

Progetto di S.U.E. per la realizzazione di Edificio Residenziale su Area RU.BG1 di P.R.G.

Comune di Cuneo – loc. Borgo S. Giuseppe, Via Bisalta n° 26

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO "RU.BG1" DEL P.R.G. VIGENTE
DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ARTICOLO 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77
E S.M.I.**

Da stipularsi fra le parti:

1. I Sig.ri, operatori del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) :

- **TOSELLI Francesco** c.f. TSL FNC 55M11E 945M
in qualità di Amministratore unico della società **EUROCOSTRUZIONI Margarita S.r.l.**
P.iva 02676830041, con sede in via del Filatoio n.3/b MARGARITA;

- **TARICCO Geom. Natale** c.f. TRC NTL 42M 12D 205A
residente in via Bisalta n.30 Cuneo, Fr. Borgo San Giuseppe;

2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del
Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo –
Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina
dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo –
Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza
della deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____, depositata agli
atti del Comune.

ARTICOLO 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE	5
ARTICOLO 2 ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO.....	6
ARTICOLO 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE	7
ARTICOLO 4 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	8
ARTICOLO 5 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	9
ARTICOLO 6 CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	12
ARTICOLO 7 PROGETTAZIONE ESECUTIVA E PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI.....	12
ARTICOLO 8 OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE	12
ARTICOLO 9 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; FASI TEMPORALI; INADEMPIENZE	15
ARTICOLO 10 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEI PROPONENTI DELLE AREE CEDUTE	17
ARTICOLO 11 RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	18
ARTICOLO 12 ESECUZIONE SOSTITUTIVA	18
ARTICOLO 13 GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI	18
ARTICOLO 14 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI	19
ARTICOLO 15 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
ARTICOLO 16 SPESE E TRASCRIZIONE	20
ARTICOLO 17 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE	20
ARTICOLO 18 ARTICOLO 18 CLAUSOLA COMPROMISSORIA	20
ARTICOLO 19 RINVIO A NORME LEGISLATIVE.....	21

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come area urbanistica "RU.BG1" nel Tessuto TC4a, disciplinata dagli articoli n. 38.07, 38.08 e 42 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- 3) la società EUROCOSTRUZIONI S.r.l. ,con sede in via del Filatoio n.3/b - Margarita, è proprietaria del terreno indicato nella Tavola n. U04 – "Planimetria Catastale" degli elaborati tecnici di progetto ed individuato catastalmente al Foglio 98 mappale n. 151, avente superficie fondiaria di 4965 m² , di cui 4944 m² compresi nell'area RU.BG1 del vigente P.R.G.C;
- 4) il Sig. TARICCO Natale c.f.TRC NTL 42M 12D 205A residente in via Bisalta n.30 Cuneo, Fr. Borgo San Giuseppe è proprietario del terreno indicato nella Tavola n. 04 - "Planimetria Catastale" degli elaborati tecnici di progetto ed individuato catastalmente al Foglio 98 mappale n. 148, avente superficie fondiaria di 2460 m² , di cui 1894 m² compresi nell'area RU.BG1 del vigente P.R.G.C;
- 5) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma degli Ingegneri Paolo LUCIANO e Andrea TOSELLI dello studio LT PROGETTI in Cuneo, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici elencati, presentati in data _____ prot. n. _____

- Elaborato fascicolato in formato A3, comprendente:

- Relazione illustrativa
- Stato di fatto
- Caratteristiche dell'area
- Previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie
- Il progetto di PEC
- Attuazione del PEC
- Documentazione fotografica

- Elaborati grafici in formato A3:

u01 => Estratto PRG	1:5000
u02 => Estratto PRG	1:2000

u03 => Planimetria rischio idrogeologico	1:5000
u04 => Planimetria catastale	1:1000
u05 => Planimetria stato di fatto	1:500
u06 => Rilievo (piano quotato)	1:500
u07 => Planimetria PRG inserimento progetto	1:500
u08 => Planimetria di progetto	1:500
u09 => Planimetria progetto superficie coperta	1:500
u10 => Planimetria progetto lp	1:500
u11 => Disciplina ecologica ambientale	1:500
u12 => Pianta progetto Piano Secondo Interrato	1:300
u13 => Pianta progetto Piano Primo Interrato	1:300
u14 => Pianta progetto Piano Terra	1:200
u15 => Pianta progetto Piano Tipo	1:200
u16 => Pianta progetto Piano Sottotetto	1:200
u17 => Pianta progetto calcolo sup. coperta	1:200
u18 => Sezione di progetto AA	1:200
u19 => Sezione di progetto BB	1:200
u20 => Sezione di progetto CC	1:200
u21 => Prospetti di progetto SUD	1:200
u22 => Prospetti di progetto SUD-OVEST	1:200
u23 => Prospetti di progetto NORD-EST	1:200
u24 => Prospetti di progetto SUD-EST	1:200
u25 => Prospetti di progetto SUD-EST interna	1:200
u26 => Prospetti di progetto SUD-OVEST interna	1:200
u27 => Opere di Urbanizzazione area RU.BG1	1:600
u28 => Opere di Urbanizzazione -pianta generale	1:500
u29 => Area in cessione - pianta del parcheggio	1:200
u30 => Area in cessione -indicazioni impianti e reti	1:200

ALLEGATI:

- ALL 01 => Titoli di proprietà
- ALL 02 => Relazione geologica geotecnica
- ALL 03 => Computo metrico delle opere di urbanizzazione
- ALL 04 => Convenzione
- ALL 05 => Relazione Tecnica e Paesaggistico-Ambientale

6) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 21/12/2012 prot. 72425, successivamente integrato in data 24/12/2014 e in data..... ;

- 7) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 24 aprile 2013;
- 8) che il Dirigente con provvedimento n. 70 del 22.05.2013 accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 9) che non sono pervenute osservazioni e proposte al P.E.C. ;
- 10) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 11) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 12) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare un insediamento a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato anche per lotti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico proposto.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato; successivamente, sul progetto esecutivo verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire.

Gli edifici e le parti interrate, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree fronte strada prevedendo idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle stesse aree.

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 6.838 contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. CATASTALE
98	148	1.894,00 m ²
98	151	4.944,00 m ²

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le destinazioni individuate nelle Tavole di progetto (fascicolo in formato A3).

Si riassumono i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito RU.BG1:

ZONA TC4a			
ST	Superficie Territoriale		6 838,00 m ²
Ripartizione della superficie dell'ambito			
Sf	Superficie Fondiaria		4 944,00 m ²
Vs	Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo		1 894,00 m ²
Determinazione della Superficie utile lorda totale SUL_{tot}			
SUL _{max}	Superficie Utile Lorda Massima	$4944,00 \cdot 0,70 + 1894,00 \cdot 0,70 =$	4 786,60 m ²
SUV _{S.F.}	Superficie Utile Virtuale Stato di Fatto		1 378,71 m ²
25% SUV _{S.F.}	Incremento SUL da SUV	$1378,70 \cdot 0,25 =$	344,68 m ²
SUL_{tot}	Superficie Utile Lorda Totale	$4786,60 + 344,68 =$	5 131.28 m²

L'intervento urbanistico complessivo si sviluppa su due distinte e separate aree: una destinata a servizi standard pubblici in cessione con superficie di 1 894,00 m² e una seconda fondiaria destinata al recepimento delle volumetrie con superficie di 4 944,00 m².

Entrambi le aree concorrono al calcolo delle volumetrie realizzabili con una superficie complessiva pari a 6 838 m² corrispondente ad una SUL massima prodotta di 4 786,60 m².

Inoltre nei parametri edificatori è prevista anche la possibilità di incrementare tale SUL con la percentuale pari al 25% della volumetria esistente da demolire, che nel caso in progetto, le volumetrie demolite producono una SUL aggiuntiva pari a 344,68 m², per tanto la **SUL complessiva edificabile** risulta pari a **5 131.28 m²**.

In fase di progettazione, al fine di non appesantire l'intervento, di migliorarne l'inserimento nel contesto ed in virtù del parere della Regione Piemonte – della Soprintendenza (espresso in data 30/06/2016), si è ridimensionato l'intervento ad una **SUL complessiva di progetto di 3 974.45 m²**, inferiore a quella consentita dal P.R.G.C. di **1 156,83 m²**.

I proponenti si riservano comunque, in fase di esecuzione del PEC, di utilizzare complessivamente o anche solo in parte la SUL mancante (1 156,83 m²) nel limite del rispetto delle norme e regolamenti vigenti, previo le eventuali e necessarie autorizzazione paesaggistiche.

L'intervento prevede la realizzazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale e terziario.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, in sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate, la dimensione ed il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C. Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 4 **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria - così come indicate negli allegati elaborati grafici.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 98, map. 148, parte per una superficie pari a complessivi 1894 m²

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n. _____ del _____ redatto dal Geom. _____, meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente con convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono liberi da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora

per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento verrà effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € _____.

I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

I cedenti dichiarano altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico del proponente.

Articolo 5 ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli oneri di urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001), per complessivi **€ 334 102,07** (Euro trecentotrentaquattromilacentodue,07), articolati in:

INSEDIAMENTO	PRIMARIA
Residenziale	$\text{€/m}^2 \ 33,33 \cdot 3\ 774,45\text{m}^2 =$ 125 802,42 €
Terziario	$\text{€/m}^2 \ 55,12 \cdot 200,00\text{m}^2 =$ 11 024,00 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	136 826,42 €

INSEDIAMENTO	SECONDARIA
Residenziale	€/m ² 50,19 · 3 774,45 m ² = 189 439,65 €
Terziario	€/m ² 39,18 · 200,00 m ² = 7 836,00 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	197 275,65 €

All'atto del rilascio del Permesso di costruire verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 c.1, e precisamente:

Intervento Via Bossea - raccordo dislivello strade	€ 7 654,90
Intervento Marciapiede – Via Bisalta	€ 10 823,10
Intervento sistemazione stradale – Via Giacomo Marchisio	€ 25 954,23
Intervento Area in cessione destinata a parcheggio – Via Bisalta, Via del Borgo Gesso	€ 115 208,80
Intervento di sistemazione Area verde lungo strada provinciale	€ 77 646,50
Totale computo metrico delle opere di urbanizzazione	€ 237 287,53

Inoltre i proponenti si obbligano a realizzare le seguenti opere non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione, relative ai soli allacciamenti alle reti esistenti:

Rete elettrica	€	8.000,00
Rete telefonica	€	8.000,00
Rete gas	€	10.000,00
TOTALE	€	26.000,00 (Euro ventiseimila/00)

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data _____ prot. n. _____, che si riporta di seguito:
 “.....”.

La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussione bancaria / polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Si conviene che le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate in due o più lotti funzionali, più dettagliatamente descritti in seguito, in modo da consentire una effettiva agibilità dei lotti di intervento privati, coordinandone la sequenza cronologica.

In seguito a specifica richiesta dei proponenti ed al parere favorevole del Settore Lavori Pubblici, con provvedimento della Giunta Comunale, sarà (eventualmente) possibile suddividere l'attuazione delle opere di urbanizzazione in lotti funzionali.

Con riferimento a tutti i lotti funzionali di attuazione delle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico del proponente gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
- la parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato.
- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione. I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società

erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.

La differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

Articolo 6 **CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2011.

Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7 **PROGETTAZIONE ESECUTIVA E PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i., approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.

Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Articolo 8 **OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE**

Il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato è subordinato al rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 10.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a computo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dall'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta della parte proponente - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di conformità delle opere, dovrà essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Entro il periodo di tre mesi dall'ultimazione dei lavori generale o dei lotti funzionali il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione. Il 50% della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

A seguito del collaudo, sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e simili.

Articolo 9 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE; FASI TEMPORALI; INADEMPIENZE

La richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti funzionali, in relazione all'edificazione dei fabbricati, nel rispetto di quanto sopra specificato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente cronoprogramma:

- FASE 1 – Presentazione Permesso di Costruire residenziale Edificio 1a / 1b (lato Via Bisalta)

Al rilascio del permesso di costruire residenziale dovranno essere iniziati i lavori:

- Intervento Via Bossea - raccordo dislivello strade
- Intervento Marciapiede – Via Bisalta

detti lavori dovranno essere ultimati contestualmente alla richiesta di agibilità del fabbricato Edificio 1a / 1b

- FASE 2 - Presentazione Permesso di Costruire residenziale Edificio 2a

Al rilascio del permesso di costruire residenziale dovranno essere iniziati i lavori:

- Intervento Area in cessione destinata a parcheggio – Via Bisalta, Via del Borgo Gesso

detto lavori dovranno essere ultimati contestualmente alla richiesta di agibilità del fabbricato Edificio 2a

- FASE 3 - Presentazione Permesso di Costruire residenziale Edificio 2b

Al rilascio del permesso di costruire residenziale dovranno essere iniziati i lavori:

- Intervento sistemazione stradale – Via Giacomo Marchisio
- Intervento di sistemazione Area verde lungo strada Via Del Borgo Gesso

detto lavori dovranno essere ultimati contestualmente alla richiesta di agibilità del fabbricato Edificio 2b

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell' «Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione» delle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri" redatto dal Settore Lavori Pubblici".

- resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni.

- il crono-programma potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale.

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

- il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno della parte proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

- in caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire.

- il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

- la dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 10 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEI PROPONENTI DELLE AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Non è consentito l'allestimento delle aree di cantiere per la realizzazione dell'intervento edilizio privato così come qualunque tipo di area di deposito temporaneo di materiale su tutte le aree cedute o in cessione all'Amministrazione e ciò al fine di salvaguardare la naturale stratigrafia del terreno, la manomissione e la compressione dello stesso.

Qualora la dimensione o la particolare conformazione del lotto di intervento non consenta l'installazione dell'area di cantiere e delle aree di deposito dei materiali necessari alla costruzione degli edifici privati sulle superfici private, e comunque solo dietro formale autorizzazione da parte dell'Amministrazione, potrà essere concessa l'utilizzazione temporanea dei terreni alla stessa ceduti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione del fabbricato in progetto.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte del proponente. È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei contraenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

È fatto in ogni caso divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o di asportare il terreno o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 11 **RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la parte proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 12 **ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo seguente.

Articolo 13 **GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI**

A garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, (la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula) che viene rilasciata al Comune per l'importo di € _____ - diconsi Euro _____/____), - corrispondente al 100% delle opere / oneri di urbanizzazione a scomputo, poste a carico della parte proponente.

La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.

b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 14 **TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 15 **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera ____, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 16 **SPESE E TRASCRIZIONE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico della parte proponente.

Allo scopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Il valore delle aree in cessione, ai soli fini fiscali, viene sin da ora stabilito in complessivi € _____, pari a € 5,00 al metro quadrato.

Articolo 17 **RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 18 **ARTICOLO 18 CLAUSOLA COMPROMISSORIA**

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dalla parte proponente ed un terzo

con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 19 **RINVIO A NORME LEGISLATIVE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

La Parte proponente