



N.261 registro deliberazione
Settore Programmazione del Territorio

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 27 Settembre 2011

**OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO POLIFUNZIONALE
INTEGRATO URBANO API1.4 - COMPARTO A - APPROVAZIONE -**

L'anno Duemilaundici addì Ventisette del mese di Settembre alle ore 16:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

VALMAGGIA ALBERTO (Sindaco)

BOSELLI GIANCARLO (Vicesindaco)

AMBROSINO ERIO (Assessore)

BORELLO ELISA (Assessore)

FANTINO VALTER (Assessore)

GIRAUDO DOMENICO (Assessore)

LERDA GUIDO (Assessore)

MANASSERO PATRIZIA (Assessore)

SPEDALE ALESSANDRO (Assessore)

Assiste il Segretario Generale PANDIANI PIETRO

Il Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione di: Sindaco VALMAGGIA ALBERTO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di C.C n. 126 del 04.10.2010 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'ambito API1.4 del Piano Regolatore Vigente e la suddivisione dell'ambito in tre sub-comparti che urbanisticamente possono agire in modo autonomo;
- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 8349 del 07.07.2008, il Sig. Girello Oscar, in qualità di proprietario, ha prodotto, ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo al comparto "A";
- l'intervento avviene sul terreno in Cuneo, Via Cascina Colombaro, avente una superficie complessiva pari a mq 15.271, ed il progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati a carattere produttivo - terziario polivalente;
- la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato è stata presentata in data 07.04.2011 e successivamente integrato in data 03.06.2011 e 29.08.2011 a firma dei tecnici abilitati Arch. Fino Umberto e Arch. Girello Oscar con la collaborazione del Geom. Dalmaso Emilio;
- il P.E.C. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 20 ottobre 2009;
- il Dirigente con Decreto di accoglimento n. del 23 giugno 2011 ha accolto 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;
- ai sensi dell'art. 43 della citata legge Regionale, è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- sono stati acquisiti i pareri di competenza del Settore Gestione del Territorio, dell'Acda, dell'Enel e della Telecom;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato sopraindicato e relativi allegati tecnici, nonché della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e il richiedente;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Visto l'art. 48 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

DELIBERA

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato del comparto "A" della zona classificata come zona API1.4 "Ambiti polifunzionali integrati urbani" di cui all' art.53 delle N.d.A, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dal Sig. Girello Oscar, in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e il proponente, ai sensi dell'art. 43 della citata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Alberto Valmaggia

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Pietro Pandiani

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124 del Testo Unico 18.8.2000, n. 267 per il periodo: dal 05-10-2011 al 20-10-2011.

Cuneo, lì 05-10-2011

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Pietro Pandiani

Per copia conforme all'originale.

Cuneo, lì 05-10-2011

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Pietro Pandiani

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) Il Signor GIRELLO Oscar nato a Cuneo il 27.04.1971 (CF GRL SCR 71D27 D205L) residente in Cuneo Via XX settembre n. 12 dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). del comparto "A" nell'Ambito API1.4 del P.R.G.C. vigente

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 destinate alle Opere di Urbanizzazione Primaria – secondaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea da parte del proponente delle aree cedute
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 7	Standard minimo di aree a parcheggio pubblico per attività commerciali
Articolo 8	Affidamento dei lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria – Modalità
Articolo 9	Procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, importo dei lavori a scomputo e modalità di pagamento dei lavori posti a gara
Articolo 10	Documentazione necessaria per ottenere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione
Articolo 11	Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del comune
Articolo 12	Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 13	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 14	Esecuzione sostitutiva
Articolo 15	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 16	Trasferimento degli obblighi
Articolo 17	Spese e trascrizione
Articolo 18	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 19	Certificato di Destinazione Urbanistica
Articolo 20	Rinvio a norme di legge

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 "API1.4 – Ambiti Polifunzionali integrati territoriali", disciplinata dall'art. 53 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- 3) che il Sig. GIRELLO Oscar nato a Cuneo il 27.04.1971 (CF GRL SCR 71D27 D205L) residente in Cuneo Via XX settembre n. 12 è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 83 mappali nn. 344 – 436 – 433 – 431 – 437 – 434 - 438; e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 15.271, compresi nell'ambito API1.4 del vigente P.R.G.C;
- 4) che i sigg. LOVERA MARCO nato a Saluzzo il 03.09.1959 (cf: LVRMRC59P03H727A), LOVERA ALBERTO BARTOLOMEO nato a Saluzzo il 20.02.1949 (cf:LVRLRT49B20H727F), sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al Foglio 82 mappali 196 e 673, per una superficie totale pari a mq 8.480 di cui mq 7.350 compresi nell'Ambito API1.4 del vigente P.R.G.C.;
- 5) che i sigg. eredi di Lovera Rosa
LOVERA MARIA ROSA nata a Saluzzo il 10/04/1943 (c.f. LVRMRS43D50H727J)
LOVERA BRUNA nata a Saluzzo 23/01/1947 (c.f. LVRBRN47A63H727Y)
GHIGLIONE GIOVANNI nato a Saluzzo il 24/06/1946 (c.f. GHGGNN46H24H747G)
GHIGLIONE ROSALBA nata a Saluzzo il 23/11/1948 (c.f. GHGRLB48S63 H727O)
GHIGLIONE ANNA MARIA nata a Saluzzo il 16/03/1954 (c.f. GHGNMR54C56H727O)
GHIGLIONE SILVIA nata a Saluzzo il 03/01/1956 (c.f. GHGSLV56A43H727Y)
sono proprietari del terreno individuato catastalmente al Foglio n. 82 mappale 17, di superficie totale pari a complessivi mq 1.980 di cui mq 1.501 compresi nell'Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.
- 6) che il sigg BERNARDI DIEGO nato a Cuneo il 14.08.1971 (cf: BRNDGI71M14D205A) è proprietario del terreno individuato al Catasto terreni al Foglio n. 82, mappale 192 e al catasto fabbricati al Foglio n. 82 mappale n. 1192 sub 1 (area urbana) di superficie totale di mq 602 di cui mq 219 compresi in ambito API1.4 del vigente P.R.G.C.;
- 7) che la Soc. MASSUCCO RIBERTO & C. SAS (cf: 01875680041) con sede in Cuneo Via Cascina Colombaro 29, rappresentante legale Massucco Roberto, è proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio n. 82 n. 195 di superficie totale di mq 3.960 di cui mq 708 compresi nell'Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.
- 8) che il sig LOVERA SILVIO nato a Cuneo il 20.05.1954 (cf: LVRSLV54E20D205W) è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 82 nn. 602-605-607-281 per una superficie totale pari a complessivi mq 3.470 di cui mq 2.300 compresi in Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.;
- 9) che la Soc. BMP srl con sede a Cuneo, via Felicina Racca n. 8 (cf: 02946670045), rappresentante legale Brignone Giorgio è proprietaria dei terreno individuati catastalmente al Foglio n. 82 nn 604-606-505-629-443 , per una superficie totale pari a complessivi mq 2.635 compresi in ambito API1.4 del vigente PRGC;

- 10) che in data 11/11/2010 è stato presentato in Comune il progetto del Piano di Coordinamento dai proprietari sopracitati con definizione di n. 3 comparti di intervento autonomi ed interdipendenti tra loro per le opere di urbanizzazione:
- COMPARTO A – proprietà Girello Oscar di superficie territoriale pari a mq 15.271 di cui VS pari a mq 9.163 ed ACE+Ve pari a mq 6.108;
 - COMPARTO B – proprietà Lovera Marco, Lovera Alberto Bartolomeo ed eredi Lovera Rosa di superficie totale pari a mq 9.070 di cui VS pari a mq 5.442 ed ACE+Ve pari a mq 3.628;
 - COMPARTO C – proprietà Massucco Roberto & C. Sas, Lovera Silvio e BMP Cuneo srl di superficie totale pari a mq 5.643 di cui VS pari a mq 3.386 ed ACE+Ve pari a mq 2.257.
- 11) che in accordo tra le parti, i Comparti “A” e “C” rinunciano alla concentrazione della quota di SUL residenziale di loro competenza sul proprio comparto a favore del solo Comparto “B”; pari a mq 1.349 ,15% della Sul totale, pertanto il progetto del Piano di Coordinamento prevede:
- COMPARTO A – SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq 4.581
 - COMPARTO B – SUL a destinazione residenziale pari a mq 1.349 e SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq 1.372
 - COMPARTO C – SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq 1.693
- 12) che per quanto riguarda la ERP di competenza di tutti i comparti, il progetto di Coordinamento prevede la concentrazione di SUL pari a mq 1200 sul mappale 438/parte del Comparto “A”.
- 13) che con D.C.C. n. 126 del 14.12.2010 il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all’intero ambito di PRG API1.4;

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 dell'Arch. Umberto FINO con studio in Cuneo, dell'Arch Oscar GIRELLO con studio in Cuneo con la collaborazione del Geom. Emilio DALMASSO con studio in Cuneo, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data 07.04.2011, prot. n.19836, 03.06.2011 Prot.30984, 29.08.2011 Prot.46926:

1	Estratti di PRG, catastale e di Piano di Coordinamento	
2	Rilievo stato di fatto (piano quotato)	1:500
3	Estratto catastale delle aree cedute con elenco delle proprietà, Planimetria di PEC ridotta alla scala di PRG per aggiornamento cartografico	1:2000
4	Sovrapposizione tra rilievo e progetto	1:500
5	Planimetria generale di piano (dismissioni, verifica Ip)	1:500
6	Planimetria opere stradali + sezioni stradali	1:500 – 1:50
7	Planimetria generale fognatura bianca e nera + particolari costruttivi	1:500 – 1:50
8	Planimetria generale rete acquedotto e metano + particolari costruttivi	1:500 – 1:50
9	Planimetria generale rete Enel e Telecom + particolari costruttivi	1:500 – 1:50
10	Planimetria generale rete illuminazione pubblica + particolari costruttivi	1:500
11	Profili longitudinali strada, parcheggi e fognatura comunale	1:200
12	Planimetria generale aree verdi: sistemazione del verde	1:500
13	Planimetria generale aree verdi: impianto di irrigazione	1:500
14	Tipologia recinzioni	1:20

15	Planimetria generale superamento delle barriere architettoniche + particolari costruttivi	1:500 – 1:20
16	Planimetria di inserimento ambientale (ve e pubblico)	1:500
17	Progetto piano volumetrica piante fabbricato	1:200
18	Progetto piano volumetrico prospetti e sezione fabbricato	1:200

	ALLEGATI
1	Relazione tecnica descrittiva
2	Norme Tecniche di attuazione
3	Documentazione fotografica
4	Relazione geotecnica con la cartografia geologica e delle fasce fluviali
5	Relazione asseverata del rilievo
6	Computo metrico estimativo

- 14) che il Dirigente con provvedimento n. 35136 del 23.06.2011 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;
- 15) che non sono pervenute osservazioni e proposte al P.E.C;
- 9) che con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 10) 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;
- 11) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno 2011 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 il Signor GIRELLO Oscar già citato nella premessa del presente Atto, in seguito denominato "il proponente";

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 Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C., 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 del proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

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

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

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. prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 15.271, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE compresa nel P.E.C (mq)
83	344	2667
83	436	5855
83	433	1.402
83	431	648
83	437	1.758
83	434	83
83	438	2.858

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 4 – Planimetria Generale di Piano:

SCHEDA TECNICA			
A	SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)	40 % St	mq 6.108
B	OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS)	60 % St	mq 9.163
	viabilità	mq 1.548	
	marciapiedi	mq 956	
	parcheggio pubblico	mq 1.624	
	pista ciclabile	mq 931	
	verde pubblico	mq 3.104	
C	Lotto destinato ad ERP	mq 1.000	
D	SUPERFICIE TERRITORIALE (A + B+ C)	100 % St	mq 15.271

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 3 edifici per complessivi mq. (S.U.L.) 4.581,30 a destinazione Terziarie –Produttive, mentre nelle aree di cui alla lettera C) è prevista la realizzazione di di una SUL destinata ad ECA pari a mq. 1200.

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

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dal proponente 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 e delle sue specifiche norme tecniche di attuazione e dovranno ottenere il parere favorevole della Commissione Regionale dei Beni Ambientali relativamente alla parte ricadente nel vincolo Galassino.

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 3
CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SECONDARIA

Il proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione ed ERP, 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. 83 per una superficie pari a complessivi mq 9.163.

Mappale n. 344/c

Mappale n. 436/b

Mappale n. 437/b
Mappale n. 437/c
Mappale n. 344/b
Mappale n. 436/c
Mappale n. 433/a
Mappale n. 434/b
Mappale n. 438

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

La parte cedente dichiara 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.

La parte da 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 € 45.815,00

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

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

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

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

Articolo 4 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE del PROPONENTE 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 delle aree dalla stessa cedute ad esclusione dell'area a verde pubblico posta a confine del lotto edificatorio e della Via Colombaro e l'area destinata all'intervento ERP, 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 resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte della proponente.

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

E' vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire reinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il 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 la somma di € 458.748,81 (Euro.....) pari a:

$\text{mq } 4.581,30 \times \text{€./mq.} 101,24 = \text{€ } 458.748,81$

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

Si prende atto che i tre 3 comparti di intervento pur essendo autonomi sono collegati funzionalmente tra loro alla realizzazione programmata delle opere di urbanizzazione, e che l'intervento generale (COMPARTO "A" – "B" – "C") prevede una spesa globale di € 951.396,26 (euro novecentocinquantunitrecentonoveantasei/26) risultante dai rispettivi computi metrici allegati alle rispettive domande del P.E.C. di ogni comparto.

COMPARTO A – Superficie Territoriale mq 15.271 pari al 50,93% – € 450.992,70

COMPARTO B – Superficie Territoriale mq 9.070 pari al 30,25% – € 330.403,56

COMPARTO C – Superficie Territoriale mq 5.643 pari al 18,82% – € 170.000,00

Dal momento che sarà previsto un edificio ECA (edilizia convenzionata) da edificarsi sul mappale 438/parte, con SUL massima pari a mq 1200, considerato che il proponente proprietario del Comparto A ha l'onere di eseguire tutte le opere di urbanizzazione del proprio comparto, come da fideiussione prestata, ivi compresa la zona Erp, il futuro assegnatario dell'area Erp dovrà concorrere al pagamento degli oneri e delle opere di urbanizzazione globali desunti sulla base dei computi metrici estimativi approvati dall'Amministrazione comunale, per una cifra pari ad Euro 144.667,00 (diconsi Euro centoquarantaquattromilaseicentosessantasette/00). L'importo complessivo da versare sarà comunque quello corrispondente al costo delle opere appaltate secondo le procedure dei successivi articoli. La cifra dovrà essere versata dall'assegnatario ai proponenti dei vari comparti secondo le percentuali di sopra specificate, al momento della conclusione della quota di opere di urbanizzazioni competenti l'area Erp. La somma versata sarà portata in detrazione dalla quota calcolata con le tariffe comunali degli oneri concessori a carico dell'intervento Erp e la differenza versata al Comune.

A scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione previsto dalla normativa vigente a carico del proponente, lo stesso anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri per la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 c.1, L.R. 56/1977 e precisamente:

Opere stradali e parcheggi	€ 236.583,55
Rete fognatura bianca	€ 22.764,46
Opere acquedotto	€ 7.458,85
Opere illuminazione pubblica	€ 23.757,55
Aree verdi	€ 145.723,69
Oneri della sicurezza	€ <u>14.704,60</u>

PER UN IMPORTO TOTALE DI € 450.992,70

(Euro quattrocentocinquantamilanovecentonovantadue/70)

Inoltre il proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere non scomputabili:

Rete elettrica	€ 41.726,55
Rete telefonica	€ 12.138,65

PER UN IMPORTO TOTALE DI € 53.865,20

Per il costo complessivo delle opere di urbanizzazione pari a € 450.992,70 dovrà essere presentata la richiesta di permesso di costruire, e le stesse potranno essere realizzate anche per lotti funzionali di intervento.

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

Il rilascio del 1° Permesso di Costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal crono programma, sarà subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

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.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo i pareri prescrittivi del Settore Gestione del Territorio in data 20 settembre 2011 prot.50706 e dell'Acda in data 28 febbraio 2011 prot. 2070, che si intendono qui richiamati.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati non oltre la data di richiesta di agibilità.

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

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, il proponente presterà cauzione mediante fidejussione bancaria/ polizza fidejussoria di cui all'art. 15 della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dal proponente secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione

Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento privato.

In tutti i casi, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi Permesso di Costruire relativo agli edifici, dovranno essere inderogabilmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali, quali viabilità ed infrastrutture tecnologiche nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici tecnici, e comunque nel rispetto delle seguenti priorità:

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI

FASE 1

Realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in: sbancamenti, rilevati, tracciolino e sottoservizi primari necessari al decollo del COMPARTO "B" e del lotto ERP; relativamente alla parte nord del PEC dopo la realizzazione degli interrati dei fabbricati, saranno realizzati i rilevati, il tracciolino e i sottoservizi primari.

FASE 2

Completamento della l'area nord del PEC (lato stura) e lotto ERP con pavimentazione parcheggi, cordature, completamento di tutti i sottoservizi secondari, illuminazione pubblica, impianto di irrigazione e primo strato di asfalto.

FASE 3

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

FASE 4

Relativamente alle aree esterne a verde pubblico dell'area ERP saranno realizzate a carico dell'assegnatario del lotto e la sistemazione dell'area secondo le indicazioni impartite dagli uffici comunali a proprie spese secondo le indicazioni che saranno impartite dagli uffici comunali

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di modificare i tempi di realizzazione del crono programma, per motivi di pubblica utilità.

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

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dal proponente, a sua cura e spesa, ed il Comune provvederà a nominare un Direttore dei Lavori, che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del proponente, previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni

eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità..

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

Il costo di realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

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

Il Proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

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 STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO per ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standards minimi, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, previsti per il parcheggio pubblico, riferiti alle eventuali attività commerciali, il proponente si impegna a cedere e/o a destinare ad uso pubblico le aree a parcheggio, fino al soddisfacimento della quota di standards prevista per legge.

In sede di presentazione dei progetti definitivi verrà specificata la superficie di vendita ai sensi della L.R.28/99 e s.m.i e di conseguenza ricalcolati gli standards a parcheggio nelle quantità stabilite dalla stessa legge (all'art. 25).

Articolo 8 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 o più gare, a seconda del lotto funzionale di opere di urbanizzazione, 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 9
**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 procedure di affidamento per ognuna delle gare che verranno esperite è quello desumibile dal relativo computo di riferimento.

Ad affidamento concluso di ogni procedimento di gara, 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 10
**PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

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

- progettazione esecutiva (4 copie) comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. Gli elaborati progettuali ed in particolar modo il computo metrico estimativo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui all' *"Allegato A – Caratteristiche degli elaborati richiesti"* delle Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. ed i., approvate dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 /2009 e sme 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 collegata, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.

Articolo 11 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 privato.

Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (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.

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.

Il proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà 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. In particolare, per le opere a verde, il corretto attecchimento delle essenze arboree ed

arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

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

Per le opere di urbanizzazione il 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 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.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente, 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 del proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

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

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

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno del 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. 16;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo 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 al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 13
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, 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 lo stesso o gli 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 del proponente ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, qualora il proponente non provveda 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.

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 - il proponente ha costituito, per sé e per i gli 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 450.992,70 - dicensi (quattrocentocinquantamilanovecentonovantadue/70), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

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

Egli 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 il proponente sarà tenuto 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, il proponente, o aventi causa, resta solidalmente responsabile 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 SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili, di registrazione e trascrizione, nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico di parte proponente. Allo scopo, si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666 s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

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

Articolo 18
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 19
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 — comma 1 e 2 — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., le parti dichiarano e garantiscono che:

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data [protocollo n.], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [B], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 20
RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

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

Atto pubblico amministrativo, contenuto in fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive facciate e quanto della seguente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente