

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

Repubblica Italiana
Comune di Cuneo

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

Il Comune di Cuneo da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale:

I sigg.

dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). dell'Ambito ATF2.RR1 del P.R.G.C. i sig.ri:

GRAFFINO Guido nato a Cuneo (CN) il 23/10/1940 residente a Cuneo (CN) in Via del cantone n. 8

MATTIAUDA Pier Giorgio nato a Cuneo (CN) il 15/10/1947 C.F. MTT PGR 47R15 D205B residente a Cuneo (CN) in Via Torino n. 381 in qualità di legale rappresentate della società M.R. Srl con sede in Cuneo via Torino n. 381 P. IVA 03258930043

MATTIAUDA Pier Giorgio nato a Cuneo (CN) il 15/10/1947 C.F. MTT PGR 47R15 D205B residente a Cuneo (CN) in Via Torino n. 381 in qualità di legale rappresentate della Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio & C. Società Semplice

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 zona urbanistica "ATF2", disciplinata dall'art. 52.04 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- 3) che i proponenti del PEC ATF2.RR1 citati in premessa risultano essere proprietari dei terreni come di seguito indicato:
 - Il sig. Graffino Guido terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 55 mappale n. 225 per un 1/2 in forza del rogito notarile redatto dal Dottor BOLLATI F in data 19/10/1973 repertorio n. 18981 registrato a Cuneo al numero 5626 in data 08/11/1973 e per il restante 1/2 in forza del rogito notarile redatto dal Dottor SAROLDI Aldo in data 25/03/1998 repertorio n. 73426
 - Il sig. Graffino Guido e la società M.R. srl Di essere proprietari per ½ cadauno del terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 55 mappale n. 316 in forza del rogito notarile redatto dal Dottor PAROLA Cesare in data 15/02/2016 repertorio n. 64191 e raccolta 26657 registrato a Cuneo il 07/03/2016 al n. 2053 serie 1T e ivi trascritto il 08/03/2016 numero

1304/1758

- La società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio & C. Società Semplice di essere proprietaria del terreno distinto al N.C.T. al foglio n. 55 mappale n. 1000 in forza del rogito notarile redatto dal Dottor PAROLA Carlo Alberto in data 15.05.2008 rep. 69941 racc. 30733 Registrato a Cuneo il 9.06.2008 al n. 4489 serie 1T ed ivi Trascritto in data 16.05.2008 ai n. 5354/4194

La superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 4897 mq. di cui VS pari a mq. 1470 ed ACE+VE pari a mq. 3427

- 4) con Delibera di Giunta n. del il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all'ambito di PRG
- 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 dell'Ing. PELLEGRINO Gabriel con studio in Busca Via vecchia di Cuneo n. 1 e del Geom- PELLEGRINO Luca con studio in Cuneo via Antica di busca n. 124, 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, presentati in data prot. n., costituenti un unico fascicolo A3:

	ALLEGATI	Scala
1	TAV 1 – planimetrie generali ed inquadramento dell'intervento	Varie
2	TAV 2 – planimetria dell'area di PEC - Viabilità	1:500
3	TAV 2a – verifica lotti	1:500
4	TAV 3 – Rilievo topografico, altimetrico e sezioni	Varie
5	TAV 4 – Sovrapposizione opere di urbanizzazione	1:500
6	TAV 5 – Acquedotto	1:500
7	TAV 6 – Fognatura	1:500
8	TAV 7 – Raccolta acque meteoriche	1:500
9	TAV 8 – illuminazione pubblica	1:200
10	TAV 9 – Rete elettrica	1:500
11	TAV 10 – Rete telefonica	1:500
12	TAV 11 – Viste assonometriche	No scala
13	Elenco prezzi unitari	No scala
14	Computo metrico	No scala
15	Elaborato fotografico	No scala
16	Norme di attuazione	No scala
17	Relazione illustrativa	No scala

- 6) il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio con Determinazione Dirigenziale n./ATR del 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;

- 7) (non) sono pervenute osservazioni e proposta al P.E.C.;
- 8) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) 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;
- 10) 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 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 e urbanistica — a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) — dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, al fine di realizzare nuovi insediamenti residenziali, con le relative opere di urbanizzazione.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 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 stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A.

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 nei tempi utili a consentire il rispetto della 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 quest'ultimo.

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 comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell'aspetto compositivo proposto.

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 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 a 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. 4897 contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)
55	225	3102
55	316	814
55	1000	981

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 2

SCHEDA TECNICA						
	A	SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)			mq.	3427
	B	OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS)	70%	St	mq.	1470
		Aree di viabilità - Marciapiedi			mq.	1275
		Parcheggio pubblico			mq.	195
		Verde pubblico			mq.	
	C	SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B)	100%	St	mq.	4897

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 4 aree edificabili per complessivi mq. (S.U.L.) 979 a destinazione ABITATIVO(min 70%)/TERZIARIE(max 30%).

In merito alle destinazioni terziarie ed alla loro limitazione per l'area in oggetto si rimanda a quanto indicato nell'articolo 52.04 delle NdA allegate al PRGC.

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.

In merito alla realizzazione degli edifici previsti nelle aree edificabili si precisa quanto segue.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato, al momento della presentazione delle singole domande di Permesso di Costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dalla Scheda di Zona e dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C. e dalle N.d.A. del PEC.

E' prevista inoltre la possibilità di trasferimento della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) fra i singoli lotti e che le singole proprietà e i singoli lotti possano essere ulteriormente frazionati od accorpati restando chiaramente inteso che ciò non costituisce variante e che per la loro attuazione non sarà necessario apportare modifiche al PEC ed alla presente Convenzione.

Le sagome di ingombro così come riportate sulle tavole allegate alla presente sono puramente indicative e non vincolanti ma servono solamente ad individuare le varie tipologie di fabbricato che possono essere realizzate sui lotti (fabbricati unifamigliari, bifamigliari, plurifamigliari, piccoli condomini, ecc..)

La localizzazione sui lotti è anch'essa puramente indicativa e assolutamente non vincolante.

Le altezze sono pure esse indicative in quanto i fabbricati che verranno edificati dovranno rispettare le altezze dettate dalle N.d.A. del PRGC (2 piani fuori terra) e rispettare la sagoma massima di ingombro riportata sulla TAV.3 od eventuale altra sagoma derivante dalla modificazione dei singoli lotti per frazionamento, accorpamento, variazione di forma e di dimensione e conformazione e/o modifica alla capacità edificatoria (S.U.L.) a seguito di trasferimento tra i lotti stessi.

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

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE
--

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 così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate nell'articolo precedente.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 5 5 per una superficie pari a complessivi mq 1470

Mappale n. 55 parte	Superficie	
Mappale n. 316 parte	Superficie	
Mappale n. 1000 parte	Superficie	

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 viene 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 € 7350, pari a € 5,00/mq.

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 dei proponenti.

Articolo 5 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE del PROPONENTE delle AREE CEDUTE

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

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. 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.

È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione Comunale.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte del proponente.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico della parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa.

Articolo 6 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
--

I proponenti, 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 impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 98.126,09 pari a:

Destinazione abitativo

mq 979,40 (SUL massima realizzabile) x €/mq. 100,19 = € 98.126,09

All'atto del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione 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.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dalla normativa vigente a carico dei proponenti, gli stessi anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. 56/1977 si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 c.1, L.R. 56/1977 e precisamente:

Movimento terra	€	14.296,32
Muretti di recinzione	€	6076,08
Marciapiedi e pista ciclabile	€	15.622,90
Carreggiata stradale e parcheggi	€	24.219,59
Acquedotto	€	6688,96
Fognatura	€	19.824,61
Raccolta acque meteoriche e stradali	€	3.472,18
Intubazione canale	€	6.358,48
Illuminazione pubblica	€	14.231,00
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	110.790,12

Per il costo complessivo delle opere di urbanizzazione scomputabili i cui valori sono riportati nella tabella sottostante dovrà essere presentata la richiesta di permesso di costruire, e le stesse potranno essere realizzate anche per lotti funzionali di intervento.

Pertanto una eventuale differenza tra l'importo dovuto e quello a scomputo dovrà essere versato presso al tesoreria comunale.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto delle opere allegati.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati non oltre

la data richiesta di agibilità.

Il trasferimento al Comune delle opere verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della civica Amministrazione, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico del proponente o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, il proponente presterà cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fideiussoria successivo della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dal proponente secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire o DIA relativi agli interventi privati come meglio specificato negli articoli precedenti e successivi.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto. Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla normale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto dal Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione 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, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle componenti autorità.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei Proponenti e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti dovranno 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.

Articolo 7 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. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi idonei ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 8
STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77 riferiti alle SUL previste nel PEC i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge

In sede di presentazione dei progetti definitivi, verrà specificata la S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel PEC e di conseguenza verificati gli standard a parcheggi nella quantità stabilita dalla stessa legge art.25

Articolo 9
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
di importo inferiore alla soglia comunitaria- MODALITÀ

L'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione sarà individuata, a cura e spese dell'operatore privato, in applicazione della normativa in vigore alla data della firma della presente convenzione.

Articolo 10
PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

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.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo - di cui i proponenti del Piano Esecutivo Convenzionato assumono funzione di Stazione Appaltante - dovranno essere autorizzati a parte i relativi progetti esecutivi, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire.

La richiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, al momento del deposito, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale:

- progettazione esecutiva (4 copie) comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. Gli elaborati progettuali ed 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 e s. m. ed i..

I predetti 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 11 OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dai proponenti, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base al progetto esecutivo di cui all'articolo precedente, che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e da essa approvato con specifico permesso di costruire, prima del rilascio del P.C. del primo intervento privato.

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.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali, della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa con relativo recapito (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici individuati dall'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera.

Il Comune individua uno o più istruttori direttivi tecnici dell'ente che potranno farsi rappresentare, in caso di necessità, da propri collaboratori per l'esercizio delle attività di controllo in corso d'opera. 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 i proponenti procederanno 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 Ditta appaltatrice dei lavori è tenuta 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, 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. 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 dei Proponenti - 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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di collaudo, condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione 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 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, i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti dovranno 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 dei proponenti.

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 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

Le ricevute dei versamenti dovranno essere allegate rispettivamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, unitamente alla trasmissione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ed alla richiesta di collaudo,.

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

ARRIVATI FINO A QUI

Articolo 12 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

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, nei tempi previsti dal crono-programma dei lavori, che verrà dettagliato e concordato con il competente Settore Lavori Pubblici, nonchè 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”.

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI:

FASE 1

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2

Entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato ultimato: posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bitumosa delle strade, sistemazione delle aree verdi comprese di impianto di irrigazione e piantumazione delle alberature e delle siepi previste.

FASE 3

Entro la richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

I proponenti dovranno comunicare al Comune l'eventuale intenzione di far realizzare le opere in argomento ad altro soggetto e trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, ai sensi delle leggi vigenti relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dal proponente.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai

competenti uffici comunali con congruo preavviso.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori 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.15, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti 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 dei proponenti 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 del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, 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 dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo, 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 ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti 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 13
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del d.p.r. 380/2001 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 14
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 15
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 -i proponenti hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, garanzie fideiussorie come di seguito indicato:

- I sig,ri quali così come indicato nel precedente articolo 2 saranno responsabile della realizzazione delle opere previste nel sub comparto 3/b e delle opere congiunte a suo carico. A garanzia di dette opere è stata stipulata presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario: con polizza n. del, (la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale da verificare all'atto della stipula) che viene rilasciata al Comune per l'importo di € - diconsi/.....), - corrispondente al 100% degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della parte proponente.

Le parti proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, 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.
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 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 16 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI
--

Nel caso di alienazione delle aree, dei lotti e dei fabbricati interessati dal PEC, o di parte di essi, gli acquirenti e gli aventi causa a qualsiasi titolo subentreranno negli obblighi di rispettare ed adempiere le prescrizioni tutte della presente Convenzione.

Negli atti di alienazione dovrà essere inserita specifica clausola, da inserire nella trascrizione, che dovrà essere espressamente approvata dagli acquirenti o aventi causa, anche ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Nel caso di alienazione parziale delle aree, dei lotti e dei fabbricati i proponenti avranno tuttavia la facoltà di assumere a proprio carico, in tutto o in parte, gli obblighi di fare e gli adempimenti tutti per la cui esecuzione abbiano prestato al Comune le garanzie previste dall'art. 15.

I proponenti dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata di ogni trasferimento, entro trenta giorni dalla registrazione.

In ogni caso i nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione delle opere ed impianti di rispettiva competenza, dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

Articolo 17 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 18
SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. 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. (I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno 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 Ambiente e Territorio.)

Articolo 19
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 20
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 21
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

I Proponenti
