|  |  |
| --- | --- |
|  | 12 |
| **C O** | S C H E M A D I  C O N V E N Z I O N E |

REGIONE PIEMONTE

CITTA’ METROPOLITANA DI TORINO

COMUNE DI IVREA

AREA EX VARZI – AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS2

VIA DEI MULINI

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO – Art. 43 L.R. 56/77

PROPRIETA’: **CLEMPI S.s.**

Corso Massimo d’Azeglio 18 - 10015 Ivrea (TO)

SOGGETTO **EDILMARINO IMMOBILIARE S.r.l.**

ATTUATORE: Corso Massimo d’Azeglio 33 - 10015 Ivrea (TO)

PROGETTISTA **ANNA MENALDO architetto**

INCARICATO: Via Natalia Ginzburg, 1 - 10015 Ivrea (TO)

DATA: Marzo 2018

CONVENZIONE TIPO DEL COMUNE DI IVREA PER INTERVENTI IN DIRETTA ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE FUNZIONALI ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO CON IMPORTO SOTTOSOGLIA COMUNITARIA,

(ai sensi dell’art. 16 comma 2bis del D.P.R. 380/2001 e smi)

PREMESSO

* Che la società CLEMPI S.s., con sede in Ivrea (TO); Corso Massimo D’Azeglio n. 18, codice fiscale numero di registrazione del Registro delle Imprese di Torino 01769530013, nella persona del legale rappresentante pro tempore:
* il sig. BERTON GIACHETTI Franco Maria Pier Domenico, nato a Ivrea, il 08/12/1953, residente a Milano, Via Michelangelo Buonarroti 47, Codice fiscale BRTFNC53T08E379Q

ha titolo edificatorio sul complesso immobiliare sito nel Comune di Ivrea (TO) presso Via dei Mulini, denominato nel complesso “Area Varzi”, costituito da area con entrostanti fabbricati quale meglio descritta nella planimetria che si allega sotto “A” e censito al NCEU del Comune di Ivrea, zona censuaria 1, Foglio 35, come segue:

* particella 10 sub. 2 – area urbana dim q 2568;
* particella 19 categoria D/8;
* particella 20 sub 14, categoria D/8;
* particella 53 sub 4, categoria C/2;
* particella 53 sub 5, categoria C/2;
* particella 53 sub 6, categoria C/2
* Che il vigente PRGC caratterizza i suddetti mappali con l'area normativa “Ambito di trasformazione ATS2”, di seguito allegata;
* Che l'utilizzo a scopo edificatorio di dette aree è assoggettato al Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell'art 45 della L.R.56/77, approvato con deliberazione di giunta comunale n. ……. del ………………………… unitamente allo schema di convenzione;
* Che il Proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni derivanti dalla presente convenzione

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

* Il Comune di Ivrea, nella persona del Dirigente dell'Area Tecnica architetto Nedo VINZIO, per carica domiciliato in Ivrea (TO), presso il Palazzo Municipale, codice fiscale n. 00519320014 autorizzato alla stipulazione del presente atto con deliberazione di Giunta Comunale n………………… del…………………..

E

* la società CLEMPI S.s., con sede in Ivrea (TO); Corso Massimo D’Azeglio n. 18, codice fiscale numero di registrazione del Registro delle Imprese di Torino 01769530013, nella persona del legale rappresentante pro tempore:
* il sig. BERTON GIACHETTI Franco Maria Pier Domenico, nato a Ivrea, il 08/12/1953, residente a Milano, Via Michelangelo Buonarroti 47, Codice fiscale BRTFNC53T08E379Q

In qualità di proprietario , nel seguente atto in seguito denominato "Il Proponente".

**ART. 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del P.E.C. denominato “EX VARZI”, sull’area sita nel Comune di Ivrea, presso Via dei Mulini, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione di Giunta Comunale del ……………………………. n………… avverrà conformemente alle Norme Tecniche d'Attuazione del vigente P.R.G.C., alle Norme della presente Convenzione e degli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e che si compongono di:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DOC.** | **N°**  (art. 39 56/77) | **OGGETTO** | **SCALA** |
| REL | 1 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA | NP |
| TAV | 2 | PLANIMETRIA DELLE PREVISIONI DI PRG |  |
| TAV | 3.1 | PARAMETRI URBANISTICI P.E.C. | 1/500 |
| TAV | 3.2 | PLANIMETRIA GENERALE P.E.C. | 1/200 |
| TAV | 3.3 | PLANIMETRIA PIANO INTERRATO P.E.C. | 1/200 |
| TAV | 3.4 | PROSPETTO SUD – SEZIONE XX | 1/200 |
| TAV | 3.5 | PROSPETTI OVEST E NORD – SEZIONI YY - ZZ | 1/200 |
| TAV | 3.6 | OPERE DI URBANIZZAZIONESU VS | 1/100  1/20 |
| CME | 4a | 1 CME COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OO.UU.  2 CME ANALISI PREZZI  3 CME ELENCO PREZZI |  |
| QE | 4b | QUADRO ECONOMICO OO.UU. |  |
| CSA | 4c | CAPITOLATO SPECIALE APPALTO OOUU |  |
| CRP | 4d | CRONOPROGRAMMA OO.UU |  |
| PSC | 4e | 1 PSC PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO OO.UU  2 PSC LAYOUT DI CANTIERE |  |
| PMA | 4f | PIANO MANUTENZIONE OO.UU |  |
| TAV | 5.1 | PROGETTO PLANO-VOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI: PIANTA P.T. | 1/100 |
| TAV | 5.2 | PROGETTO PLANO-VOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI: PIANTA PIANI 1-2-3 | 1/100 |
| NTA | 6 | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |  |
| TAV | 7 | PLANIMETRIA DI P.E.C. ALLA SCALA DEL PRG | 1/1000 1/5000 |
| RCO | 8 | RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA CONSOLIDAMENTO CIMINIERA |  |
| RGE | 9 | RELAZIONE GEOLOGICA |  |
| ACU | 10 | VALUTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO |  |
| PES | 11 | PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI |  |
| CO | 12 | SCHEMA DI CONVENZIONE |  |
| L | 13 | RELAZIONE ILLUMINOTECNICA |  |

**ART. 2**

**UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il PEC “EX VARZI” riguarda le proprietà sottoelencate ed identificate al NCEU del Comune di Ivrea, zona censuaria 1, Foglio 35, come segue:

particella 10 sub. 2 – area urbana dim q 2568;

particella 19 categoria D/8;

particella 20 sub 14, categoria D/8;

particella 53 sub 4, categoria C/2;

particella 53 sub 5, categoria C/2;

particella 53 sub 6, categoria C/2

Il PEC prevede l’utilizzazione urbanistica dei terreni ove insistono gli edifici sopra elencati e della loro pertinenza, previa bonifica e demolizione degli stessi da parte del Soggetto Attuatore, secondo le destinazioni d’uso sottolencate:

* Aree ACE + VE prevalentemente residenziali (e relative pertinenze) e in parte commerciali/terziarie per una Superficie Territoriale di 1895,71 mq.
* Aree VS da cedere in perequazione a destinazione servizi pubblici/verde ecc per una Superficie Territoriale di 1895,71 mq (50% della ST complessiva = 3795,41 mq).

In attuazione a quanto previsto dal PRG e allo scopo di dare luogo al mix funzionale imposto a livello normativo si prevede una destinazione mista che contempla sia alloggi residenziali che attività commerciali/terziarie: la quota flessibile pari al 30% della SUL è stata dal PEC EX VARZI interamente utilizzata per la destinazione residenziale (per un totale pari a 30,02% della SUL con destinazione commerciale/terziaria e 69,98% della SUL con destinazione residenziale). Il P.E.C. ha per oggetto la realizzazione di un edificio con sviluppo planimetrico a “T”, a 4 piani f.t. oltre all’interrato a uso cantina e autorimesse, da realizzarsi sui terreni come prima individuati al Foglio 35, previa bonifica e demolizione dei fabbricati ivi esistenti e sopra elencati, e prevede nel dettaglio l’attuazione delle seguenti destinazioni d’uso:

- Superfici utili lorde residenziali (U1/1 e U1/2) = 1326,63 mq SUL residenziale

- Superfici utili lorde commerciali (U2/1)

o Terziaria (U3/1, U3/3.1, U3/4,U3/5, U3/6.1, U3/8, U4/1) = 569,03 mq SUL comm../terz.

per un totale complessivo massimo di 1895,66 mq SUL totale

distribuiti a seconda delle necessità nell’edificio previsto dal progetto.

- Aree private per 303,37 mq per destinazioni pubbliche adibite a parcheggio (aree P2: rif. tavole n.3.2 e n. 5.1 del progetto di P.E.C.).

Le destinazioni d'uso suddette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, che avrà validità di anni 10 dalla stipula e comunque anche oltre tale termine solo a seguito di espresso consenso del Comune di Ivrea e qualora le modificazioni stesse consentano la miglior attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico.

**ART. 3**

**CESSIONE GRATUITA DI AREE PER EFFETTO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA AI SENSI DELL’ART. 20.07 DELLA NTA DEL PRGC VIGENTE.**

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 sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al comune di Ivrea le aree destinate a verde, mobilità, servizi pubblici e d’interesse collettivo da dismettere in regime di perequazione urbanistica – aree definite VS dal PRG2000 con superficie determinata nella percentuale del 50% della Superficie Territoriale del PEC.

L’area VS da cedere risulta di mq 1.895,71 pari al 50% della Superficie territoriale dell’ambito ATS2. L’area minima prevista in cessione dal progetto di PEC in applicazione dei disposti di cui all’art. 21 della LUR56/77 risulta essere di 1.668,00 mq.

Come meglio indicato nella tavola grafica 3.2, il Proponente si impegna a cedere una superficie VS inferiore alla superficie richiesta da PRG, ma superiore alle quantità regionali, corrispondente all’89,74% del VS da reperire: ossia mq 1701,29 < mq 1895,71> 1668,00 in quanto la differenza di 194,42 m², viene monetizzata con le modalità di cui alla Delibera C.C. n° 30 del 26/06/2014 e successiva n. 36/2015 e secondo l’art. 21 della L.R. n° 56/77 e smi comma 4 bis

Il progetto di PEC propone quindi la monetizzazione di una quota parte delle aree a verde, servizi pubblici e d’interesse collettivo (VS), nel rispetto del reperimento della quota minima prevista dagli standards regionali, pari appunto a mq 1668,00: mq 1701,29 > mq 1668,00.

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.

A eccezione delle superfici assoggettate a opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo articolo 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 col progetto cui questa convenzione è legata, sia che ne sia prevista la sola cessione.

Si precisa che:

1. con la sottoscrizione del presente atto il proponente assume l’obbligo, per sè e i suoi aventi causa, alla cessione gratuita delle suddette aree di cui alla tav. grafica allegata alla presenta convenzione (rif. Tav. 3.2).
2. rimane inteso che il trasferimento di proprietà in 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 lavori relativi all’ultimo permesso di costruire; il tipo di frazionamento dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Patrimonio di questo Comune, dovrà essere depositato al NCT e intestato al comune di Ivrea. Gli elaborati cartacei ed in formato digitale dovranno essere consegnati al medesimo ufficio oltre che all’ufficio urbanistica nei tempi sopra richiamati.
3. restano ferme le servitù attive e passive relative ad accessi, allacciamenti, impianti e simili presenti sulle aree in oggetto.

I Proponenti si impegnano a corrispondere a favore del Comune di Ivrea la somma di € 4.762,32 (diconsi quattromilasettecentosessantadue/32), commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione della superficie di VS pari a 194,42 m², ammontare determinato applicando il costo unitario per la monetizzazione delle aree VS indicato nella Delibera di Giunta Comunale n. 145 del 7.06.2018. La monetizzazione di tale area è stata richiesta dai Proponenti ai sensi della L.R.n.3 del 25 marzo 2013 e la L.R.17/2013 che modificano la L.U.R. 56/77 e della Delibera del Consiglio comunale n.30 del 26 giugno 2014 che approvava il Regolamento per la monetizzazione degli standards urbanistici.

**ART. 4**

**REALIZZAZIONE DI OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART.16 COMMI 7 E 7 BIS DEL DPR 380/2001 SULLE AREE CEDUTE.**

Il Proponente in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare, nel rispetto delle normative di settore vigenti, le opere di urbanizzazione primaria, come indicate nella TAV. 3.6 e nell’elaborato CME (Computo metrico estimativo) dell'allegato progetto di PEC, e più precisamente:

1. Bonifica dell’area e demolizione dei fabbricati esistenti, con parziale recupero delle macerie, limitatamente alle aree previste in cessione.
2. Costruzione dei nuovi muri di contenimento, necessari per la realizzazione dei successive riempimenti e generale riporto in quota del VS:
   * Costruzione dell’intercapedine perimetrale necessaria per lo stacco del terreno di riporto dalla ciminiera.
   * Costruzione dei nuovi muri di contenimento in cemento armato lungo I confine del lotto e tra VS e piano interrato dell’ACE.
   * Elevazione in quota dell’area VS tramite riporto di materiale di diversa natura, secondo progetto.
3. Allargamento della sede stradale di Via dei dei Mulini:
   * Arretramento dell’attuale marciapiede posto sul lato est del sedime di Via dei Mulini, pnel tratto prospiciente il lotto, con conseguente allargamento della sede viaria. Riasfaltatura dei tratti interessati, apposizione di segnaletica verticale e orizzontale, costruzione del nuovo marciapiede.
   * Sistemazione della svolta verso Piazza Freguglia (da Via dei Mulini), con arrotondamento dello spigolo di marciapiede sull’angolo nord e arretramento dell’imbocco della pista ciclabile sull’angolo sud.
   * Formazione del nuovo accesso carrabile e pedonale all’area VS e all’area ACE+VE, comprensivo di marciapiedi laterali, secondo progetto.
   * Creazione di un tratto stradale interno all’area VS, di un’area di manovra e di un parcheggio pubblico, pavimentati in asfalto e dotati di pubblica illuminazione.
   * Formazione dei camminamenti pedonali: creazione di camminamenti e aree di sosta a percorrenza pedonale, con finitura tipo “cemento lavato” e con colori a prescrizione della DL.
   * Realizzazione di nuovo allacciamento elettrico per l’illuminazione del VS, con innesto su Via dei Mulini. Realizzazione dell’impianto di illuminazione del nuovo tratto viario all’interno del VS, costituito da 3 pali aventi le caratteristiche descritte nella tavola OOUU e nel computo metrico. Realizzazione dell’impianto di illuminazione posto alla base della ciminiera (costituito da n. 4 fari incassati a pavimento) e di quello dei vialetti pedonali (costituito da n. 12 corpi illuminanti su paletto).

Il proponente si obbliga per sè e per i suoi aventi causa alla cessione delle opere e delle aree sulle quali insistono che non siano già di proprietà Comunale.

Il Comune 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**

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura del proponente dovranno essere conformi a quanto previsto nel progetto definitivo/esecutivo redatto con elaborati e contenuti di cui all’articolo 4 presentato in data 26.07.2018 e che ha ottenuto i pareri favorevoli di:

Responsabile di Procedimento edilizio in data 7.09.2018

Coordinatore del servizio comunale dei LL.PP. in data 7.09.2018

Coordinatore del servizio Manutenzione del patrimonio immobiliare in data 7.09.2018

A seguito della conferenza di servizi decisoria di pari data e l’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 luglio 2011 n. 106 art. 5 comma 13 lettera b).

Le principali opere complessivamente previste sul VS sono quindi di seguito riassunte.

RETE VIARIA

E’ prevista la realizzazione di un innesto di viabilità pubblica in prossimità dell’incrocio tra Via dei Mulini e Piazza Freguglia: trattasi di un nuovo tratto stradale di larghezza pari a 4,90 m, a doppio senso di marcia, con le caratteristiche previste dal PRGC per tale tipologia (larghezza carreggiata minima, raggio di curvatura). Per tale strada è prevista, sul lato sud, la realizzazione di una rete per la pubblica illuminazione stradale comprendente n. 3 lampioni con palo in acciaio zincato di altezza f.t. pari a max 6,00 m e corpo illuminante di tipo “stradale” a led tale da garantire una illuminazione media del piano stradale pari a 3 lux.

Il progetto prevede inoltre il complessivo allargamento della sede viaria di Via dei Mulini per tutto il tratto fronteggiante il lotto, mediante la demolizione del marciapiede esistente e il suo riposizionamento a circa 2,00 di distanza rispetto al profilo attuale.

A seguito dell’allargamento, per tale strada è stata prevista una carreggiata veicolare di larghezza complessiva pari a 7,50 m (corrispondente a due corsie di larghezza pari a 3,25 m con ciglio laterale pari a 0,50 m). Il nuovo marciapiede sul lato est, prospiciente il lotto di intervento avrà una larghezza pari a ml. 1,50.-

PARCHEGGI.

E’ prevista la realizzazione di n. 5 stalli posizionati al confine nord del piazzale di manovra collocato sul limite est del VS, in prossimità del nuovo edificio e delle attività commerciali. Altri 9 stalli completeranno la dotazione di parcheggi liberamente accessibili: essi risultano tuttavia collocati sull’area privata destinata ad ACE+VE, servono per la verifica dei parcheggi di tipo “P2” afferenti alla SUL Residenziale e Commerciale, e pertanto il costo della loro realizzazione non rientra tra le opere previste a scomputo.

Il costo per la realizzazione dei 5 stalli precedentemente descritti e dell’area di manovra insistente sul VS sarà invece oggetto di scomputo dall’importo dovuto per le opere di Urbanizzazione primaria/Costo di costruzione.

CIMINIERA.

E’ previsto il mantenimento della ciminiera esistente. Le opere necessarie a tale scopo, sono state suddivise tra opere rientranti nella categoria delle urbanizzazioni primarie e opere rientranti nella generale sistemazione funzionale alla generale fruizione della nuova area verde di quartiere. L’esecuzione delle opere che dovranno essere svolte alla base della ciminiera, costituite dalla costruzione dell’intercapedine aerata che consentirà il riporto del terreno in quota, rientra tra le opere di urbanizzazione primaria, come la costruzione dei restanti muri in cemento armato di contenimento dei riporti generali del terreno. Il consolidamento statico della parte emergente, rientra invece tra le opere che consentiranno, appunto, la fruizione della nuova area verde di quartiere, in sicurezza.

AREA VERDE DI QUARTIERE.

E’ prevista la realizzazione di un grande giardino, leggermente digradante verso la nuova edificazione, risolto a prato verde e attraversato o lambito da camminamenti in cemento lavato tipo Levocel. Verso sud, un'altra area verde viene replicata anche lungo il confine, così che la nuova strada di accesso al lotto risulterà completamente delimitata da spazi inerbati su entrambi i lati. Lo spazio verde a sud risulterà in pendenza, in modo da collegare il livello della nuova strada con quello della sommità del muro esistente a confine. Le aree verdi sono funzionali, nel loro complesso, al soddisfacimento dell’indice di permeabilità previsto per il Vs, pari al 40% della ST in cessione.

Per quanto riguarda le essenze arboree, è prevista la messa a dimora di 2 CarpinusBetulus a protezione dell’attraversamento pedonale dell’area verde posto in prossimità del parcheggio. Sempre in questo tratto di prato, ma sull’altro lato del camminamento, viene messo a dimora anche un salice bianco. Un gruppo di 4 betulle fiancheggia invece il percorso pedonale posto a nord, proteggendo il passeggio pubblico dai raggi solari provenienti da sud. La piantumazione rispetta in generale le distanze previste dal Regolamento del Verde della città di Ivrea e dal Codice Civile nei riguardi di confini e reti infrastrutturali.

RETE FOGNARIA (opera privata).

E’ prevista la realizzazione di una rete fognaria per lo smaltimento delle acque nere domestiche collegata alla condotta fognaria del gestore SMAT situata in corrispondenza di Via dei Mulini.

La condotta sarà in parte collocata al di sotto della carreggiata stradale e del piazzale di manovra, in parte sotto l’area verde posta lungo il confine sud, a una distanza dal confine stesso pari a mt. 3,00.-prevista e avrà le caratteristiche descritte negli elaborati di progetto.

Trattandosi di un’utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.

RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE.

E’ prevista la realizzazione di una rete per lo smaltimento delle acque meteoriche stradali o comunque derivanti dalla viabilità pubblica, che convoglierà tali acque in una vasca di raccolta delle acque piovane e quindi a un pozzo disperdente situato in area VS.

La condotta sarà collocata al di sotto della carreggiata stradale prevista e avrà le caratteristiche descritte negli elaborati di progetto.

Il costo per la sua realizzazione sarà oggetto di scomputo dall’importo dovuto per le opere di Urbanizzazione primaria/Costo di costruzione. Nel computo è stata considerata un’aliquota pari al 90% di ciascuna voce di prezziario afferente l’opera di realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche, onde tenere in conto l’apporto dei pluviali privati collocati sul lato ovest del nuovo edificio ed allacciati alla rete medesima.

RETE IDRICA (opera privata).

E’ prevista la realizzazione di una rete di distribuzione dell’acqua potabile direttamente collegata alla rete dell’acquedotto comunale. Trattandosi di un’utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.

RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (opera privata).

E’ prevista la realizzazione di una rete di distribuzione del gas metano direttamente collegata alla rete principale esistente. L’allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. I contatori saranno posizionati in appositi contenitori accessibili dagli spazi pubblici. Trattandosi di un’utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.

RETE DI DISTRIBUZIONE DELL’ENERGIA ELETTRICA.

E’ prevista la realizzazione di una rete di distribuzione dell’energia elettrica direttamente collegata alla rete principale esistente lungo Via dei Mulini. La dorsale di adduzione dell’energia elettrica, che in questo tratto di strada non è tuttavia provvista di sezionamenti meccanici: andrà pertanto ipotizzato un nuovo punto di consegna.

L’allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. I contatori saranno posizionati in appositi contenitori direttamente accessibili dagli spazi pubblici. E’ prevista inoltre la realizzazione di una rete per la pubblica come da elaborato tecnico allegato al presente atto.

Il costo per la sua realizzazione sarà oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.

RETE TELEFONICA (opera privata).

E’ prevista la realizzazione di una rete telefonica direttamente collegata alla rete principale esistente. L’allacciamento alla rete di distribuzione della società erogatrice avverrà secondo le modalità da questa richieste. Trattandosi di un’utenza a servizio del nuovo edificio, il costo sarà a carico esclusivo della società proponente.

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

Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza e collaudo, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e o collegi professionali.

Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d’opera dal Comune attraverso il Responsabile del Procedimento dell’Opera Pubblica 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. Si fa altresì riferimento a quanto disposto al successivi art. 11 e 13.

L'approvazione del progetto delle OO.UU. che avverrà contestualmente all’approvazione del PEC con deliberazione della Giunta Comunale costituisce autorizzazione all'esecuzione dei lavori nei tempi indicati nel cronoprogramma di cui al successivo art. 6 compatibili con quelli di validità del Piano esecutivo Convenzionato.

**ART.6 - TEMPI DI ESECUZIONE**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate nei tempi indicati nel cronoprogramma, dovranno essere iniziate e ultimate entro la fine dei lavori dell’ultimo intervento edilizio, ovvero prima della scadenza della presente convenzione.

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, a eseguire le opere di cui al precedente art. 4 contemporaneamente all'edificazione dei fabbricati previsti conformemente a quanto previste nelle Norma Tecniche d'attuazione del Piano esecutivo convenzionato di cui si tratta. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere correlata all’attuazione del programma edilizio nei seguenti termini:

* opere da realizzare prima dell’inizio del programma edilizio: recinzione, ove necessaria, mediante reti metalliche de cantiere e picchettamento degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili. Bonifica delle coperture esistenti (rimozione amianto). Demolizione degli edifici esistenti secondo le fasi descritte nel piano di sicurezza (fasi da 1 a 6).
* opere da realizzare durante l’esecuzione del programma edilizio: generale riporto in quota dell’area da cedere, previa costruzione dei muri di contenimento, anche intorno alla ciminiera, second le fasi indicate nel piano di sicurezza (fasi da 1 a 6); allargamento della sede stradale di Via dei Mulini e formazione del nuovo accesso all’area, con costituzione della massicciata delle sedi stradali, dei marciapiedi e dei camminamenti interni alla future area verde; realizzazione degli allacciamenti private relative alle principali utenze in attraversamento del VS verso il nuovo edificio: reti elettrica, fognaria, riscaldamento, adduzione acquedotto; adeguamento rete smaltimento acque reflue, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni; realizzazione e allacciamento della nuova illuminazione pubblica, messa a punto della nuova segnaletica stradale. 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 i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli. Gli stessi sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all’esecuzione del nuovo edificio, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.
* opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale: consolidamento della parte alta della ciminiera, pavimentazione stradale e pavimentazione dei marciapiedi, sistemazione del terreno con le caratteristiche adatte agli spazi a verde attrezzato, semina manti erbosi e messa a dimora degli alberi.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l’anticipata realizzazione di una o pìù tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell’avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l’allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

E’ ammesso il collaudo parziale delle opere solo quando sia garantita l’accessibilità per la manutenzione delle stesse prevedendo quindi necessariamente la seguente successione :

* strade con relativi sottoservizi
* marciapiedi , parcheggi e spazi di sosta.
* Illuminazione Pubblica.
* spazi a verde attrezzato.

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 sopra citate.

La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di agibilità.

L’inizio dei lavori dell’opera pubblica dovrà essere comunicata all’amministrazione per consentire la verifica della tempistica rispetto al cronoprogramma.

Il ritardo di due mesi nelle esecuzioni delle opere di urbanizzazione concordate comporterà una penale convenzionale a carico del/della Proponente pari ad 1/10 delle opere da realizzare; i successivi mesi di ritardo, oltre i due, comporteranno un ulteriore penale pari ad 1/10 per ogni mese.

**ART.7**

**TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA AL COMUNE**

Gli impianti e le opere di cui al precedente art.4 diverranno gratuitamente proprietà comunale a seguito del collaudo finale 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.

Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. E’ facoltà del comune richiedere la consegna anticipata delle opere o parte di queste, previo collaudo tecnico favorevole.

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

Per i successivi 2 (due) anni dal trasferimento la manutenzione del verde potrà essere a cura del soggetto attuatore e consisterà nel mantenimento in ordine dell’area piantumata e seminata prevedendo almento 6 tagli all’anno del prato , il tutto fatto con massima cura al fine di garantire la fruizione in sicurezza delle aree da parte dei cittadini.

In alternativa il collaudo e la presa in carico degli “Spazi di verde attrezzato” potranno essere posticipati di un anno solare dalla realizzazione dell’opera a verde, per garantire la buona riuscita della semina, lo sviluppo uniforme del prato e l’ attecchimento degli impianti (alberi ed arbusti).

Nel caso in cui, in attuazione dei principi di cui alla legge 10.1.2013 n. 10: "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", sulle aree di cui all'art. 7 si verificassero trasformazioni autorizzate dal comune, il suddetto vincolo manutentivo in capo al soggetto attuatore per le aree verdi comunque destinate cessa i suoi effetti limitatamente alle aree trasformate.

Decorso il periodo di manutenzione in capo al soggetto attuatore, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria passerà definitivamente al Comune. Rimane inteso che l’eventuale 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.

**ART. 8**

**REALIZZAZIONE DI OPERE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 8 DEL DPR 380/2001 SULLE AREE CEDUTE E AFFIDAMENTO DELLE OPERE.**

Per quanto concerne le opere di urbanizzazioni secondarie, per le quali si fa espresso riferimento a quanto elencato ai punti 2 e 3 del citato art. 51 della L.R.56/77, il Proponente si obbliga per se e per gli aventi causa a realizzare quanto di seguito elencato ai sensi dell’art. 16 comma 2 del d.P.R. 380/2001 e smi:

Il PEC EX VARZI prevede la realizzazione le seguenti *opere di urbanizzazione secondaria*:

1. Consolidamento della parte alta della ciminiera.
   * Ristilatura armata e cerchiatura del fusto della ciminiera (rif. 8 RCO Relazione tecnico illustrative consolidamento ciminiera).
2. Sistemazione dell’area verde VS (area verde di quartiere).
   * Sistemazione finale dell’area verde di quartiere prevista in realizzazione sull’area VS, nel rispetto dell’indice di permeabilità prescritto da PRG; formazione del tappeto erboso e messa a dimora degli alberi previsti.
   * Posa in opera di pannello esplicativo della storia industriale del sito.

aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

1. CONSOLIDAMENTO CIMINIERA.

### RISTILATURA DEI GIUNTI DI MALTA

I lavori conservativi su murature in genere, nella gran parte dei casi, riguardano in maniera piuttosto evidente i giunti di malta di allettamento tra singoli manufatti. Si dovranno pertanto effettuare analisi mirate, sulla composizione chimico fisica dei manufatti e delle malte di allettamento, per determinarne la natura, la provenienza e la granulometria.

La prima operazione di intervento riguarderà l'eliminazione puntuale dei giunti di malta incompatibili, giunti cioè realizzati con malte troppo crude (cementizie) incompatibili col paramento, in grado di creare col tempo stress meccanici evidenti, o gravemente ammalorate. L'operazione dovrà avvenire con la massima cura utilizzando scalpelli di piccole dimensioni evitando accuratamente di intaccare il manufatto originale. Seguirà un intervento di pulitura utilizzando pennelli a setole morbide e bidone aspiratutto. Previa abbondante bagnatura con acqua deionizzata si effettuerà la stilatura dei giunti di malta tramite primo arriccio in malta di calce idraulica esente da sali solubili e sabbia vagliata (rapporto legante inerte 1:2). L'arriccio sarà da effettuarsi utilizzando piccole spatole evitando con cura di intaccare le superfici non interessate (sia con la malta che con le spatole) si potranno eventualmente proteggere le superfici al contorno utilizzando nastro in carta da carrozziere.

La ristilatura di finitura si effettuerà con grassello di calce e sabbia del Ticino eventualmente addittivati con sabbie di granulometrie superiori, coccio pesto, polveri di marmo (rapporto leganti-inerti1:3). La scelta degli inerti sarà dettata dalle analisi preventive effettuate su materiali campioni, e dalla risoluzione cromatica che si vuole ottenere in sintonia con le malte esistenti (per piccole ristilature) o in difformità per distinguerle da quelle esistenti (porzioni di muratura più vaste). Tali scelte saranno esclusivamente dettate dalla D.L. comunque dietro specifica autorizzazione degli organi competenti alla tutela del bene in oggetto. La ristilatura avverrà sempre in leggero sotto-quadro e dovrà prevedere una finitura di regolarizzazione tramite piccole spugne inumidite in acqua deionizzata. Le malte utilizzate dietro specifica richiesta e/o autorizzazione della D.L. , potranno essere caricate con additivi di natura chimica, quali resine epossidiche (richiesta di forte adesività per stuccature profonde non esposte ai raggi U.V.) o resine acriliche o acril-siliconiche.

RISTILATURE ARMATE (REPOINTING).

Per il rinforzo di muratura in cattivo stato o in zone soggette ad aumenti dei carichi gravanti si procederà mediante l’inserimento di barre di barre o piatti di rinforzo nei giunti, eseguendo le operazioni indicate di seguito:

-rimozione dell'intonaco, ove presente;

-taglio dei giunti di malta con mezzo meccanico, per la profondità indicata nel progetto (usualmente circa 5-6 cm) avendo cura di procedere lentamente, adottando tutte le cautele atte ad evitare danneggiamenti della muratura; o in particolari situazioni di degrado o di pregio del paramento su cui si interviene, scarnitura dei giunti manuale con raschietti, e scalpelli di piccole dimensioni, per una profondità che dipenderà dalla gravità del danno in atto e dalle richieste di progetto;

-inserimento di barre in acciaio inox ad aderenza migliorata del tipo e per la lunghezza indicate in progetto, o a scelta della DL di barre rettangolari pultruse in fibra di carbonio ad aderenza migliorata;

### -saturazione del giunto scarnito con malta di calce ad alta resistenza, applicata con cazzuolino avendo cura di rimanere sotto squadro rispetto ai bordi dei mattoni .

### La malta utilizzata dovrà essere compatibile con la muratura esistente, priva di sali solubili e garantire una resistenza a compressione a 28 gg non inferiore 70 kg/cmq

### Tutte le operazioni vanno eseguite a mano, avendo cura di evitare danneggiamenti, in particolare dei bordi dei mattoni, rifinendo le stilature e ripulendo gli eventuali debordi di malta, pulendo ogni incrostazione.

### Le medesime operazioni potranno essere realizzate anche in zone d’angolo, inserendo opportune barre pre-sagomate a piè d’opera.

### Le zone di intervento, la sequenza e la modalità di esecuzione delle varie operazioni, nonché le caratteristiche delle malte impiegate dovranno ottenere sempre la preventiva approvazione della D.L.

CONSOLIDAMENTO MEDIANTE TIRANTI METALLICI.

I tiranti metallici dovranno essere applicati di preferenza all'interno della muratura e fissati alle estremità con piastre atte alla distribuzione dei carichi. Le tirantature metalliche potranno anche essere lasciate completamente a vista nel caso in cui il progetto lo preveda e/o dietro indicazioni specifiche della D.L.

Una volta segnati i livelli e gli assi dei tiranti, l'Appaltatore dovrà preparare la sede di posa dei tiranti mediante l'utilizzo di trapani/carotatrici esclusivamente rotativi del diametro prescritto onde evitare sconnessioni e ogni possibile disturbo all'equilibrio della struttura dissestata.

Quando si dovesse predisporre la sede di posa dei tiranti in aderenza ai paramenti, l'Appaltatore dovrà praticare nella muratura delle apposite scanalature. Le loro sezioni e la loro posizione saranno prescritte dagli elaborati di progetto e dovranno essere in grado di contenere i piani di posa dei tiranti e delle piastre di ripartizione, le cui aree di appoggio dovranno essere spianate con getto di malta antiritiro.

I tiranti, una volta tagliati e filettati per circa 10 cm. da ogni lato, o secondo le indicazioni di progetto, andranno posti in opera e fissati alle piastre (dalle dimensioni e spessori prescritti) mediante dadi filettati predisponendo preventivamente apposite guaine protettive.

Ad avvenuto indurimento delle malte usate per i piani di posa delle piastre, l'Appaltatore metterà in tensione i tiranti per mezzo di chiavi dinamometriche in modo che la tensione applicata non superi il 50% di quella ammissibile dal cavo di acciaio. Si salderanno infine i dadi filettati.

La sede di posa dei tiranti, se prevista all'interno della struttura, potrà essere riempita, dietro precise indicazioni della D.L., con iniezioni di malte reoplastiche o di prodotti di sintesi chimica, mentre le scanalature potranno essere sigillate con malta o lasciate a vista, eventualmente rifinite in modo da non andare in contrasto con l'aspetto del paramento murario.

I tiranti verticali, diagonali e comunque inclinati verranno inseriti in fori passanti attraverso le murature, nei quali verrà poi iniettata a pressione malta epossidica opportunamente formulata, per la formazione del bulbo di ancoraggio. Verranno poi messe in opere le piastre di ancoraggio. L'operazione di tesatura avverrà dopo il completo essiccamento del bulbo di ancoraggio.

Il posizionamento, le forme e le dimensioni delle piastre di ancoraggio dovranno seguire le prescrizioni del progetto o della D.L., potranno infatti essere ortogonali al tirante, inclinate rispetto a questo, a bloccaggio singolo o pluricavo.

1. SISTEMAZIONE DELL’AREA VERDE VS (area verde di quartiere).

LIVELLAMENTO DEL TERRENO.

Terra agraria prelevata da strati superficiali attivi, in tempera, di medio impasto, a struttura glomerulare, con scheletro in quantita' non superiore al 5% e con pH 6-6.5 Contenente sostanza organica non inferiore al 2%. Spandimento di materiali vari per spessori superiori a cm 3, provvisti sfusi sul luogo d'impiego, per la formazione di strati regolari, secondo le indicazioni della direzione lavori, compreso gli eventuali ricarichi durante la cilindratura ed ogni altro intervento per regolarizzare la sagoma degli strati Materiali terrosi, sabbia, graniglia, pietrischetto stabilizzato e simili, sparsi con mezzi meccanici.

INERBIMENTO.

Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e trasporto in discarica degli eventuali materiali di risulta Su cassonetto gia' preparato di cm 15, compresa la fornitura e stesa di terra agraria.

ATTRAVERSAMENTO PEDONALE.

Formazione di stradini pedonali all'interno delle aree verdi e dei campi di inumazione, in lastre di pietra di luserna dello spessore di cm 3-5 posate su sottofondo di sabbia dello spessore di cm 5, compreso lo scavo per fare posto al cassonetto, la rullatura del piano di posa, il trasporto e la posa delle lastre, il riempimento dei vuoti con terra agraria e il trasporto dei materiali di risulta ad impianto di smaltimento autorizzato. Con scavo eseguito con mezzi meccanici. Con fornitura della pietra di luserna spessore cm 3.-

MESSA A DIMORA ALBERI.

Messa a dimora di alberi comprendente: scavo della buca, carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, provvista della terra vegetale, riempimento, collocamento del palo tutore scortecciato in modo che risulti cm 60-80 piu' basso dei primi rami di impalcatura per piante da alberate o 2 metri fuori terra per piante ramificate, kg 20 di letame, kg. 0.200 di concime a lenta cessione, 3 legature con pezze di gomma e legacci, carico e trasporto delle piante dal vivaio e sei bagnamenti di cui il primo all'impianto. la conca alla base delle piante dovra' avere una capienza non inferiore a 80 litri per le buche di m 2x2 e 50 litri per quelle di metri 1.50x1.50 Buca di m 1,50x1,50x0,90. Fornitura compreso il trasporto e lo scarico sul luogo del piantamento delle specie arboree indicate in progetto.

PANNELLO INFORMATIVO.

Pannello di informazione turistica con particolare struttura per arredo urbano, in lega di alluminio, completo in tutti i suoi particolari e bulloneria inossidabile (le dimensioni sottoelencate del pannello sono riferite all'area espositiva disponibile). con telaio fisso senza ante, vedril sfilabile dall'alto, divisore fisso in lamiera di alluminio grezzo spessore 15/10 compresi i pali zincati di ancoraggio. dimensioni 100x140 cm con basi in CLS 26x26x28 cm. Su pali a canalette 80x80 cm. Pannelli in policarbonato flessibile trasparente (tipo LEXAN) per ante bacheche e pannelli di informazione turistica. Foglio spessore mm 3.

I costi relativi alla progettazione alla direzione, al coordinamento della sicurezza e al collaudo, nonché i costi per la sicurezza concorrono alla determinazione degli importi scomputabili dagli oneri dovuti. Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza e collaudo, dovranno essere svolte da tecnici qualificati iscritti ai competenti ordini e o collegi professionali.

L’appalto per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in considerazione dell’ammontare dell’importo lavori, pari a € 39.914,99, comprensivo dei costi per la sicurezza, farà riferimento a quanto previsto dall’art. 36 comma 2 lett. A) *del D.lgs. 50/2016: “Fermo restando quanto previsto dagli* [*articoli 37 e 38*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0050.htm#037) *e salva la possibilità di ricorrere alle procedure ordinarie, le stazioni appaltanti procedono all'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di cui all'*[*articolo 35*](http://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2016_0050.htm#035)*, secondo le seguenti modalità:*

*a) per affidamenti di importo inferiore a 40.000 euro, mediante affidamento diretto anche senza previa consultazione di due o più operatori economici o per i lavori in amministrazione diretta (…);”.*

Qualora l’importo del contratto, derivante dall’applicazione del ribasso d’asta, sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione dovuto all’Amministrazione comunale, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza.

Si precisa che

- Direzione

La direzione lavori è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell’esecuzione dei lavori, e pertanto dovrà ottemperare a quanto disposto in merito dal DPR 207/2010.

In particolare, il direttore dei lavori dovrà comunque predisporre la seguente documentazione contabile: verbale di consegna lavori,

eventuali verbali di sospensione e ripresa lavori, giornale dei lavori,

libretto delle misure,

certificato di ultimazione lavori, stato finale dei lavori,

conto finale e relativa relazione,

* 1. - Coordinamento della sicurezza

Il titolare del permesso di costruire, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. n. 81/2008.

* 1. - Collaudo

Le opere di urbanizzazione secondaria, diverranno gratuitamente proprietà comunale a seguito del collaudo finale 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, per consentire la presa in carico delle opere pubbliche così realizzate, da parte dell’Amministrazione comunale.

Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori. E’ facoltà del comune richiedere la consegna anticipata delle opere o parte di queste, previo collaudo tecnico favorevole. Il collaudo tecnico-amministrativo dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza. Per lavori di importo inferiore a 500.000 euro, il collaudo può essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori. Qualora nel biennio dovessero emergere vizi o difetti delle opere il Servizio Manutenzioni provvederà ad accertare se detti difetti derivino da carenze nella realizzazione delle opere, in tal caso ordinerà al proponente di eseguire i necessari interventi.

Fermo restando quanto sopra, l’Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l’andamento dei lavori e l’operato dei soggetti referenti. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza e etc., l’Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge tutte.

* 1. -– Varianti in corso d’opera.

Eventuali varianti in corso d’opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dall’Amministrazione. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all’Amministrazione. Viceversa, nulla sarà dovuto dall’Amministrazione al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

* 1. - Comunicazione dei dati relativi ai lavori.

Il titolare del permesso di costruire, si dovrà accreditare presso l’Osservatorio Regionale dei Lavori Pubblici al fine di trasmette, mediante la procedura informatizzata predisposta dallo stesso Osservatorio, i dati relativi ai lavori. Inoltre, il titolare del permesso di costruire, si dovrà accreditare presso l’Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (AVCP), al fine di acquisire il CIG.

**ART. 9 - 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 dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi 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. 12.

**ART. 10 - ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria secondaria applicando il valore unitario stabilito con la deliberazione di Consiglio Comunale in vigore all'atto del rilascio del singolo permesso di costruire, al volume o superficie degli edifici autorizzati.

Il proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria compiutamente descritte agli artt. 4 e 8

Il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa alla cessione delle opere e delle aree sulle quali insistono.

Il Comune di Ivrea, da parte sua, si impegna a concedere lo scomputo dai previsti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati con le modalità di cui sopra e pari a € 143.033,86 per urbanizzazioni primarie ed € 47.765,35 per oneri di urbanizzazione secondaria l'importo indicativo di € 465.087 derivante dal quadro economico di spesa già ridotto del 20% (limitatamente alle opere di urbanizzazione primaria realizzate in modo diretto a scomputo d’oneri e ritenute funzionali alla trasformazione dell’area). Gli stessi potranno essere rivisti e/o aggiornati qualora muti anche uno solo dei parametri che li determinano.

Poichè il costo delle opere di urbanizzazione che eseguirà direttamente il proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato e valutato dagli uffici comunali, le parti, Comune e Soggetto attuatore del PEC, convengono di compensare l’importo del costo di costruzione dovuto stimato pari a € 135.192,92 a termini di legge con ulteriori opere infrastrutturali interne all’ambito di intervento urbanistico.

Infatti, la natura paratributaria se esclude ogni disponibilità del quantum dovuto, che ha criteri prefissati, non impedisce al Comune di negoziare tale importo per altri precisi adempimenti urbanistici, quali infrastrutture ed opere sociali e civiche.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dalla proponente ecceda comunque l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, al proponente o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso.

**ART. 11 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo è a carico del richiedente il permesso a costruire o della SCIA nel caso lo strumento urbanistico si possa attuare con questo procedimento per ogni autonomo intervento e pertanto ogni determinazione a riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione dell’istanza.

**ART. 12 - GARANZIE FINANZIARIE**

Il proponente in relazione al disposto della Legge Regionale n. 56/77, art. 45 comma 2 ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla/e seguente/i fidejussione/i bancarie/assicurative:

Relativamente alle opere di urbanizzazione , polizza datata …………………….…. dell'importo di € 930.175,32 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 nel precedente art. 4 e 8. La fidejussione dovrà essere resa a tempo indeterminato o rinnovabile automaticamente, potrà essere estinta o ridotta 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 fidejussione e a seguito di accertamento della regolare esecuzione di stralci funzionali delle opere, conformemente alla previsione del cronoprogramma o collaudo definitivo.

Relativamente alla monetizzazione dello standard urbanistico della superficie di mq. 194,42 valutata con perizia asseverata approvata dalla Giunta Comunale con proprio atto n. 145/2018., il cui importo ammonta a € 5.198,79 polizza a garanzia di € ………………………..……… (importo rateizzato) datata ……………….……in scadenza il………/ bonifico bancario effettuato il…………..… di importo pari a €…………………..(importo <=3000,00€).

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.

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

**ART. 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

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

**ART. 14 – PRESENTAZIONE SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA’**

Le Sca potranno essere presentate 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. 9 .

**ART 15 - DURATA DELLA CONVENZIONE**

La durata della presente convenzione è stabilita in 10 anni dalla data di stipula. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione devono essere eseguiti ed ultimati entro il termine di validità della convenzione stessa .

**ART.16 - SPESE**

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

**ART. 17 - RINUNCIA ALL'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. 18 - RINVIO A NORMA 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 alle Leggi 17.08.1942, n.1150, alla LUR e al Dpr. 380/2001.