



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. 216/ATR del 19 dicembre 2013

N. raccolta 1729

del Registro di Settore

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato - tessuto "ATF1.BG1" del PRG vigente - località Borgo San Giuseppe approvato con deliberazioni di G.C. n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013. Proponenti: Soc. ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l. ed altri – Approvazione schema di convenzione ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - Determina a contrarre (art.192 D.Lgs n. 267/2000 s.m.i.).

IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Premesso che :

- in attuazione del vigente P.R.G., approvato in data 07/07/2008 con D.G.R. n. 40-9137, la Società Artusio Costruzioni s.r.l – Cuneo, i Sigg.ri Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto, Giugia Giorgio, Giugia Giovanna e Giugia Michele - in qualità di proprietari, hanno presentato, in data 21/01/2011 prot. n. 4074, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, ai sensi dell'art. 43 della vigente L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- il P.E.C., per una superficie complessiva di mq 68.659, ricade in tessuto "ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso" del vigente P.R.G.C. in località Borgo San Giuseppe, normato dagli artt. 49 e 52 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- l'intervento prevede la realizzazione di comparti edificatori, con fabbricati residenziali di diversa tipologia (unifamiliari, bifamiliari, a schiera e/o condominiale) e a destinazione terziaria;
- sono altresì previsti lotti edificatori per l'area ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ed AV (Ambiti di Valorizzazione Ambientale);
- gli elaborati tecnici, il progetto delle opere di urbanizzazione con relativo preventivo di spesa hanno ottenuto i pareri favorevoli dei competenti Uffici comunali e la bozza di convenzione è stata redatta in conformità agli schemi tipo;

Considerato che:

- con Deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013, sono state

approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella convenzione urbanistico-edilizia prevista dagli articoli 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà delle Ditte in premessa indicate;

- nelle su citate deliberazioni si dava mandato al Dirigente del Settore Ambiente e Territorio al fine di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Considerato inoltre che:

- in conformità agli schemi tipo, è stata redatta la bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato ed i proponenti sopra citati dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della citata Legge Urbanistica Regionale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni in Cuneo – Località Borgo San Giuseppe, compresi nel tessuto che il P.R.G. vigente classifica come "ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso";
- il testo di detta convenzione è allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto che occorre provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione sopra citata;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. di procedere — in esecuzione delle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e successiva n. 318 del 18/12/2013 – all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le Ditte proponenti in premessa indicate dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della sopracitata Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti in Cuneo – Borgo San Giuseppe, compresi nel tessuto urbanistico "ATF1.BG1" del P.R.G. vigente;

2. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto¹	Convenzione edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e le Ditte: Soc. ARTUSIO COSTRUZIONI ed altri, in qualità di proprietari dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire²	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo – Località Borgo San Giuseppe, compresi nell'ambito urbanistico "ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso" del P.R.G. vigente
Forma del contratto³	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali⁴	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente⁵	//

3. di approvare lo schema di Convenzione edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];
4. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento l'istruttore tecnico direttivo Geom. LUCIANO Claudio, del Settore Ambiente e Territorio;

¹ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

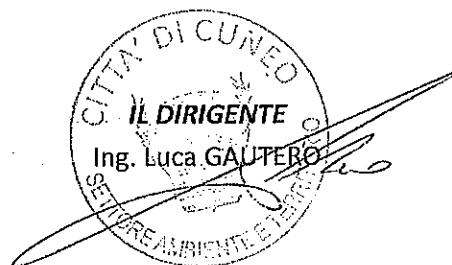
² Articolo 192 — comma 1, lettera a) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

³³ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» [Atto pubblico amministrativo, scrittura privata non autenticata, scrittura privata autenticata, scambio di lettere]

⁴ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

⁵ Articolo 192 — comma 1, lettera c) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

5. di mandare copia della presente determinazione al Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 — comma 8 — del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei servizi, all'Assessore al Patrimonio nonché al Settore Ragioneria Generale.



COMUNE DI CUNEO
PROVINCIA DI CUNEO**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF1.BG1 DA STIPULARSI AI
SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2013 (duemilatredici) addì _____ (_____) del mese di _____, in Cuneo, via
Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

_____/_____/201__

Avanti a me Pandiani dott. Pietro, Segretario generale del Comune di Cuneo, previa rinuncia ai testi
fatta concordemente dalla parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

I Signori:

Artusio Bruno - nato a Isola d'Asti il 25.09.1929 residente in Cuneo Via Schiaparelli n° 20
C.F. RTS BRN 29P25 E338W - legale rappresentante della **Artusio Costruzioni s.r.l.**, con sede
legale in Cuneo Piazza Europa n° 3 C.F./P. IVA 00163020043, in qualità di **proprietaria**,

Imberti Alberto - nato a Cuneo il 31/07/1949 e residente in Borgo San Dalmazzo Via Villar n° 42
C.F. MBR LRT 49L31 D205H - in qualità di **proprietario**,

Imberti Giuseppe - nato a Borgo San Dalmazzo il 28/05/1952 e residente in Cuneo Via Lesegno,
n° 5b C.F. MBR GPP 52E28 B033E - in qualità di **proprietario**,

Rebola Nadia - nata a Cuneo il 29/09/1962 e residente in Peveragno Via Don G. Peirone n° 52
C.F. RBL NDA 62P69 D205X - in qualità di **proprietaria**,

Rebola Roberto - nato a Cuneo il 28/06/1960 e residente in Torino Via Stampatori n° 21
C.F. RBL RRT 60H28 D205B - in qualità di **proprietario**,

Giugia Giorgio - nato a Centallo il 26/06/1943 e residente in Cuneo Via della Ripa n° 8
C.F. GGI GR G 43H26 C466I - in qualità di **proprietario**,

Giugia Giovanna - nata a Centallo il 04/02/1942 e residente in Cuneo Via della Ripa n° 8
C.F. GGI GNN 42B44 C466F - in qualità di **proprietario**,

Giugia Michele - nato a Centallo il 28/06/1946 e residente in Cuneo Via della Ripa n° 8
C.F. GGI MHL 46H28 C466J - in qualità di **proprietario**,

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

■ _____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore
Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28,
che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene
quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale
00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della deliberazioni di
G.C. n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013, depositate agli atti del Comune.

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 "ATF1.BG1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso", disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente; inoltre, ai sensi dell'art. 51 delle stesse, tale ambito accoglie il trasferimento delle quote di edificabilità provenienti dalle aree classificate "AV – Ambiti di valorizzazione ambientale" dal P.R.G.C.;
- 3) le aree del presente P.E.C. di complessivi mq 68.659 risultano per mq 68.352, pari al 99.553%, di proprietà dei soggetti privati precedentemente individuati e per mq 307, pari al 0,447%, di proprietà dei Signori Andreis Renato e Mukanina Kambolo, i quali non intendono aderire al presente P.E.C.;
- 4) le proprietà catastali (Catasto Terreni) interessate dal P.E.C. risultano dalla tabella che segue:

PROPRIETA'	FOGLIO N°	MAPPALE N°	QUALITA'	Superficie Compresa nel P.E.C.
Imberti/Rebola	99	688/parte	Seminativo	1.232
		780	Sem.irr.arb	38
		796	Sem.irr.arb	180
		679/parte	Prato irr.arb	11
		29	Seminativo Incolt. Prod.	989
		692/parte	Sem.irr.arb	40.365
		678/parte	Seminativo	9.380
		683/parte	Seminativo Cast.frutt.	718
	TOTALE			52.913
Artusio Costruzioni S.r.l.	100	50/parte	Sem.irr.arb.	11.360
		1/parte	Incolt. prod.	2.151
	TOTALE			13.511
Giuglia	100	295/parte	Sem.irr.arb.	1.928
TOTALE PROPONENTI				68.352
Andreis/Mukanina Non partecipanti al P.E.C.	99	33/parte	Ente urbano	307
TOTALE GENERALE				68.659

* Nota: le parti dei mappali ricadenti nel P.E.C. devono essere frazionate

- 5) i terreni di proprietà della società Artusio Costruzioni s.r.l. sono pervenuti con atto rogito notaio in data rep. n.
- 6) i terreni di proprietà dei signori Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia e Rebola Roberto, sono pervenuti con atto rogito notaio in data rep. n.

- 7) i terreni di proprietà dei signori Giugia Giorgio, Giugia Giovanna e Giugia Michele, sono pervenuto con atto rogito notaio in data rep. n.
- 8) 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'Arch. Michele Forneris, dell'Arch. Lisa Cattaneo e dell'Arch. Giovanni Reale con studio in Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni costituito dai seguenti elaborati grafici:
- Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000
 - Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NELLA TAVOLA DI PRGC - scala 1:2000
 - Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA - scala 1:500
 - Tav. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - scala 1:2000
 - Tav. 5 - PLANIMETRIA DI P.E.C. - scala 1:500
 - Tav. 6 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE - scala 1:1000
 - Tav. 7 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:1000
 - Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - scala 1:200
 - Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Sistemazione aree pubbliche - scavi - scala 1:500
 - Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acquedotto - scala 1:500
 - Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acque meteoriche - scala 1:500
 - Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Fognatura - scala 1:500
 - Tav. 13/a - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - basamenti e scavi - scala 1:500
 - Tav. 13/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - linee e armature - scala 1:500
 - Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200
 - Tav. 14/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili) - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200
 - Tav. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Impianto di irrigazione - scala 1:500
- NORME DI ATTUAZIONE
 - RELAZIONE TECNICA
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili)
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 9) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 21/01/2011 prot. n. 4074 e successivamente integrato in data 11/12/2012 prot. n. 69777, in data 08/01/2013 prot. n. 1222 ed in data 22/03/2013 prot. n. 17056;
- 10) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente e accolto con Provvedimento di Accoglimento Dirigenziale Prot. n. 39626 del 15/07/2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, regolarmente pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria informazione ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- 11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 esecutiva il e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 318 del 18/12/2013 esecutiva il è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 12) 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;
- 13) i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella

presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

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

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, 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 entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi. In particolare i permessi di costruire degli interventi destinati a contenere la SUL degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale (AV) potranno avere proroghe da concordare nella convenzione del relativo permesso di costruire convenzionato.

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 proposto.

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

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

Gli edifici e le parti interrato, 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 del P.E.C.

L'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti è specificata dalle seguenti destinazioni e come individuato nelle Tavole di Progetto:

- A) area fondiaria di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e terziaria: mq. 27.464
B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): mq. 41.195

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.BG1:

SCHEDA TECNICA			
A	AREA FONDIARIA (ACE+VE)	40% St	mq 27.464
B	AREA DA URBANIZZARE (VS)	60% St	mq.41.195
	Servizi (art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.)	mq	25.075
	parcheggi pubblici	mq	3.983
	viabilità + marciapiedi	mq	6.026
	Aree ecologiche	mq	85
	Enel	mq	122
	E.R.P.	mq	5.904
C	SUPERFICIE TERRITORIALE St(A + B)		mq 68.659

All'interno della superficie fondiaria (di complessivi mq. 27.464) il progetto di P.E.C. individua la viabilità ed i percorsi pedonali da asseguire all'uso pubblico (aree "B" e "C" colorate in azzurro dell'allegato planimetrico).

La capacità edificatoria maturata dalla St complessiva (mq. 68.659), secondo le previsioni di P.R.G., ammonta a complessivi mq. 16.821,62 di SUL, a destinazione mista RESIDENZIALE (80%) e TERZIARIA (20%), da localizzarsi all'interno dell'area fondiaria di cui alla lettera A), sulla base della lottizzazione prevista nelle tavole di progetto.

Tuttavia, poiché i Sig.ri Andreis/Mukanina non partecipano al presente P.E.C., è stato individuato un lotto funzionale indipendente (Comparto 10 nelle tavole di progetto), di mq. 307, di cui mq. 140 destinato ad (ACE +VE) e mq. 167 destinato a VS, sul quale sarà possibile intervenire con successivo e separato permesso di costruire convenzionato.

Inoltre al suddetto comparto 10, non è stata assegnata alcuna quota di realizzazione delle opere in quanto non programmabile nel tempo la sua realizzazione.

Pertanto, il P.E.C. prevede la realizzazione di complessivi mq 16.775,57 di SUL, di cui mq. 14.107,06 a destinazione residenziale e mq. 2.668,51 e destinazione terziaria, organizzata in nove comparti edificatori.

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

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

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - al Comune di Cuneo, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (VS), per complessivi mq. 41.028, così come indicate negli allegati elaborati grafici e specificate nello schema che segue.

FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUP. mq
99	679/parte	11
	678/parte	4415
	29/parte	665
	688/parte	1211
	683/parte	718
	692/parte	18235
	780	38
	796	180
100	1/parte	2145
	5/parte	11360
	295/parte	1928
TOTALE		40.906
99	692/parte	63
	678/parte	59
TOTALE		122
TOTALE COMPLESSIVO		41.028

Da cedere al Comune di Cuneo

Da cedere a ENEL Spa per la realizzazione di due Cabine

* Nota: le parti dei mappali ricadenti nel P.E.C. devono essere frazionate

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

I predetti terreni sono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a 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 cedenti 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 n.342 del 21.11.2000.

Si precisa infine che la superficie (VS) in cessione di competenza del lotto funzionale non partecipante al P.E.C. (Comparto 10, intestato ai Sig.ri Andreis/Mukanina), pari a mq. 167, sarà ceduta contestualmente alla realizzazione del relativo intervento, mediante apposito permesso di costruire convenzionato.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli oneri di Oneri di Urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) per complessivi € **1.619.977,16** (Euro _____), articolati in:

mq 10.674,06 x €/mq 49,60 = € 529.433,38 per OO.UU. 1^ per insediamento residenziale privato
mq 10.674,06 x €/mq 49,79 = € 531.461,45 per OO.UU. 2^ per insediamento residenziale privato

mq. 3.433,00 x €/mq 49,60 x 80% = € 136.221,44 per OO.UU. 1^ per insediamento di edilizia
residenziale pubblica (ERP)
mq. 3.433,00 x €/mq 49,79 x 80% = € 136.743,26 per OO.UU. 2^ per insediamento di edilizia
residenziale pubblica (ERP)

mq. 2.668,51 x €/mq 68,35 = € 182.392,66 per OO.UU. 1^ per insediamento terziario
mq. 2.668,51 x €/mq 38,87 = € 103.724,98 per OO.UU. 2^ per insediamento terziario

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

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

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

Opere stradali	€ 680.498,10
Acquedotto	€ 43.492,19
Impianto di irrigazione compreso tubazione allacciamento sport area	€ 107.699,99
Fognatura	€ 128.461,52
Illuminazione pubblica	€ 86.621,80
Sistemazione aree verdi	€ 120.634,68
Oneri per la sicurezza	€ 35.022,25
PER UN IMPORTO TOTALE DI	€ 1.202.430,53

(Euro *Unmilione duecento due mila quattrocento trenta/53*)

La realizzazione di dette opere non può essere scadenzata oltre i termini di ultimazione lavori dei fabbricati di competenza dei proprietari e dell'ERP; pertanto, l'onere della loro realizzazione verrà ripartito secondo la tabella che segue, fermo restando che, durante il corso dei lavori i proponenti avranno facoltà, previa comunicazione scritta ed a seguito di mutate e documentate esigenze operative, di ripartire diversamente l'onere delle opere di urbanizzazione tra i vari operatori.

OPERATORE	COMPARTO	SUL DI COMPETENZA		IMPORTI OPERE DI COMPETENZA
		ABITATIVA	TERZIARIA	
PROPONENTI	1-2-3-4-5-6-8	€ 8.202,24	2.050,56	€ 870.000,00 su abitativo € 0,00 su terziario
E.R.P.	9	€ 3.433,00	€ 0,00	€ 213.000,00 sui fabbricati 9.1-9.2 € 0,00 sul fabbricato 9.3
AV al 50%	7	€ 2.471,82	€ 617,95	€ 119.430,53
TOTALI		€ 14.107,06	€ 2.668,51	€ 1.202.430,53

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso parere favorevole in data 17/04/2013 prot. n. 21967 ed in data 23/04/2013 prot. n. 22907.

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

Restano a carico dei proponenti gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.

Parte delle opere di competenza del comparto destinato all'edificazione dell'E.R.P. e dell'AV saranno realizzate anticipatamente dai proponenti o loro aventi causa, i quali dovranno essere rimborsati dagli operatori futuri assegnatari ed utilizzatori di tali comparti dei costi sostenuti per la loro realizzazione e come quantificati nella tabella sopra riportata.

Tali costi dovranno inoltre essere incrementati degli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Convenzione ed ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo, o in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell'ASL di Cuneo.

Il Comune farà da garante, di quanto sopra, vincolando il rilascio del Permesso di Costruire al rimborso ai proponenti o loro aventi causa, delle spese da essi sostenute e conteggiate con le modalità sopracitate.

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

La parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono ed irrigazione privata saranno a totale cura e spese dei proponenti e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei proponenti anche in presenza di lievitazione dei costi ed 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 ed il costo totale delle opere di urbanizzazione che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

Articolo 6
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

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

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

Articolo 7
PROGETTAZIONE ESECUTIVA e
PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO degli ONERI

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

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

Articolo 8
ASSERVIMENTO di AREE PRIVATE ad USO PUBBLICO
ed ACCORDI TRA LE PARTI

Con il presente atto, relativamente alle aree evidenziate in colore azzurro e rosso nell'allegata planimetria (Allegato), le parti convengono quanto segue:

- le aree private indicate con le lettere "B" e "C", di colore azzurro, vengono asservite all'uso pubblico, concorrono alla formazione della superficie fondiaria dei comparti cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità. La realizzazione e la manutenzione di tali aree è ad esclusivo e totale carico dei proponenti; nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.
- L'area ERP indicata con la lettera "A", di colore rosso, viene asservita all'uso pubblico, concorre alla formazione della superficie fondiaria ERP cui appartiene, ma viene esclusa dal conteggio dell'indice di permeabilità. La manutenzione di tale area è carico del Comune; nel suo sottosuolo non potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.
- L'area destinata a viabilità privata di colore verde, indicata con la lettera "D", di mq. 569, concorre a determinare la quota di superficie fondiaria dell'ERP; i costi per la sua realizzazione, così come la successiva manutenzione (spese per la pulizia, illuminazione, sgombero neve ecc.) sono a totale ed esclusivo carico dei fabbricati frontestanti [Comparti: F (terziario), 9.1 (ERP) e 9.2 (ERP), come individuati nelle Tavole di progetto];
- Il Comparto 9.3 (all'interno del lotto ERP), che risulta assegnatario di un finanziamento nazionale di edilizia sovvenzionata, a favore del Comune di Cuneo, avrà accesso indipendente pedonale e veicolare dall'adiacente area Ex Ompi comunale; nel caso, per ragioni ad oggi non prevedibili il Comune non fosse più beneficiario del finanziamento, l'accesso dell'area sarà garantito dalla nuova viabilità del P.E.C.

Articolo 9
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' DELLE QUOTE "AV" - IMPEGNI

In attuazione dell'articolo 51 delle N.d.A. del PRGC (in cui sono disciplinate le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione, previa cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita), la parte proponente, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegna a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV - lato Gesso - le aree individuate nel Comparto 7, di sua proprietà, come indicate nella Tav. 5 di progetto.

La parte proponente inoltre si impegna a:

- cedere a titolo gratuito, con spese notarili a carico dei beneficiari, le aree destinate all'edificazione della SUL di competenza delle AV, localizzate sulla propria proprietà, nel momento in cui i destinatari delle suddette aree intenderanno operare;
- provvedere alla sistemazione decorosa ed alla manutenzione necessaria di queste aree sino al momento della loro cessione con possibilità di utilizzarle come parcheggi inghiaaiati, orti o aree verdi;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza delle AV relativa alle opere di urbanizzazioni pubbliche scomputabili;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza delle AV relativa alle opere di urbanizzazione private non scomputabili, necessarie per la costruzione di:
 - Strade veicolari e pedonali private,
 - illuminazione percorsi privati,
 - rete di smaltimento acque piovane percorsi privati,
 - cabine Enel e relativa rete di cavidotti e pozzetti necessaria per l'allacciamento dei singoli fabbricati,
 - rete telecom,
 - rete gas,
 - allacciamento lotti a fognatura e acquedotto.

Per la realizzazione delle opere non scomputabili i proponenti hanno elaborato un progetto con l'individuazione dei costi di competenza in proporzione alla SUL assegnata ed alla fruizione delle 4 aree individuate nelle tavole (aree: "A1" - "A2" - "A3" - "A4"), come meglio evidenziato nella tabella riassuntiva che segue e come stimati nel computo metrico delle opere di urbanizzazione private:

PEC ZONA ATF1.BG1		TABELLA DI SUDDIVISIONE TRA I VARI COMPARTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE NON SCOMPUTABILI CON ESCLUSIONE DEL LOTTO FUNZIONALE		
OPERATORE	COMPARTO	TIP. FABBRICATO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA
PROPONENTI	1	1.1 – 1.2	1 430,00	50.654,50
	2	2.1 – 2.2 – 2.3	2 145,00	76.488,12
	3	3.1 – 3.2	1 430,00	50.654,49
	4	4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4 – 4.5	650,00	9.854,37
	5	5.1 -5.2	1 427,24	20.426,78
	6	6.1 -6.2	1 120,00	39.893,00
	8	F	2 050,56	40.930,28
ERP agev.-conv.	9	9.1	1 123,00	53.417,45
		9.2	1.517,00	
totale parziale 1 (privati + ERP agev.-conv.)			12.892,80	342.318,99
ERP sovv.	9	9.3	793,00	11.292,65
totale parziale 2 (privati + ERP)			13 685,80	353.611,64
AV al 50%	7	7.1 - 7.2 – 7.3 – 7.4	3 089,77	61.189,62
totale parziale 3			16 775,57	414.801,25
LOTTO FUNZ.	10	G	46,05	0
TOTALE GENERALE			16 821,62	414.801,25

I futuri assegnatari e/o operatori delle aree AV, per contro, dovranno:

- rimborsare alla parte proponente, all'atto della cessione delle aree AV stesse, le spese da questa anticipate per la realizzazione, progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. delle opere di urbanizzazione pubbliche scomputabili, di competenza delle stesse aree AV;
- rimborsare alla parte proponente, all'atto della cessione delle aree AV stesse, le spese da questa anticipate per la realizzazione, progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. delle opere di urbanizzazione private non scomputabili, di competenza delle stesse aree AV, per un costo stimato di € 61.189,62;
- rimborsare alla parte proponente le spese che si sosterranno per la sistemazione e manutenzione decorosa a prato agricolo dei terreni destinati ad AV, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficiale depositata in Comune, sino alla data dell'atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in Euro/Mq. 3,00, applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune);
- rimborsare alla parte proponente le spese che si sosterranno per la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree, in rete metallica plastificata (altezza m. 1,50), su plintini, quantificabile in €/ml 39,00 (art. 184 "REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATA E PLASTIFICATA SU PLINTINI" dell'Elenco Prezzi Unitari in vigore presso il Comune di Cuneo), previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi, a lavori compiuti, in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune). Tale importo sarà aggiornato al momento della realizzazione dei lavori in base all'indice ISTAT del costo di costruzione;

Qualora i costi come sopra quantificati e/o descritti ai precedenti commi siano effettuati anticipatamente all'assegnazione dei lotti, saranno incrementati dagli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Convenzione ed ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo, o in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell'ASL di Cuneo

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

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo è condizione indispensabile per ottenere il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato.

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 Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione la cifra di € 18.036,46, 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 pari pertanto ad € 9.018,23 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, dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

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

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

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

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

La richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti funzionali, in relazione all'edificazione dei fabbricati; dette opere dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità dell'edificio a cui fa riferimento il lotto funzionale, se il fabbricato viene ultimato in tempi inferiori.

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”.

Dovranno rispettarsi le seguente fasi procedurali:

A) Prima fase (prima del rilascio del Permesso di Costruire del 1° edificio privato):

- Tracciamento delle strade;
- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto;
- Posa di tutte le cordonate;

B) Seconda fase (contestualmente all'inizio lavori degli edifici privati):

- Realizzazione caditoie stradali;
- Sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
- Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;
- Realizzazione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione, completi di armatura stradale (escluso solo il collegamento a quadro elettrico);
- Pavimentazione bituminosa delle strade (strato di base o binder);

C) Terza fase (prima dell'abitabilità o agibilità degli edifici privati):

- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;

- Tappetino di usura sede stradale;
- Pavimentazione finale dei marciapiedi.

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

Il crono-programma potrà essere modificato solo previa autorizzazione.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal precedente articolo 5 (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

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

In caso di inadempienza da parte 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 di rilascio dei permessi di costruire.

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno 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 delle AREE CEDUTE

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

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione dei nuovi fabbricati ai fini dell'impianto di cantiere, consente alla parte proponente l'utilizzazione temporanea dei terreni dalla stessa ceduti - ad esclusione dell'area ERP e delle due aree a servizi, di cui una adiacente alla Scuola Media e l'altra adiacente alla Strada Bovesana - senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione del fabbricato in progetto.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti. E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei contraenti 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 reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 13
RILASCIO del CERTIFICATO di
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

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

Articolo 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 - la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l'importo di € **1.202.430,53** - diconsì _____), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione a scomputo, poste a carico della parte proponente.

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

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

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

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

Articolo 16 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

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

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

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

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

Articolo 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

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

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

Il valore delle aree in cessione, ai soli fini fiscali, viene sin da ora stabilito in complessivi € 205.140,00, pari a € 5,00 al metro quadrato.

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 competerle 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 di LEGGE

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

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

Per il Comune di Cuneo

La Parte proponente

ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

