ad essi dedicati e identificati come il fabbricato A, B, C e D. È fatta comunque salva la facoltà del Proponente di attuare contestualmente tutti i fabbricati previsti in PEC.

ART.2

UTILIZZAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

1. Il PEC, avente estensione pari a mq. 37.700.84, ha per oggetto i terreni sottoelencati:

- Foglio 52, mapp. 450 mq. 288,77;
- Foglio 52, mapp. 456 mq. 221,43;
- Foglio 52, mapp. 458 mq. 150,82;
- Foglio 52, mapp. 460 mq. 140,97;
- Foglio 52, mapp. 110 mq. 1.226,61;
- Foglio 52, mapp. 111 mq. 1.088,96;
- Foglio 52, mapp. 112 mq. 1.047,30;
- Foglio 52, mapp. 199 mq. 922,18;
- Foglio 52, mapp. 200 mq. 2.172,39;
- Foglio 52, mapp. 210 mq. 848,54;
- Foglio 52, mapp. 105 mq. 1.470,84;
- Foglio 52, mapp. 103 mq. 2.052,33;
- Foglio 52, mapp. 228 mq. 552,68 di cui ricompresi nel PEC mq. 130;
- Foglio 52, mapp. 100 mq. 1.792,57 di cui ricompresi nel PEC mq. 1.515;
- Foglio 52, mapp. 98 mq. 2.886,39;
- Foglio 52, mapp. 99 mq. 1.359,47;
- Foglio 52, mapp. 198 mq. 996,97 di cui ricompresi nel PEC mq. 973;
- Foglio 52, mapp. 61 mq. 999,88 di cui ricompresi nel PEC mq. 967;
- Foglio 52, mapp. 403 mq. 604,21;
- Foglio 52, mapp. 408 mq. 259,33;
- Foglio 52, mapp. 406 mq. 618,85;
- Foglio 52, mapp. 66 mq. 621,39;
- Foglio 52, mapp. 106 mq. 368,34;
- Foglio 52, mapp. 67 mq. 1.572,34;
- Foglio 52, mapp. 68 mq. 950,83;
- Foglio 52, mapp. 412 mq. 276,77 di cui ricompresi nel PEC mq. 252;
- Foglio 52, mapp. 414 mq. 511,89 di cui ricompresi nel PEC mq. 498;
- Foglio 52, mapp. 416 mq. 262,10 di cui ricompresi nel PEC mq. 230;
- Foglio 52, mapp. 418 mq. 412,07;
- Foglio 52, mapp. 119 mq. 731,01 di cui ricompresi nel PEC mq. 196;
- Foglio 52, mapp. 117 mq. 1180,22 di cui ricompresi nel PEC mq. 626;
- Foglio 52, mapp. 410 mq. 500,57 di cui ricompresi nel PEC mq. 431;
- Foglio 52, mapp. 69 mq. 2.641,61;
- Foglio 52, mapp. 101 mq. 964,79;
- Foglio 52, mapp. 102 mq. 774,49;
- Foglio 52, mapp. 209 mq. 739,89;
- Foglio 52, mapp. 453 mq. 592,12;

- Foglio 52, mapp. 451 mq. 390,17;
- Foglio 52, mapp. 448 mq. 2.894,69 di cui ricompresi nel PEC mq. 2.527,17;
- Foglio 52, mapp. 461 mq. 1.328,82;
- Foglio 52, mapp. 58 mq. 1.109,35 di cui ricompresi nel PEC mq. 124;
- Foglio 52, mapp. 327 mq. 736,41 di cui ricompresi nel PEC mq. 515,52.

2. Complessivamente, dunque, il PEC ha una superficie territoriale complessiva di mq. 37.700,84, di cui mq. 37.061,32 di proprietà Mottino Immobiliare S.r.l., e mq. 639,52 di Proprietà del Comune di Ivrea, che il medesimo Ente, con la stipula della presente convenzione si impegna a mettere a disposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste.

3. In conformità con le previsioni contenute nel vigente PRGC comunale, il PEC prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni dianzi descritti secondo le destinazioni d'uso sottoelencate: U2/1, U2.2, U2/3, U3.1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/5, U3/6.2, U4/1, U4/2, U5/1 limitatamente alle funzioni compatibili, settori delle tecnologie avanzate, in attuazione di quanto previsto dall'art. 50, comma2, delle NTA del vigente PRGC.

4. IL PEC ha per oggetto la realizzazione di n. 4 edifici dal dimensionamento complessivo di mq. 7.925,00 di SUL, prevedendo l'attivazione delle seguenti destinazioni d'uso:

- SUL a destinazione mista commerciale e pubblico esercizio/ristorazione = mq. 7.925,00, articolata in plurimi edifici di media struttura di vendita tra loro distinti, autonomi ed a funzionalità separata, tenendo conto che - in conformità con quanto previsto dal vigente PRGC e dal Piano del Commercio Comunale - l'ambito oggetto di PEC si sostanzia in addensamento commerciale extraurbano (arteriali) A5.
- In particolare, i singoli edifici previsti in PEC hanno il seguente dimensionamento:
 - Edificio A = mq. 900 di SUL commerciale e pubblico esercizio/ristorazione;
 - Edificio B = mq. 2.750 di SUL commerciale;
 - Edificio C = mq. 2.375 di SUL commerciale;
 - Edificio D = mq. 1.900 di SUL commerciale e pubblico esercizio/ristorazione.
- Aree a destinazioni pubbliche adibite a parcheggio e spazi di manovra = mq. 11.376,00 (10 509+867);
- Aree a destinazioni pubbliche adibite a verde = mq. 3449,00;
- Aree private di pertinenza degli edifici = mq. 14.311,80.

5. Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, che avrà validità di anni dieci dalla correlata stipula, precisandosi che, ad intervenuta decorrenza di detto termine decennale, il dimensionamento delle destinazioni di cui al precedente comma 3 potrà essere assentito solo a seguito di espresso consenso del Comune di Ivrea e qualora le modificazioni stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Ferma restando la sagoma dei fabbricati, è sempre acconsentita una differente articolazione interna degli spazi nel rispetto destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3. Si precisa, in ogni caso, che è sempre possibile apportare in fase attuativa modificazioni a condizione che le medesime non incrementino la complessiva capacità edificatoria e funzionale dedotta in PEC, non diminuiscano la dotazione di aree a destinazione pubblica, non comportino modificazioni planivolumetriche tali, in particolare, da porsi in contrasto con la classificazione dell'addensamento commerciale come extraurbano A5.

6. Si dà atto che la capacità edificatoria complessiva del PEC ammonta a mq. 8.000.

7. Si dà altresì atto che l'articolo 84.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente (PRG2000) – compatibilità territoriale dello sviluppo, al fine dell'individuazione delle compatibilità territoriali dello sviluppo in applicazione del comma 3 - art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 s.m.i. della Regione Piemonte, specificatamente per gli addensamenti A5, assume le seguenti determinazioni:

VICINATO SUP. MQ. 0-150-250

M-SAM1	SUP.MQ	151-250 / 251-400
M-SAM2	SUP.MQ	251-900 / 401-900
M-SAM3	SUP.MQ	901-1500 /901-1800
M-SAM4	SUP.MQ	1801-2500
M-SE1	SUP.MQ	151-400 / 251-400
M-SE2	SUP.MQ	401-900
M-SE3	SUP.MQ	901-1500 / 901-1800
M-SE4	SUP.MQ	1801-2500
M-CC	SUP.MQ	151-1500 / 251-2500

8. La realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta dal rilascio di Permesso di Costruire, o equipollente SCIA sostitutiva ai sensi dell'art. 23, comma 01 del DPR 380/2001.

ART.3

CESSIONE GRATUITA DI AREE PER EFFETTO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.20.07 DELLE N.T.A DEL PRGC VIGENTE

1. Il Proponente, al fine di garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori che gli oneri da assumere nei confronti della P.A. in relazione all'intervento per il quale si sottoscrive la presente convenzione, si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ivrea le seguenti aree:

AREA VS

- Foglio 52, mapp. 228 superficie mq. 130 + mq. 422,68;
- Foglio 52, mapp. 100 superficie mq. 1.450+65+ mq. 278;
- Foglio 52, mapp. 99 superficie mq. 650+162
- Foglio 52, mapp. 198 superficie mq. 525+72+ mq. 37;
- Foglio 52, mapp. 61 superficie mq. 465 + mq. 91+mq. 32,88;
- Foglio 52, mapp. 101 superficie mq. 964,79;
- Foglio 52, mapp. 102 superficie mq. 774,49;
- Foglio 52, mapp. 448 superficie mq. 1.926,48+500 + mq. 96,44;
- Foglio 52, mapp. 103 superficie mq. 787,35+226;
- Foglio 52, mapp. 105 superficie mq. 135+27;
- Foglio 52, mapp. 199 superficie mq. 77+3;
- Foglio 52, mapp. 209 superficie mq. 739,89;
- Foglio 52, mapp. 210 superficie mq. 100+8;
- Foglio 52, mapp. 403 superficie mq. 50;
- Foglio 52, mapp. 112 superficie mq. 130;
- Foglio 52, mapp. 200 superficie mq. 275;
- Foglio 52, mapp. 111 superficie mq. 37;
- Foglio 52, mapp. 110 superficie mq. 67;

- Foglio 52, mapp. 450 superficie mq. 12;
- Foglio 52, mapp. 98 superficie mq. 34;
- Foglio 52, mapp. 106 superficie mq. 330;
- Foglio 52, mapp. 67 superficie mq. 412;
- Foglio 52, mapp. 68 superficie mq. 508;
- Foglio 52, mapp. 69 superficie mq. 2.199;
- Foglio 52, mapp. 408 superficie mq. 25;

Il tutto, per una superficie totale pari a mq. 14.825,00.

2. Resta comunque inteso che l'individuazione delle aree di cui al precedente paragrafo, riferita alla consistenza catastale, è indicativa e che pertanto in sede di attuazione potrà subire variazioni purché non significative.

3. Ad eccezione delle superfici assoggettate ad opere di urbanizzazione primaria di cui al successivo art.5, il Proponente dichiara che le aree oggetto di cessione gratuita non sono gravate da affittanza e sono immediatamente disponibili sia che ne sia prevista la trasformazione con il progetto cui questa convenzione è legata, sia che ne sia prevista la sola cessione.

Si precisa che con la sottoscrizione del presente atto il Proponente assume l'obbligo, per sé e per i propri aventi causa, di dar corso alla cessione gratuita delle suddette aree di cui alla tavola grafica allegata alla presente convenzione;

- a) rimane inteso che il trasferimento di proprietà a favore del Comune di Ivrea sarà perfezionato unicamente a seguito del deposito del frazionamento delle aree oggetto di cessione, che dovrà avvenire entro la fine dei lavori concernenti l'ultimo titolo abilitativo alla realizzazione degli interventi in progetto; il tipo di frazionamento dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Ivrea, dovrà essere depositato al NCT e intestato al Comune di Ivrea. Gli elaborati cartacei ed in forma digitale dovranno essere consegnati al medesimo Ufficio oltre che all'ufficio urbanistica nei tempi sopra richiamati;
- b) l'Ente potrà comunque in qualsiasi momento richiedere che si perfezioni il trasferimento di proprietà delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- c) restano ferme le servitù attive e passive relative ad accessi, allacciamenti, impianti e simili presenti nelle aree in oggetto;
- d) fino alla completa realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria su dette aree, resta a carico del Proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

ART.4

REALIZZAZIONE DELLE OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART.16 COMMI 7 E 7BIS DEL DPR380/2001 SULLE AREE CEDUTE

1. Il Proponente, in relazione al disposto dell'art.45 della L.R.56/77, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare, nel rispetto delle normative di settore vigenti, a scapito degli oneri dovuti, le opere di urbanizzazione primaria come indicato nelle tavole 06-07-08-09 e

nell'elaborato CME (computo metrico estimativo) dell'allegato progetto di PEC e, più precisamente:

- a) parcheggi e viabilità pubblica;
- b) rete fognaria acque bianche e nere;
- c) rete acquedotto, gas, energia elettrica;
- d) rete illuminazione pubblica;
- e) marciapiede lungo Corso Vercelli;
- f) rotonda su Corso Vercelli;
- g) opere del verde.

2. Relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1, trovano applicazione i disposti di cui all'art. 16, comma 2-*bis* del DPR 380/2001, trattandosi di opere funzionali al PEC medesimo.

3. Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa alla cessione o all'assoggettamento all'uso pubblico delle opere e delle aree sulle quali insistono, che non siano già di proprietà comunale.

4. Il Comune, se del caso, si obbliga a mettere gratuitamente nella disponibilità del Proponente le aree già di proprietà della Città, necessarie all'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione.

ART.5

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura del Proponente dovranno essere conformi a quanto previsto nel progetto definito allegato alla stipula della presente convenzione; le parti si danno reciprocamente atto che il PEC è corredato dai progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione primaria, predisposti - quanto elaborati e contenuti - in conformità a quanto disposto dall'art. 4. Detti progetti, presentati contestualmente al presente PEC, hanno ottenuto i pareri favorevoli di:

1. Responsabile del Procedimento edilizio in data.....
2. Coordinatore del servizio comunale LL.PP: in data.....
3. Coordinatore del servizio Manutenzione del patrimonio immobiliare in data.....

Detti progetti hanno formato oggetto di approvazione da parte della Giunta Comunale nella seduta del _____, contestualmente all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato con bozza di convenzione, ai sensi della Legge 12.07.2011 n.160-art. 5, comma 13b).

a) Viabilità pubblica

a.1.1. Strade

- Telo non tessuto con funzione di separazione degli strati;
- Riporto di misto riciclato di spessore variabile fino al raggiungimento della quota di progetto;
- Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato;
- Tappeto bituminoso;

a.1.2. Corsia parcheggio e stalli di sosta

- Telo non tessuto con funzione di separazione;
- Riporto di misto riciclato di spessore variabile fino al raggiungimento della quota di progetto;
- Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato;
- Massetto drenante con colorazione a scelta in pasta tra quelle disponibili;

a.1.3 Marciapiedi

- Telo non tessuto antifessurazione;
- Strato di ghiaia;
- Fondazione in cls debolmente armato;
- Strato di sabbia di allettamento;
- Masselli autobloccanti;

b) Rete fognaria acque bianche e nere

- Tubazione corrugata a doppia parete in polietileneo/e in cloruro di polivinile di diametro variabile;
- Pozzetti di ispezione e di allaccio in cls prefabbricato di dimensioni variabili
- Caditoie stradali in cls prefabbricato con griglia in ghisa;
- Vasca di accumulo acque piovane per irrigazione;
- Disoleatore/disabbiatore;
- Stazioni di sollevamento acque nere – se necessaria e da valutare in fase di progettazione esecutiva;
- Chiusini carrabili in ghisa;

c) Rete acquedotto e gas

c.1 – Rete acquedotto

- Tubazioni interrate in polietilene ad alta densità, per distribuire l'acqua agli impianti di derivazione d'utenza dei diversi ambiti;
- Pozzetti di deviazione – allaccio in elementi di cls prefabbricato con chiusino in ghisa carrabile

c.2 – Rete gas

- Tubazioni interrate in acciaio ovvero in altro materiale a discrezione dell'Ente gestore del servizio, di diametro adeguato alla potenzialità tecnica richiesta, per distribuire il gas agli impianti di derivazione d'utenza dei diversi ambiti.
- Pozzetti di deviazione – allaccio in elementi di cls prefabbricato con chiusino in ghisa carrabile
- Le tubazioni della rete di distribuzione gas dovranno essere a bassa e media pressione, dovranno essere conformi alla norma UNI9165 dell'aprile 2004 s.m.i. comma 6.2 e 6.2.1, alle prescrizioni del D.M. 17.04.2008 ed alle norme UNI 10208-1.

d) Rete energia elettrica e di illuminazione

d.1–Rete distribuzione energia

- predisposizione dei cavidotti costituita da tubazione corrugata in polietilene ad alta densità del diametro variabile;

- pozzetti di ispezione e di collegamento;
- armadi stradali in vetroresina;
- predisposizione per installazione colonnine ricarica autoelettriche.

d.2–Illuminazione

- Cavidotti interrati, in tubi in polietilene ad alta densità (HDPE) doppiostrato diametro 125 mm;
- Pozzetto piè di palo in cls prefabbricato con chiusino;
- Plinti di fondazione in c.a. dimensioni adeguate all'altezza del palo;
- Pali in acciaio EN10025-S235JR o acciaio EN10025-S355JR zincato a caldo 70 micron conformi alla normativa UNI EN ISO1461(EN40-5), completi di trattamento superficiale di verniciatura a polvere, composti da due spezzoni cilindrici di diametri 194/120 mm e 159/102 mm, altezza variabile secondo le esigenze illuminotecniche da verificare in fase di progetto esecutivo;
- Apparecchio di illuminazione stradale da installare su palo con braccio singolo tipo Disano Mini Stelvio led o similare su pali ha= mt.6,00 e tipo Disano Stelvio led o similare su pali H=10 mt;
- Apparecchi illuminazione percorsi a terra tipo Disano Bitta a led o similare.

e) Nuovo marciapiede lungo Corso Vercelli

- Telo non tessuto con funzione di separazione;
- Fondazione stradale in misto granulare frantumato o riciclato;
- Sottofondo in conglomerato cementizio;
- Tappeto di usura

f) Rotonda su Corso Vercelli

- Telo non tessuto con funzione di separazione;
- Riporto di misto riciclato di spessore variabile fino al raggiungimento della quota di progetto
- Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato;
- Conglomerato bituminoso tipo binder
- Tappeto di usura
- Aiuola centrale con arbusti

g) Opere del verde

- aree a prato naturali di tipo polifita, che consistono nelle aree verdi intorno ai parcheggi e nella zona VS2 posta a sud-ovest dell'insediamento con l'inserimento di specie arbustive di vario genere
- aree alberate, che consistono nella realizzazione del filare previsto lungo il Corso Vercelli, concepito anche quale barriera ambientale verso le aree a destinazione d'uso diversa,
- area di rispetto del canale di scolo posto ad est del lotto lungo il Fabbricato D

Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale: pavimentazione stradale, sistemazione dell'area con caratteristiche di spazio a verde attrezzato, segnaletica stradale.

2. I costi relativi alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza e al collaudo, nonché i costi per la sicurezza concorrono alla determinazione degli importi scomputabili dagli oneri dovuti.

3. Le attività di progettazione, direzione lavori, coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione dell'opera, nonché gli oneri relativi al collaudo tecnico amministrativo, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e/o collegi professionali.
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune per motivi di ordine generale o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo a carico dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 20% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.
5. Non necessita, in ogni caso, di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni non sostanziali delle opere di urbanizzazione. Come precisato al precedente art. 1, comma 3, la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire per stralci/lotti funzionali, in correlazione agli stralci funzionali/lotti realizzativi degli interventi privati previsti nel PEC.
6. Tutte le opere di urbanizzazione da realizzare nell'ambito del P.E.C potranno essere autorizzate con Permesso di Costruire o con equipollente SCIA alternativa. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto previsto nel presente P.E.C. e quanto contenuto negli articoli 16 e 17 del D.P.R. n. 380/01 e in tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che dettano norme per il legittimo rilascio dei Permessi di Costruire o SCIA equipollente.

ART.6 TEMPI DI ESECUZIONE

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria che saranno indicate nel cronoprogramma dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine dello stesso cronoprogramma e collaudate entro il termine della durata della presente convenzione, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità o, in alternativa, al deposito della segnalazione certificata di agibilità del primo fabbricato. Il ritardo dell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del Proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.
 2. Il Proponente, in relazione al disposto dell'art.45 punto 4 della L.R.56/77 si obbliga, così pure per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 4 contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati previsti conformemente a quanto previsto nelle N.T.A. del PEC di cui si tratta.
 3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti e di nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi e reti citate.
 4. Il Proponente, prima dell'inizio dei lavori richiede all'Ente la eventuale nomina del collaudatore in corso d'opera, il quale può anche essere scelto fra i tecnici del Comune di Ivrea. Le spese di collaudo sono a carico del Proponente. Nel caso in cui il collaudatore in corso d'opera sia scelto tra i tecnici del Comune, il Proponente è tenuto a corrispondere, dietro richiesta dell'Ente e prima dell'approvazione del certificato di collaudo, un importo pari all' 1% dell'importo delle opere previste nel progetto esecutivo a titolo di rimborso delle spese.
- Non è prevista l'applicazione della "Revisione prezzi". I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.
5. E' ammesso il collaudo parziale delle opere, anche per stralci/lotti funzionali, solo quando sia garantita l'accessibilità per la manutenzione delle stesse prevedendo quindi necessariamente la seguente successione:

- Strade con i relativi sottoservizi;

- Parcheggi e spazi di sosta;
- Illuminazione pubblica;
- Spazi a verde attrezzato.

6. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere citate.

7. La corretta esecuzione delle opere e il rilascio del certificato di collaudo è condizione necessaria per il conseguimento dell'agibilità dei fabbricati o, in alternativa, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli stessi.

8. Lo stesso PEC, potendosi attuare per parti, dovrà contenere sempre un cronoprogramma generale della realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al susseguirsi dell'edificazione privata. Il cronoprogramma dovrà essere sottoscritto, oltre che dal progettista del PEC, dal Direttore dei Lavori nominato dal Proponente. L'inizio dei lavori dell'opera pubblica dovrà essere comunicato all'amministrazione per consentire la verifica della tempistica rispetto al cronoprogramma.

9. Il Comune di Ivrea, a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, potrà agire secondo le disposizioni previste per legge, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia di fideiussione di cui all'art. 13, e ferma e impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno al lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

ART. 7

COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Fermo restando quanto previsto dal successivo articolo, per tutti i lavori eseguiti dal Proponente potrà essere nominato dall'Amministrazione Comunale un collaudatore in corso d'opera diverso dal progettista e dal direttore lavori, con il rimborso da parte del Proponente stesso della parcella professionale.

Relativamente alle disposizioni in merito alle procedure di collaudo si fa espresso riferimento all'art. 102 del D.Lgs 50/2016 ed alle norme ad esso collegate.

ART.8

TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALCOMUNE E MANUTENZIONE DELLE STESSE

1. Gli impianti e le previsto in progetto opere di cui al precedente art.4 diverranno gratuitamente proprietà comunale a seguito del collaudo redatto con esito favorevole, previo sopralluogo e verifiche del Coordinatore del servizio comunale dei LL.PP. e del Coordinatore del servizio manutenzione del patrimonio immobiliare.

2. Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori.

3. È facoltà del Comune richiedere la consegna anticipata delle opere o parte di queste, previo collaudo tecnico favorevole.

4. Qualora nel biennio dovessero emergere vizi o difetti delle opere il Servizio manutenzione provvederà ad accertare se detti difetti derivino da carenze nella realizzazione delle opere; in tal caso ordinerà al Proponente di eseguire i necessari interventi.

5. Il Proponente si impegna alla manutenzione ordinaria gratuita di tutte le opere ed impianti di cui al precedente articolo 4 per la durata della presente convenzione. Decorso il periodo di manutenzione in capo al Proponente, l'onere per la manutenzione ordinaria passerà definitivamente al Comune. Rimane inteso che il servizio di sgombero neve, a far data dal trasferimento delle aree in proprietà del Comune di Ivrea sarà eseguito a cura e spese dell'Ente.

6. Il Proponente si impegna altresì alla manutenzione in perpetuo del canale di scolo posto ad est lungo il fabbricato D e previsto in progetto per tutta la parte transitante all'interno dell'area di PEC. Tutte le opere necessarie allo spostamento di detto canale non saranno portate in detrazione a quanto dovuto dal proponente per oneri di urbanizzazione primaria.

ART.9

REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI ALL'ART.16 COMMA 8 DEL DPR380/2001 SULLE AREE CEDUTE E AFFIDAMENTO DELLE OPERE

Si dà atto che non sono presenti opere di urbanizzazione secondaria.

ART.10

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune abbia provveduto a metterlo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale di cui all'art.13.

ART.11

ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Si conviene di determinare l'ammontare dovuto per le opere di urbanizzazione primaria applicando il valore unitario stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale in vigore all'atto del rilascio del singolo titolo abilitativo a costruire, al volume o superfici degli edifici autorizzati.

2. L'importo presunto degli oneri calcolato come sopra esposto, risulta il seguente:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

FABBRICATO A1 – SUL	420 mq x €/mq 56,00	=€	23.520,00
FABBRICATO A2 – SUL	480 mq x €/mq 56,00	=€	26.880,00
FABBRICATO B – SUL	2.750 mq x €/mq 76,00	=€	209.000,00
FABBRICATO C1 – SUL	1.900 mq x €/mq 64,00	=€	121.600,00

FABBRICATO C2 – SUL	475 mq x €/mq 64,00	=€	26.600,00
FABBRICATO D1 – SUL	1.000 mq x €/mq 64,00	=€	64.000,00
FABBRICATO D2 – SUL	900 mq x €/mq 56,00	=€	<u>50.400,00</u>
TOTALE		= €	522.000,00

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

FABBRICATO A1 – SUL	420 mq x €/mq 14,00	=€	5.880,00
FABBRICATO A2 – SUL	480 mq x €/mq 14,00	=€	6.720,00
FABBRICATO B – SUL	2.750 mq x €/mq 19,00	=€	52.250,00
FABBRICATO C1 – SUL	1.900 mq x €/mq 16,00	=€	30.400,00
FABBRICATO C2 – SUL	475 mq x €/mq 14,00	=€	6.650,00
FABBRICATO D1 – SUL	1.000 mq x €/mq 16,00	=€	16.000,00
FABBRICATO D2 – SUL	900 mq x €/mq 14,00	=€	<u>12.600,00</u>
TOTALE		= €	130.500,00

IMPORTO COMPLESSIVO OO.UU. 1°/2° = € 522.000,00 + € 130.500,00 = € 652.500,00

3. Il Proponente si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) Parcheggi e viabilità pubblica, comprensivo di rotonda;
- b) Rete fognaria acque bianche e nere;
- c) Rete acquedotto, gas;
- d) Rete energia elettrica e pubblica illuminazione;
- e) Spazi a verde;
- f) Nuovo marciapiede lungo Corso Vercelli;

4. Il Proponente si obbliga per sé e per i propri aventi causa alla cessione delle opere e delle aree sulle quali insistono, e ad assoggettare le aree all'uso pubblico per le sole parti incluse in ambito ACE+VE.

5. Il Comune di Ivrea, da parte sua, si impegna a concedere lo scomputo dai previsti oneri di urbanizzazione primaria (determinati con le modalità di cui sopra) dell'importo di Euro 721.150,34 così come derivante dal quadro economico di spesa delle suddette opere, ridotto del 20%. (€ 901.437,92 – 20% = -€180.287,58) L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri forfettariamente determinati, verrà corrisposta all'atto del rilascio del titolo edilizio abitativo, in via proporzionale alla SUL a cui il singolo titolo fa riferimento.

ART.12

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo consentito dallo strumento urbanistico, ovvero dalla vigente legislazione e, pertanto, ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione dell'istanza.

ART.13

GARANZIE FINANZIARIE

1. Il Proponente, in relazione al disposto della L.R.56/77 art.45 comma2, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla seguente polizza fideiussoria assicurativa: per le opere di urbanizzazione, polizza n..... rilasciata in data dell'importo di € pari al 200% dell'importo delle opere di urbanizzazione, così come determinato dal computo metrico estimativo che il Proponente si impegna a realizzare a scomputo d'oneri, come meglio descritte nei precedenti articoli 4 e 7. La polizza fideiussoria assicurativa dovrà essere resa per l'arco temporale di vigenza della presente convenzione con rinnovo automatico annuale; essa potrà essere estinta o ridotta - anche proporzionalmente alle opere realizzate - solo a seguito di formale liberatoria da parte del Coordinatore del servizio Comunale dei LL.PP. e dal Coordinatore del Servizio manutenzione del patrimonio immobiliare su istanza del titolare della polizza fideiussoria assicurativa e a seguito di accertamento della regolare esecuzione di stralci funzionali delle opere, conformemente alla previsione del cronoprogramma, o collaudo.

2. Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Proponente autorizza il Comune di Ivrea 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 di Ivrea dovrà fare.

3. Qualora sia prevista la realizzazione per fasi delle opere di urbanizzazione per le quali è richiesta apposita garanzia fideiussoria, la stessa potrà essere ridotta in funzione delle opere già realizzate e favorevolmente collaudate.

ART.14

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. Qualora il Proponente proceda ad alienare le aree di cui al presente PEC dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di convenzione; dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro sette giorni dall'atto di trasferimento; i nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla convenzione.

2. In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, il Proponente o gli aventi causa restano solidamente responsabili verso il comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART.15

RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

Il certificato di agibilità da parte del Comune di Ivrea o, in alternativa, la segnalazione certificata di agibilità attestata dal Direttore dei lavori potrà essere rispettivamente rilasciata o depositata solo a fronte della verifica dell'adempimento degli obblighi inerenti la singola istanza edilizia nonché alla realizzazione delle concordate opere di urbanizzazione debitamente collaudate come indicato nel precedente art.8, anche con

agibilità parziali per ciascuna singola unità commerciale.

ART.16

DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La durata della presente convenzione è stabilita in dieci anni dalla data della stipula. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine di validità della convenzione stessa.

ART. 19

SANZIONI.

Per l'inosservanza delle disposizioni fissate nel piano esecutivo convenzionato la sanzione prevista viene commisurata ad una somma pari a quanto stabilito nel precedente art. 6.

Relativamente alle sanzioni non previste, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 45 comma 4 della L.R. 56/77.

ART.17

SPESE

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti il frazionamento per le cessioni al Comune delle aree convenzionali, saranno a totale carico del Proponente.

ART.18

RINVIO A NORMA DI LEGGE

1. Per quanto non convenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e dai regolamenti in vigore e, in particolare, alle Leggi n.1150/42 e al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.