

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA AR .2
Ambito di riqualificazione urbana

4 - SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPONENTE : PROGRAMMA SVILUPPO S.r.l.
con sede in Via F. Cavallotti n° 3 - CUNEO

Arianna Bernabei - Architetto



Febbraio 2014

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni e integrazioni

REPUBBLICA ITALIANA
Comune di Cuneo

SCHEMA DI CONVENZIONE

da stipularsi tra:

1) Il Comune di CUNEO da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio Comunale.

e

2) _____ con Sede a _____ in Via _____ n. __, iscritta alla C.C.I.A.A. di _____ con il n. _____ di Codice Fiscale e Registro Imprese, Rea n. _____, Partita IVA n. _____, qui rappresentata dal Sig. _____, nato a _____ (__) il __ ____, Codice Fiscale _____, in qualità di Amministratore della Società, quale proprietaria e proponente del Piano Esecutivo Convenzionato, in seguito denominata la "Proponente".

INDICE

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia del P.E.C.
Articolo 4	Cessione gratuita delle aree relative alle Opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri e Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di costruzione
Articolo 7	Procedure per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a scom- puto degli Oneri
Articolo 8	Progettazione Esecutiva delle Opere di urbanizzazione e documenta- zione necessaria per il Permesso di costruire
Articolo 9	Opere e impianti da realizzarsi a scomputo degli Oneri di urbanizza- zione e presa in carico del Comune
Articolo 10	Tempi di esecuzione delle Opere di urbanizzazione, fasi temporali, inadempienze
Articolo 11	Utilizzazione temporanea da parte della Proponente delle aree cedute
Articolo 12	Rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità
Articolo 13	Esecuzione sostitutiva
Articolo 14	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 15	Trasferimento degli obblighi
Articolo 16	Certificato di destinazione urbanistica
Articolo 17	Trascrizione e spese
Articolo 18	Rinuncia a ipoteca legale
Articolo 19	Clausola compromissoria
Articolo 20	Rinvio a norme legislative

PREMESSO

- 1) Che 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 luglio 2008 e successive varianti approvate.
- 2) Che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è classificata come zona urbanistica "AR.2 - Ambiti di riqualificazione urbana", disciplinata dall'art. 50 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente.
- 3) Che la Proponente è proprietaria dei terreni individuati catastalmente al Foglio 91 - Mappali 273, 675, 725, 728, 1318, 1353 e 885 meglio precisati nel seguito.
- 4) Che la Superficie Territoriale dell'ambito "AR.2" è pari a m² 4.242,00, corrispondenti a una S.U.L. privata complessiva di m² 2.344,00, di cui m² 435,10 provenienti dalle aree AV1 individuate al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 92, mapp. 58, di complessivi m² 8.702,00 di superficie.
- 5) Che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a cura dell'Arch. Arianna BERNABEI, con studio in Cuneo, Via Moiola n. 7, secondo i disposti degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, costituito dai seguenti allegati ed elaborati grafici, presentati in data _____ prot. n. _____:

1 – DOMANDA IN BOLLO (a firma autentica di tutti i proprietari interessati o legali rappresentanti).

2 – ALLEGATI

- 2a) Estratto catastale con area d'intervento.
- 2a1) Mappa catastale con i terreni oggetto d'intervento.
- 2b) Titoli di proprietà (Atti di provenienza in fotocopia).
- 2d) Rilievo topografico dei terreni interessati dal P.E.C..
- 2d1) Opere di urbanizzazioni esistenti – Acquedotto e Fognatura.
- 2d2) Opere di urbanizzazioni esistenti – Rete Enel, Telecom e I.P..
- 2e) Documentazione fotografica (Tavole 2e, 2e1, 2e2).

3 – ELABORATI

- 3.1) Relazione illustrativa.
- 3.2) Planimetrie stralcio delle previsioni del Piano Regolatore Generale.
- 3.3) Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato.
- 3.3a) Verifica superficie permeabile.
- 3.3b) Verifica superficie parcheggi pubblici.
- 3.3c) Verifica superficie parcheggi privati.
- 3.4) Tipologia edilizia e destinazioni d'uso.
- 3.4a) Calcolo H. media (H. virtuale) del sottotetto abitabile.
- 3.4b) Calcolo H. media (H. virtuale) del sottotetto agibile e non abitabile.
- 3.4c) Sezione trasversale A-A' – Stato attuale e progetto.

- 3.5) Planimetria catastale delle aree in cessione e frazionamenti.
- 3.6) Norme di attuazione.
- 3.7) Planimetria d'inserimento del P.E.C. all'interno del P.R.G.C.
- 3.8) Superamento delle barriere architettoniche.
- 3.9) Planimetria d'inserimento ambientale.
- 3.10) Illustrazioni grafiche: inserimenti fotografici.
- 3.11) Aree in cessione, opere in progetto
- 3.11a) Computo metrico delle Opere di urbanizzazione.

4 - SCHEMA DI CONVENZIONE

5 - RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA ai sensi del D.M. 11.03.1988

6 - FRAZIONAMENTO CATASTALE

- 6) Che il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data _____ prot. n. _____ e integrato il _____ prot. n. _____.
- 7) Che il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____.
- 8) Che il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con Provvedimento di accoglimento prot. n. _____ del _____ ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., corredato dagli elaborati tecnici di Progetto successivamente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi.
- 9) Che nei 15 giorni successivi sono/non sono pervenute osservazioni.
- 10) Che con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva il _____ è stato approvato il P.E.C. e il relativo Schema di Convenzione.
- 11) Che il Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato s'inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e s.m.i..
- 12) Che la Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in una sala del Palazzo Civico in Via Roma n. 28, tra il Sig. _____ che interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo
e
il Signor _____ già citato nella premessa del presente Atto, in seguito denominato "Proponente".

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente Convenzione

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni siti nel Comune di Cuneo, con una superficie complessiva di m² 4.242, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

Foglio	Mapp.	Superficie (m²)	Proprietà
91	675	46	Programma Sviluppo S.r.l.
91	273	1.280	
91	725	66	
91	728	357	
91	1318	1.879	
91	1353	522	
91	885	92	
TOTALE		4.242	

Essi ricadono nell'ambito "AR.2" del P.R.G.C. vigente, con una Superficie Territoriale prevista pari a m² 4.242,00 corrispondente a una S.U.L. privata globale di m² 2.344,00.

Articolo 2
ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(P.E.C.)

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità all'articolo 50 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle disposizioni della presente Convenzione, nonché secondo il Progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenziona-

to stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto, allegati sotto la lettera "A".

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta stipulazione della Convenzione, fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i Permessi di costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.. Il Comune, a seguito di richiesta da parte della Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del Progetto architettonico di cui alle tavole allegate.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal Progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione approvato e di cui sarà rilasciato apposito Permesso di Costruire.

Rispetto alle previsioni di P.E.C. si ammettono lievi modifiche planimetriche solo qualora si rendano necessarie per una realizzazione più funzionale delle opere urbanizzative previste.

Per quanto invece riguarda le aree private s'intende vincolante (salvo modesti scostamenti derivanti dai frazionamenti) il disegno complessivo del P.E.C. così com'è definito nelle tavole di Progetto.

La sagoma dell'edificio prevista e la configurazione dei prospetti indicati nelle tavole di Progetto sono da intendersi indicativi e potranno quindi subire modifiche, fermo restando le previsioni complessive di P.E.C. in ordine alla S.U.L. di Progetto.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al Progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese della Proponente sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette sarà rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione e svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

Inoltre, dovrà essere nominato, ai sensi della legislazione vigente, un Direttore unico dei lavori riguardanti le Opere di urbanizzazione.

Articolo 3
UTILIZZAZIONE
URBANISTICA ED EDILIZIA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tav. 3.3 - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato:

A) Aree di pertinenza per opere e edifici privati (ACE + VE): m² 2.121,00.

B) Aree destinate a opere urbanizzative (VS): m² 2.121,00.

Suddivise in:

- Area per parcheggi pubblici	m ²	502,00
- Area per verde pubblico	m ²	1.619,00

TOTALE (A + B)	m ²	4.242,00

Si rispettano i valori di P.R.G.C. in quanto:

A) Superficie fondiaria (ACE + VE) prevista:

$$\text{m}^2 2.121,00 = 50\% \text{ di St. } (\text{m}^2 4.242,00 \times 50\% = \text{m}^2 2.121,00)$$

B) Opere di urbanizzazione (VS) prevista:

$$\text{m}^2 2.121,00 = 50\% \text{ di St. } (\text{m}^2 4.242,00 \times 50\% = \text{m}^2 2.121,00)$$

- Ripartizione VS (Verde)	m ²	1.619,00
- Parcheggi pubblici	m ²	502,00

TOTALE	m ²	2.121,00

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una S.U.L. privata complessiva di m² 2.344,00, in parte per destinazione residenziale (m² 1.640,80) e in parte per destinazione terziaria (m² 703,20).

Parte della S.U.L. realizzabile (pari a m² 435,10) deriva dalle aree AV1 individuate al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 92, mapp. 58, di complessivi m² 8.702,00 di superficie.

Le destinazioni d'uso di cui alle precedenti lettere A e B non possono essere modificate per tutta la durata della Convenzione e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune .

Il Progetto dell'edificio e le sue caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definite dalla Proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda del Permesso di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C. stesso.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) e i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

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

La Proponente con il presente Atto, cede 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 e specificate nello schema che segue.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 91 per una superficie pari a complessivi mq. 2.121.

Foglio	Mappale	Superficie (m²)	Cessione a:
91	675	46	COMUNE DI CUNEO
	273 p.	1063	
	885	92	
	1318 p.	682	
	1353 p.	238	

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al Tipo di frazionamento n. _____ del _____ redatto da _____, allegato alla presente Convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Le aree identificate al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 92, mapp. 58, di complessivi m² 8.702,00 di superficie, ricadenti in ambito AV1 del P.R.G.C. vigente, vengono cedute a titolo gratuito al Comune di Cuneo dalla I.C.E.G. Snc – Impresa Costruzioni Edili Gallo di GALLO Giuseppe & Figli, avente sede in Via Felice Cavallotti, n.3 Cuneo.

Tale cessione è conseguente all' utilizzazione della S.U.L. derivante da dette aree (pari a m² 435,10), che viene trasferita nell'ambito AR.2.

La Proponente cedente dichiara che le aree in questione sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiu-

dizio, 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 a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento è 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 Euro _____,00. (_____/00).

La Proponente rinuncia a qualsiasi diritto d'ipoteca legale che comunque potesse spettare ed esonera il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

La Proponente dichiara altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

La Proponente dichiara che la presente azione non è rilevante ai fini I.V.A., sia perché trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della Legge n.342 del 21 novembre 2000.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della Proponente.

Articolo 5
ONERI ED OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La Proponente, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, s'impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di Euro 203.351,38 (duecentotremilatrecentocinquantuno/38) commisurati a una S.U.L. complessiva di m² 2.344,00, articolati in:

- m² 1.640,80 residenziale x €/m² 33,33 = Euro 54.687,86 per OO.UU. 1^a
- m² 1.640,80 residenziale x €/m² 50,19 = Euro 82.351,75 per OO.UU. 2^a
- m² 703,20 terziaria x €/m² 55,12 = Euro 38.760,38 per OO.UU. 1^a
- m² 703,20 terziaria x €/m² 39,18 = Euro 27.551,38 per OO.UU. 2^a

Totale OO.UU 1 ^a	Euro	93.448,25
Totale OO.UU 2 ^a	Euro	109.903,13

Totale Generale	Euro	203.351,38

All'atto del rilascio del Permesso di costruire delle Opere di urbanizzazione saranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, pertanto i suddetti im-

porti potranno subire modificazioni anche in conformità a nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione civica.

Il pagamento di tale importo, sarà compiuto con le modalità della rateizzazione prevista dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e all'atto del rilascio del Permesso di costruire concernente le Opere di urbanizzazione.

La Proponente presterà garanzia del suddetto importo mediante fideiussione bancaria/polizza fideiussoria di cui all'art. 14 della presente Convenzione.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, ha la facoltà di scomputare parzialmente o totalmente dall'importo di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e secondaria ritenute necessarie, realizzate a carico della Proponente, secondo le norme attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della Convenzione.

A tale scopo, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. 56/1977, si fa carico per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sotto elencate Opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 c.1, L.R. 56/1977 e precisamente:

Area verde e parcheggio	Euro	120.000,00	
Oneri di sicurezza	Euro	5.000,00	

Importo Totale	Euro	125.000,00	(centoventicinquemila/00)

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della Proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli Oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati.

Dette opere saranno eseguite direttamente a cura della Proponente anche alla presenza di lievitazione dei costi e ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità degli edifici.

La differenza fra l'importo degli Oneri sopra determinati e l'importo totale delle Opere di urbanizzazione che la Proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate annuali 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 titolare dei Permessi di costruire e ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7

PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI

Ai sensi dell'art.45 c.1 del D.L. 201/2011 "nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, l'esecuzione diretta delle Opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163".

Pertanto, le Opere di urbanizzazione primaria d'importo sotto soglia comunitaria possono essere eseguite direttamente dal titolare del Permesso di costruire o da impresa, individuata a cura e spese dell'operatore privato, senza l'onere di fare una gara per l'assegnazione delle stesse.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede della presentazione del/i Permesso/i di costruire per le Opere di urbanizzazione è di Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00).

Articolo 8

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Per l'esecuzione delle Opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere autorizzati i relativi Progetti esecutivi, firmati da Tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame e all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di costruire.

I Permessi di costruire delle Opere di urbanizzazione saranno 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.i., approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione 93/2009 e s.m.i..

La richiesta del Permesso di costruire relativo alle Opere di urbanizzazione, al momento del deposito presso l'Amministrazione, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale:

Progettazione esecutiva (4 copie) completa di:

1. Relazione tecnica e descrittiva dell'intervento.
2. Documentazione fotografica.
3. Planimetrie catastali.
4. Estratto di P.R.G.C..
5. Rilievo piano altimetrico quotato dell'area d'intervento.
6. Planimetrie quotate piano altimetricamente delle opere in progetto in scala opportuna.
7. Particolari costruttivi.
8. Planimetria dei servizi interrati.
9. Planimetria e progetto dell'impianto d'irrigazione per le aree verdi.
10. Computo metrico estimativo dettagliato.
11. Capitolato speciale d'Appalto.

Gli elaborati progettuali e in particolar modo il Computo metrico estimativo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui all' *"Allegato A – Caratteristiche degli elaborati richiesti delle linee guida per la realizzazione di Opere di urbanizzazione a scomputo di Oneri"* sopra citate.

I suddetti elaborati dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi fossero già stati precedentemente sottoposti a parere. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Articolo 9
OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI
A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
E PRESA IN CARICO DEL COMUNE

Tutte le Opere di urbanizzazione di cui agli artt. precedenti, previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di Progetto, saranno realizzate dalla Proponente a scomputo degli Oneri di urbanizzazione, secondo i progetti allegati alla presente Convenzione e in base al Progetto delle opere, che dovrà essere presentato all'Amministrazione comunale e da essa approvato con specifico Permesso di costruire, prima del rilascio del Permesso di costruire del primo intervento residenziale privato.

In ogni caso, prima dell'inizio lavori di qualsiasi intervento residenziale privato, le Opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del cronoprogramma dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio

e 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 Gestione del Territorio.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione al Settore Gestione del Territorio della data d'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 e 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 e 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 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 dell'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è tenuta a comunicare all'Amministrazione e 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, nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'Elenco prezzi, nel Computo metrico e nel Capitolato Speciale d'Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli Uffici comunali competenti.

Qualora sia constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al Progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. 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.

È fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta della Proponente - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori concernenti le 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.

A seguito del collaudo, sarà rilasciato il Certificato di agibilità/abitabilità degli edifici, fino allora, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e 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 similari.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico 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 Proponente s'impegna a integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

La Proponente dovrà, comunque, realizzare totalmente le opere 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.

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori 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 Proponente.

A tal fine, la Proponente è tenuta a versare la cifra di Euro _____, calcolata nella percentuale 1,5% dell'importo delle Opere di urbanizzazione a scomputo, quale somma necessaria alle operazioni di verifica del Progetto, le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni e il collaudo delle opere oggetto della presente Convenzione, anche ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006 e dell'art. 4 del Capo I – Parte VI (Incentivi per la progettazione) del “Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi” approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011.

La ricevuta del versamento di cui sopra dovrà essere allegata alla richiesta di rilascio del Permesso di costruire, unitamente alla trasmissione del Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità della Proponente per vizi o difetti ai sensi del Codice Civile.

Articolo 10
TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
FASI TEMPORALI E INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione la Proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 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, nei tempi previsti dal cronoprogramma dei lavori, che sarà dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio, a seguito della presentazione del Progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione per il rilascio del Permesso di Costruire.

Resta inteso che la data d'inizio delle Opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti Uffici comunali - per mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni.

Il cronoprogramma potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà a una penale convenzionale a carico della Proponente, nel caso in cui le opere siano eseguite con un ritardo di tre mesi, pari a 1/10 del valore delle opere da realizzare, con successivi aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

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 all'art.14, ferma e impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno della Proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di risolvere la presente Convenzione.

In caso d'inadempimento da parte della Proponente a una qualsiasi delle clausole della presente Convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e 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 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. 14.
- e) Mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente Convenzione.
- f) Mancato inserimento - da parte della Proponente - delle clausole, di cui alla presente Convenzione e di cui al successivo art. 15, 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 Proponente per effetto della presente Convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno della 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 11
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEL
PROPONENTE DELLE AREE CEDUTE

Le aree oggetto di cessione già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere concernente i fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare del Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa 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 delle Opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Resta inteso che fino al termine dei lavori riguardanti le Opere di urbanizzazione e la definitiva cessione al Comune delle opere, il possesso reale delle aree già cedute al Comune, rimarrà della Proponente, la quale sarà responsabile dell'uso delle stesse, che saranno utilizzate esclusivamente dagli stessi o dagli aventi causa che si assumono ogni responsabilità in merito.

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 della Proponente. E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico della Proponente ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire rinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 12
RILASCIO DEL CERTIFICATO DI
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la Proponente, che il Comune non rilascerà alcun Certificato di abitabilità e agibilità dei locali a norma di legge se non quando la Proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la Proponente non provveda tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - e il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della Proponente e a spese del medesimo, 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 14
GARANZIE FINANZIARIE
E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente Convenzione - e in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - la 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 _____, che è rilasciata al Comune per l'importo di Euro _____, - diconsi _____/____), - corrispondente al 100% degli oneri concernenti le Opere di urbanizzazione poste a carico della Proponente.

La 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 del costo secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) Rinforzare la fideiussione medesima, qualora essa fosse utilizzata, in tutto o in parte a seguito d'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 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.

Articolo 15

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. o di parte di esse, la Proponente sarà obbligata a porre, e a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi e oneri di cui alla presente Convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi Atti, da trasciversi ai sensi di legge.

Dovrà comunicare notizia al Comune, per 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 Proponente sarà tenuta a un pagamento pari a 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 Proponente, o i loro 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 e 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 e interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 16
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 secondo comma del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal Certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del _____ riguardante i 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 a oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Articolo 17
TRASCRIZIONE E SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei Registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Proponente.

All'uopo 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.

La Proponente, a sua cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente Atto, farà pervenire al Comune di Cuneo n. 2 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Legale - Ufficio Contratti e la seconda in carta semplice per il Settore Programmazione del Territorio.

Articolo 18
RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare a ogni diritto d'iscrizione legale nei Registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente Convenzione.

Articolo 19
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 Proponente e 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 20
RINVIO A NORME LEGISLATIVE

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi statali e regionali e ai Regolamenti in vigore, e in particolare alla Legge Urbanistica 18 agosto 1942, n. 1150, alla Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

Per il Comune di Cuneo

La Proponente
