

Urbanistica

Luciano



N. 37 registro deliberazione

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale SEDUTA DELL'11 Aprile 2011

OGGETTO: PIANO TECNICO ESECUTIVO AI SENSI DELL'ART. 47 DELLA L.R. 56/77 PER LA REALIZZAZIONE DI AREA A SERVIZI VERDE PUBBLICO E PIAZZETTA PEDONALE NELLA FRAZIONE PASSATORE - APPROVAZIONE -

L'anno Duemilaundici addì Undici del mese di Aprile alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi notificati a norma di legge si è riunito, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Signori:

VALMAGGIA ALBERTO	MALVOLTI PIERCARLO (assente)
TASSONE GIUSEPPE	MANTELLI MAURO
ARNEODO GIANCARLO	MANTI FILIPPO
BARBERO GIOVANNI BATTISTA	MARCHISIO LORIS
BERGESE RICCARDO	MARTINI MATTEO
BERTONE MARCO	MASSA IMELDA (ass. giustificato)
BONGIOVANNI SERGIO	MAZZUCCHI LUIGI
CAVALLO ROBERTO	MEINERO LILIANA
CERUTTI GIOVANNI (ass. giustificato)	NOTO CARMELO
CRAVERO RICCARDO	PANERO FABIO
DELFINO EZIO (assente)	PAROLA CARLO ALBERTO (assente)
DEMICHELIS GIANFRANCO	PELLEGRINO LUCA (assente)
DI STEFANO FABIO	PELLEGRINO VINCENZO (assente)
ENRICI SILVANO	ROMANO ANNA MARIA
FALCO SILVIO	ROSEO GABRIELLA
FINO UMBERTO	ROSSO EMILIANO PAOLO
ISAIA GIANCARLO	SACCHETTO CLAUDIO (assente)
LAUGERO CHIAFFREDO	STRERI NELLO STEFANO
LAURIA GIUSEPPE (assente)	TECCO GIUSEPPE (assente)
LAVAGNA ALESSANDRO (ass. giustificato)	TERZANO MAURIZIO
LINGUA GRAZIANO	

Sono presenti gli Assessori Signori:

BOSELLI GIANCARLO, AMBROSINO ERIO, BORELLO ELISA, FANTINO VALTER, GIRAUDO DOMENICO, LERDA GUIDO, MANASSERO PATRIZIA, SPEDALE ALESSANDRO.

Assiste il Segretario Generale PANDIANI PIETRO.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Dr. TASSONE GIUSEPPE dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato iscritto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e delle successive varianti, la Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C., ha prodotto, ai sensi dell'art. 47 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Piano Tecnico Esecutivo al fine di realizzare un'area destinata dal P.R.G. a "Aree a verde pubblico" disciplinata dall'art.57 delle N.d.A;
- l'intervento è ubicato in Cuneo – località Passatore in prossimità della Strada Provinciale 197 ricadente nella zona urbanistica classificata dal P.R.G.C. vigente come "Verde e servizi ad attrezzature a livello comunale", sui terreni catastalmente censiti al Foglio 52 Mappali n.620 e n.621 di complessivi mq 1550;
- è prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti in un'ampia area verde con piazzetta pedonale sulla quale verrà realizzato un chiosco-bar; le aree verranno cedute al Comune di Cuneo e su una porzione di mq 806 verrà costituito un diritto di superficie per la durata di 40 anni a favore della Società proponente;
- l'intervento sarà realizzato completamente a cura e spese della Società proponente per un importo complessivo di Euro 74'782,82, relativamente alle opere di urbanizzazione ;
- è stato esaminato il Piano Tecnico Esecutivo;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la società richiedente;

Sentita in merito la II^a Commissione Consiliare in data 03.05.2010;

Visti i pareri del settore Gestione del Territorio emesso in data 25.10.2010 Prot. 59654 e 29.03.2011 Prot. 17784 e del settore Patrimonio emessi in data 25.11.2010 Prot. 66485 e 8.03.2011 Prot. 13759;

Vista la Legge Regionale del 05.12.1977 n. 56 e successive integrazioni e modificazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Visto l'art. 42 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli 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;

Presenti in aula	n. 30	
Non partecipano alla votazione	n. 2	Terzano Maurizio e Rosso Emiliano
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 28	
Astenuto	n. 1	Martini Matteo (UDC)
Votanti	n. 27	
Voti favorevoli	n. 27	
Voti contrari	n. 0	

DELIBERA

- 1) di approvare ai sensi dell'art. 47 della L.R. 56/77 e s.m. e i il Piano Tecnico Esecutivo costituito dall'elaborato di P.T.E. a firma dell'Arch. Giovanni Previgliano - Dirigente del Settore Programmazione del Territorio, abilitato alla professione ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 703, e dal progetto esecutivo di cui agli elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte documentale a firma dell'Arch. Delmonte Isabella con la collaborazione del Geom. Blandi Tommaso presentato dalla Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C, relativo alle opere a servizi a verde pubblico e piazzetta pedonale di cui all'art 21 della L.R. 56/77 nella frazione Passatore sui terreni censiti al Foglio 52 Mappali n.620 e n.621 di complessivi mq 1550;
- 2) di accettare a patrimonio comunale, da parte della Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C., la cessione gratuita dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 52 mappali n.620 e n.621 per un totale di mq. 1550 destinati a servizi pubblici;
- 3) di approvare la concessione in diritto di superficie del terreno censito al C.T. al Foglio n. 52 mappale n.620 per un totale di mq. 806 a favore della Società Triangolo S.a.s. di Rosso Michele & C.;
- 4) di approvare lo schema di convenzione edilizia nel testo allegato al provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, regolante l'intervento del P.T.E. e la cessione delle aree;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) di pubblicare "per notizia" presso l'Albo Pretorio il presente Piano Tecnico Esecutivo per la durata di 30 giorni consecutivi;
- 8) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE,
CESSIONE DI AREE A SERVIZI E CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE**

**Repubblica Italiana
Comune di Cuneo**

**Schema della Convenzione
da stipulare tra:**

- 1) Il Comune di Cuneo da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- 2) La Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C, dall'altra parte, quale operatore del Permesso di Costruire.

INDICE

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 3	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Concessione di aree in diritto di superficie
Articolo 5	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 6	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 7	Affidamento dei lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria - Modalità
Articolo 8	Procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, importo dei lavori a scomputo e modalità di pagamento dei lavori posti a gara
Articolo 9	Opere di urbanizzazione a scomputo. Progetti, esecuzione e prescrizioni per la presa in carico del Comune
Articolo 10	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 11	Tempi di esecuzione, fasi temporali, inadempienze
Articolo 12	Esecuzione sostitutiva
Articolo 13	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 14	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 15	Spese
Articolo 16	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 17	Clausola compromissoria
Articolo 18	Rinvio a norme di legge
Articolo 19	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSE

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°40-9137 del 07.07.2008 e sue successive varianti;

L'area interessata dal presente P.T.E è ubicata in Cuneo – località Passatore in zona urbanistica che il P.R.G.C. vigente classifica come “Verde e servizi ad attrezzature a livello comunale”, con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art.57 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione catastalmente censiti al Foglio 52 Mappali 620 e 621;

L'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche con concessione del diritto di superficie di parte delle stesse;

La proponente Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C., è proprietaria dei terreni indicati negli elaborati tecnici di progetto, e individuati catastalmente al Foglio 52 mappali n. 620 e 621 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 1550, pervenuti alla suddetta Società in forza del rogito Notaio Paolo Marengo in data 03.08.2010 registrato a Cuneo il 04/08/2010 al n 4952 serie 1T.;

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell' area di cui trattasi è stato redatto un progetto, a firma dell'Arch. Delmonte Isabella con studio in Cuneo con la collaborazione del Geom. Blandi Tommaso con studio in Cuneo secondo i disposti degli art. 49 comma 5 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dagli elaborati grafici (prot. n. 11886 del 28.02.2011);

La Società proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in una sala del Palazzo Civico, Via Roma 28, tra:
e il Signor Rosso Michele in qualità di legale rappresentante della Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C., già citata nella premessa del presente Atto, in seguito denominata “proponente”;

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo - dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di realizzare opere di urbanizzazione e annesso chiosco – bar in Passatore.

Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area è specificata dai seguenti dati tecnici:

Aree oggetto di intervento	mq 1550,00
di cui destinata a Verde pubblico	mq 744,00
Piazzetta pedonale	mq 806,00

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati alla richiesta di permesso di costruire.

L'area complessiva oggetto di intervento dovrà essere realizzata nel rispetto del progetto urbanistico- architettonico, le finiture e i materiali esterni, dovranno essere curati ed avere valore architettonico.

Dovranno ottenersi tutti i pareri favorevoli relativi ad eventuali vincoli interessanti le aree.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono realizzati, con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici comunali.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico del proponente.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Articolo 3
CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE A SERVIZI STANDARD DI CUI
ALL'ART.21 DELLA L.R. 56/77
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, 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 così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate a servizi pubblici - verde privato e piazzetta pedonale:

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio n. 52:

- mappale n° 620 di mq. 806
- mappale n° 621 di mq. 744
- per un totale di mq. 1.550

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dal Geom. Marro Rabbia Nicola n. 2011/75554 del 10.02.2011.

Tutti i predetti terreni vengono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizione, 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.

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

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali è stabilito in complessivi €. 7.750,00.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente.

Articolo 4 CONCESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune concede alla Società Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C. che accetta il diritto di superficie per la durata di anni quaranta sul terreno catastalmente censito al Foglio 52 mappale 620 di 804 mq, alle condizioni e termini di seguito descritti.

La concessione è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di un fabbricato destinato a chiosco-bar costituito da un piano interrato di mq.....ed un piano fuori terra di mq.....

La parte restante del mappale n. 620 libera dal fabbricato è destinata a piazzetta pedonale assoggettata all'uso pubblico.

A pagamento del diritto di superficie la Società proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione come elencate al successivo art.9 ed a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree individuate ai Mappali n. 620 e n. 621, secondo le indicazioni del Settore Gestione del Territorio, per la durata di anni quaranta.

A scadenza della durata del diritto di superficie il Comune, verificato lo stato di conservazione di tutte le opere compreso il fabbricato, valuterà l'eventuale rinnovo e la durata del diritto di superficie.

In caso di trasferimento a terzi del diritto di superficie dovrà darsi notizia al Comune il quale valuterà l'eventuale possibilità di prosecuzione o di estinzione del diritto di superficie.

In caso di estinzione del diritto di superficie l'Amministrazione Comunale acquisirà gratuitamente tutti gli immobili e le opere senza rivalsa alcuna dai titolari del diritto di superficie.

Articolo 5 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere del fabbricato previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte del proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico del proponente ogni onere di manutenzione delle aree in oggetto.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione comunale.

Articolo 6
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla deliberazione di C.C. n. 160 del 20.12.2005 verrà determinata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente lo scomputo mediante la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione per un importo quantificato e indicato nell'articolo successivo.

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 comunali in vigore, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante fideiussione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

Articolo 7
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO
di importo inferiore alla soglia comunitaria - MODALITÀ

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

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

Ai sensi del D.Lgs 163/2006 art.122 – *Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia* del D.Lgs 163/2006, 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 stessa.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede di procedura di affidamento è: Euro **74'782,82**.

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

Articolo 9
OPERE di URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO
PROGETTI ESECUZIONE e PRESCRIZIONI per la PRESA in CARICO del COMUNE

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione ed a pagamento del diritto di superficie, il proponente, con l'eccezione di cui sopra, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- realizzazione di piazzetta pedonale;
- sistemazione area verde pubblica con impianto di irrigazione;
- percorsi pedonali;
- illuminazione pubblica;

come da computo metrico allegato al progetto
per un importo totale di Euro 74'782,82.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda alla lettura del Computo Metrico e degli elaborati tecnici di seguito specificati in data 28.02.2011 prot. n. 1186:

Tutte le opere dovranno essere realizzate, secondo i pareri, i criteri e le prescrizioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali e dell'A.C.D.A., direttamente a cura del proponente, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimate entro 1 anno dalla data della firma della presente convenzione e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità del chiosco-bar

Prima di iniziare i lavori di dette opere, si dovrà ottenere il permesso di costruire con gli elaborati grafici esecutivi redatti secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da tecnico abilitato ed eseguiti sotto la direzione di un Direttore dei lavori, entrambi incaricati a spese del Proponente ai sensi della legislazione vigente, questi dovranno concordare con i tecnici dei competenti uffici le modalità di esecuzione.

Il Proponente dovrà comunicare al Comune prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché le certificazioni ai sensi di legge, relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale.

In caso di non corretta 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 dei lavori.

Il certificato di regolare esecuzione e lo svincolo della fidejussione verranno rilasciati solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere.

Il Comune provvederà a nominare un Tecnico che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione.

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, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo 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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione, 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 luce, telefono e gas saranno realizzati a totale cura e spese del proponente e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero rilasciati dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

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

La manutenzione dell'area oggetto di cessione, compreso il verde e le alberature se previste si intendono accettate dal Comune è a totale carico dei Proponenti o i loro aventi causa fino al termine della concessione del diritto di superficie.

Articolo 10 RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

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 il proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e contestualmente alla richiesta di agibilità aver richiesto ed ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Articolo 11 TEMPI di ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE
--

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R. 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 7, 8, 9 nei tempi previsti dai suddetti articoli.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del titolo abilitativo obbligatorio per legge, dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 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. 11, 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 dei permessi di costruire.

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. 14;
- 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. 12, 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.

Tra il Comune e il proponente si conviene che tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione siano realizzati entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro non oltre 3 anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori del presente intervento, oltre eventuali proroghe previste per legge.

Articolo 12 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

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 attraverso il Settore Gestione del Territorio cui spetta la verifica ed i procedimenti amministrativi evidenziati nei precedenti articoli l'abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'Articolo 9.

Articolo 13 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 al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/1977 - il proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____ con polizza n. _____ del _____, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 74'782,82.- corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 30 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 senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo ed al trasferimento delle opere al Comune.

Articolo 14 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione del fabbricato interessati dal presente intervento, o di parte di essi, il proponente sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) 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, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il 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 15 SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili e di registrazione nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico del proponente.

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

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

Articolo 16 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 17 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 dal proponente ed un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 18 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, ed 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 5.12. 1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni di natura urbanistica alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

Articolo 19 CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA
--

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m. e i. le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente

IL PRESIDENTE
F.to Dr. Giuseppe Tassone

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. 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 19 aprile al 4 maggio 2011.

Cuneo, li 19 aprile 2011

IL SEGRETARIO GENERALE



Per copia conforme all'originale

Cuneo, li 19 aprile 2011

IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data
134. comma 3°. del Testo Unico 18.8.2000, n. 267.

30 APR. 2011

ai sensi dell'art.

IL SEGRETARIO GENERALE

