

COMUNE DI CUNEO

Progetto di:

PEC - Ambito AV1.11 e TC3A

Località:

Cuneo**Viale degli Angeli****FOGLIO 92, mapp. 3,4,5,6,7,8,9,12,47,
48,95,144,146,150,151,152,155,156,157,158**

Proprietà:

GRANDA IMMOBILIARE s.p.a.**I.R.****s.r.l.****Eredi Luchino****S.I.A.C. s.r.l.****Sig. Gian Marco CUSTOZA**

OGGETTO:

Schema di Convenzione

TAVOLA:

COMUNE DI CUNEO
Prot. 20120005586 Data 27-01-2012**4**Cat. 10 Cla. 10 Fas. 0
Ufficio tecnico
PROGRAMMAZIONE TERRITORIO
Numero elegati 0

Aggiornamenti:

La Proprietà:

Ottobre 2011

Data:

Timbro e Firma:

**Arch. Gianni Arnaudo**
Piazza Europa, 16 - 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 692344 - E-mail: info@gianniarnaudocom
P.IVA 00478820048 - Ordine Architetti Cuneo n°48**Arch. Pietro Saglietto**
C.so Giolitti, 36 - 12100 Cuneo (CN)
Phone & Fax. 0171 698381
C.F. SGLPTR29R211470N - Ordine Architetti Cuneo n°12

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:

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

2) I Sig.ri :

- Il Sig.....nato a.....il.....residente inVia.....in
qualità di legale rappresentate della società **GRANDA IMMOBILIARE** s.r.l. con sede in
.....Via.....c.f.: 03063650042
- Il Sig.nato ail.....residente in.....Via.....in
qualità di legale rappresentante della società **I.R.** s.r.l. con sede in
.....Via.....c.f.: 03281330047
- Il Dott. **Dario Luchino** nato a.....il.....residente
in.....Via.....c.f.:.....
- La Dott.ssa **Flavia Luchino** nata a.....il.....residente
in.....Via.....c.f.:.....
- Il Sig. Aurelio Mondino nato ail.....residente
in.....Via.....in qualità di legale rappresentante della società
S.I.A.C. s.r.l. avente sede in Viac.f.:.....
- Il Sig. **Gian Marco Custoza** nato ail.....residente
in.....Via.....c.f.:.....
dall'altra parte, quali operatori del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Attuazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 3	Cessione gratuita delle Aree relative alle Opere di Urbanizzazione Primaria - secondaria
Articolo 4	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 7	Affidamento dei lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria - Modalità
Articolo 8	Procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, importo dei lavori a scomputo e modalità di pagamento dei lavori posti a gara
Articolo 9	Documentazione necessaria per ottenere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione
Articolo 10	Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del comune
Articolo 11	Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 12	Utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute
Articolo 13	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 14	Esecuzione sostitutiva
Articolo 15	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 16	Trasferimento degli obblighi
Articolo 17	Certificato di Destinazione Urbanistica
Articolo 18	Spese e trascrizione
Articolo 19	Rinuncia ad ipoteca legale
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 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "AV1.11 - Ambiti di valorizzazione ambientale e TC3A - Tessuti urbani con unità insediative isolate", disciplinate rispettivamente dagli articoli **51.05** e **41.05.01** delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) che il Sig. **Dario Luchino**, la Sig.ra **Flavia Luchino**, il Sig. **Gian Marco Custoza**, le Società **Granda Immobiliare s.r.l. – I.R. s.r.l. - S.I.A.C. s.r.l.** sono proprietari dei terreni indicati nell'Allegato **2A - "Mappa catastale con terreni oggetto d'intervento – elenco dei proprietari"** degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente al Foglio 92 mappali nn. 3,4,5,6,7,8,9,12,47,48,95,144,146,150,151,152,155,156,157,158; e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 45.722,00, compresi nell'ambito AV1.11 e TC3A del vigente P.R.G.C.;

- 4) che, 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 Architetti: **Gianni Arnaudo** con studio in Cuneo, P.zza Europa n.16 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 48 e **Pietro Saglietto** con studio in Cuneo C.so Giolitti n.36 iscritto all'Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 12, 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. _____

5)

TAV. N°	TITOLO DELLA TAVOLA	SCALA
3.1	Relazione illustrativa	-
3.2	Planimetria stralcio delle previsioni del P.R.G.C.	1:2000
3.3	Planimetria del P. E.C. su catastale aggiornato	1:1000
3.4 ₁	Progetto piano volumetrico piano interrato	1:200
3.4 ₂	Progetto piano volumetrico piante tipo edifici residenziali	1:200
3.4 ₃	Progetto piano volumetrico prospetti tipo edifici residenziali - tipologie	1:200
3.4 ₄	Progetto piano volumetrico prospetti d'insieme edifici residenziali	1:200
3.4 ₅	Progetto piano volumetrico sezioni edifici residenziali	1:200
3.5	Planimetria catastale con cessioni	1:2000
3.6	Norme tecniche di Attuazione	-
3.7	Planimetria del P.E.C. su P.R.G.C. vigente	-
3.9	Planimetria d'inserimento ambientale	-
3.10	Rendering	-
3.11	Progetto opere di urbanizzazione	1:500
4	Schema di convenzione	-
5	Relazione geotecnica	-

ALL. N°	TITOLO ALLEGATO
1A	Dati progettuali (dimostrazioni grafiche SF, SC, RC)
1B	Dati progettuali (dimostrazioni grafiche: Volumi)
2A	Mappa catastale con i terreni oggetto di intervento elenco dei proprietari
2B	Titoli di proprietà
2C	Eventuali Dichiarazioni di rinuncia al PEC
2D ₁	Rilievo topografico – Planimetria -
2D ₂	Rilievo topografico – Sezioni trasversali
2D ₃	Rilievo topografico – Sezioni longitudinali
2E	Relazione fotografica – coni fotografici

- 6) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data _____ e successivamente integrato in data _____ e _____;
- 7) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____;

- 8) che il Dirigente con provvedimento n. ____ 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;
- 9) che sono pervenute osservazioni e proposte al P.E.C. recepite in tutto/in parte negli atti progettuali e nella presente convenzione;
- 9) oppure [che non sono pervenute osservazioni e proposte;]
- 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

L'anno il giorno del mese di in una sala del Palazzo Civico, via Roma 28, tra il Sig. il quale interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo;

e i Signori **Dario Luchino**, la Sig.ra **Flavia Luchino**, il Sig. **Gian Marco Custoza** e le Società **Granda immobiliare s.r.l. - I.R. s.r.l. e S.I.A.C. s.r.l.** già citati nella premessa del presente Atto, in seguito denominati "i proponenti";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 ATTUAZIONE del PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 51.05 e 41.05.01 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 costituiscono semplice precisazione delle prescrizioni del P.R.G. vigente e fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A. [oppure depositati 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., 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 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 plano-volumetrico 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.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

Inoltre, dovrà essere nominato, ai sensi della legislazione vigente, un Direttore unico dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Articolo 2
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. 45.722,00, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N.MAPPALE	SUP. CATASTALE (mq)	SUP. MAPPALE compresa nel P.E.C. (mq)
92	144,146,150,151,152,155,156,157,158	18.739,00	17.686,43
92	3,4,5,6,7,8,9,95	20.330,00	19.370,41
92	47	3.894,00	3.095,21
92	48	1.620,00	1.237,17
92	12 (compreso edificio insistente)	1.139,00	1.120,00
		45.722,00	42.509,22

Pertanto le aree ricadenti nel presente PEC sommano a mq 42509,22.

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 3.3 – Planimetria Generale di Piano:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq. 11.830,76

- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale) mq. 30.678,46
C) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria mq. _____

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 7 edifici per complessivi mq. (S.U.L.) 3.716,71 a destinazione RESIDENZIALE. [indicare altre eventuali destinazioni d'uso]

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, per quanto già prodotti in grado di sviluppo esecutivo, 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 e della normativa fissata dal P.E.C.

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

Articolo 3
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA
(di cui all'art. 51, Comma 1, Legge Regionale n° 56/1977)

I proponenti, con il presente atto, cedono (ciascuno per la loro parte di proprietà) 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 / secondaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'art.4

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 92 per una superficie pari a complessivi mq 30.678,46.

Mappale n. 47,48

Mappale n. 12 (compreso edificio insistente)

Mappale n. 144,146,150,151,152,155,156,157,158

Mappale n. ~~3,4,5,6,7,8,9,95~~

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 dall' Arch./Ing./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 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 € _____.

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 4
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 € _____ (Euro _____/00) pari a:

mq _____ x €/mq. _____ = € _____

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 parziale del contributo per le opere 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 sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 51 c.1, L.R. 56/1977 e precisamente:

Opere stradali e parcheggi	€
Rete fognatura bianca	€
Rete fognatura nera	€
Opere acquedotto	€
Opere illuminazione pubblica	€
Aree verdi	€
Oneri della sicurezza	€ _____
PER UN IMPORTO TOTALE DI	€
(Euro _____/00)	

Inoltre i proponenti si obbligano a realizzare le seguenti opere non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione:

Rete elettrica	€
Rete telefonica	€
Rete gas	€ _____

PER UN IMPORTO TOTALE DI €

(Euro _____/00).

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

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 citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE 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 € _____ (Euro _____/00) pari a:

mq _____ x €/mq. _____ = € _____

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.

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. 380/2001. 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
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO
di importo inferiore alla soglia comunitaria - MODALITÀ

A seguito dell'emanazione del Decreto Legislativo 11/09/2008 n. 152, che ha modificato l'art. 122 comma 8 del Decreto Legislativo 163/2006, per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, il Titolare del Piano Esecutivo Convenzionato o il Titolare del Permesso di Costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, dovrà esperire una gara con la modalità della procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, nel rispetto dell'art. 57 comma 6 del Decreto Legislativo 163/2006.

Articolo 8
PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
e IMPORTO DEI LAVORI A SCOMPUTO

Ai sensi del D.Lgs 163/2006 dell'art.122 – *Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia* – nell'ambito della procedura di affidamento dei lavori di cui al precedente articolo, gli inviti devono essere rivolti ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere resa dichiarazione, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 (autocertificazione) di impegno ad esperire il procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire delle opere.

Lo stesso soggetto privato, avente funzioni di Stazione Appaltante, è tenuto ad attuare la procedura di registrazione al sistema SIMOG (Sistema Informativo di Monitoraggio delle Gare) per la richiesta del CIG (Codice Identificativo di Gara) all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, ed all'eventuale versamento dei contributi di gara stabiliti dall'Autorità.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede di procedura di affidamento è: € _____
(_____/00)

Ad affidamento concluso, ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto il verbale di gara attestante lo svolgimento della procedura negoziata nel rispetto del Codice dei Contratti, nella forma di dichiarazione, ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione) sottoscritta dal Titolare del Permesso di Costruire.

Articolo 9
PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione 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.

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati dal Settore Gestione del Territorio sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le linee guida dello stesso Settore.

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., approvate dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale n.93 /2009 e s.m.e.i.
- dichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione) - di impegno ad esperire il procedimento ad evidenza pubblica di cui all'art.8.

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.

La procedura di gara di cui al precedente articolo è autonoma rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.

Articolo 10
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI
A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE
e PRESA IN CARICO del COMUNE

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dai proponenti, in qualità di stazione appaltante, a conclusione della procedura di affidamento dei lavori, 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 residenziale privato.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi intervento residenziale (o comparto) privato le opere di urbanizzazione, dovranno essere realizzate secondo i tempi stabiliti nel crono programma di cui all'articolo successivo.

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 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.

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, con priorità d'attuazione e eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione.

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 dall'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 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, 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 alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione - in ogni caso testate dal Direttore dei Lavori - le cui spese saranno a carico del proponente.

In particolare per le opere a verde il corretto attecchimento delle essenze arboree e arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

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

Articolo 11 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE
--

Per le opere di urbanizzazione i proponenti - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbligano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dai seguenti capoversi.

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.

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI (Inserire descrizione pertinente al P.E.C.)

FASE 1

-Nuova viabilità di accesso da via _____ all'insediamento residenziale, _____ -
Prima del rilascio del primo permesso di costruire residenziale dovranno essere realizzate le reti e i sottoservizi, le bordure e la strada con strato di base;

FASE 2

-Nuova viabilità ciclopeditone lungo via _____ -
Entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire residenziale dovrà essere realizzato il percorso ciclopeditone con le reti e sottoservizi, bordure e strada con strato di base oltre all'impianto di illuminazione complessivo;
In particolare l'Amministrazione si riserva di rivedere _____
_____ all'atto del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

FASE 3

- Ad avvenuto rilascio dei permessi di costruire dei primi n. ____ lotti residenziali dei ____ previsti, i lavori delle urbanizzazioni dovranno essere tutti ultimati ad esclusione del tappeto di usura, piantumazione delle alberature e segnaletica;

FASE 4

- Ad avvenuta ultimazione di tutti gli interventi residenziali dovranno essere realizzati: il tappeto di usura della viabilità, le piantumazioni delle alberature e la segnaletica stradale.

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

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.16, 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 indipendenti dalla volontà dei proponenti;
- 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. 16;
- 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 art. 17, 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 12
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE dei
PROPONENTI delle AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate ai sensi dell'art. _____, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, 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 relativi alle opere di urbanizzazione e la definitiva cessione al Comune delle opere, il possesso reale delle aree già cedute al Comune, rimarrà dei proponenti, i quali saranno responsabili 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 dei proponenti.

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

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

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

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi. [da inserire nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione]

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

Articolo 15
GARANZIE FINANZIARIE
e ADEMPIMENTI.

Quale 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, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____ con polizza n. _____ del _____, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro _____ - diconsi (_____/00), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

I proponenti si obbligano 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 dei proponenti, 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 16
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano all'alienazione delle aree e dei fabbricati interessati dal P.E.C., o di parte di esse, gli stessi saranno obbligati 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 fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

Essi dovranno 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 i proponenti saranno tenuti 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, i proponenti, 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 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 17
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 - comma 2° 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 _____ 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 dei relativi strumenti urbanistici.

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 Programmazione del Territorio.

Articolo 19
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente Convenzione.

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, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 06.06.2001, n.380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Per il Comune di Cuneo

I Proponenti
