

**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:

Il sig.

MATTIAUDA PIER GIORGIO nato a Cuneo il 15 Ottobre 1947 (c.f. MTT PGR 47R15 D205B) in qualità di Presidente ed Amministratore Delegato della società M.R. S.R.L. con sede legale in Cuneo Via Torino n. 381 codice fiscale 03258930043

• dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). del comparto "1" nell'Ambito APT2<sub>05</sub>6 del P.R.G.C..

**INDICE**

**PREMESSA**

|             |                                                                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Articolo 1  | Attuazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato                                                                        |
| Articolo 2  | Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree                                                                                |
| Articolo 3  | Cessione gratuita delle Aree relative alle Opere di Urbanizzazione Primaria – secondaria                                        |
| Articolo 4  | Utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute                                                              |
| Articolo 5  | Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria                                                                          |
| Articolo 6  | Contributo relativo al costo di costruzione                                                                                     |
| Articolo 7  | Affidamento dei lavori per Opere di Urbanizzazione a scomputo di importo inferiore alla soglia di cui al decreto.....- modalità |
| Articolo 8  | Progettazione esecutiva delle Opere di Urbanizzazione – Documentazione necessaria per il permesso di costruire                  |
| Articolo 9  | Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di Urbanizzazione e presa in carico del Comune                          |
| Articolo 10 | Tempi di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione; Fasi temporali; Inadempienze                                                 |
| Articolo 11 | Rilascio del certificato di agibilità                                                                                           |
| Articolo 12 | Esecuzione sostitutiva                                                                                                          |
| Articolo 13 | Garanzie finanziarie e adempimenti                                                                                              |
| Articolo 14 | Trasferimento degli obblighi                                                                                                    |
| Articolo 15 | Certificato di destinazione urbanistica                                                                                         |
| Articolo 16 | Spese e trascrizione                                                                                                            |
| Articolo 17 | Rinuncia ad ipoteca legale                                                                                                      |
| Articolo 18 | Rinvio a norme legislative                                                                                                      |

## **PREMESSO**

- 1) che il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "APT2<sub>OS6</sub> – Ambiti per funzioni produttive e terziarie", disciplinata dall'art. 53.05 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- 3) che la soc. M.R. S.R.L. con sede in Cuneo Via Torino 381 codice fiscale 03258930043 è proprietaria dei terreni individuati catastalmente al Foglio 68 mappali n. 51 parte, 487 e 794 meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 7.858, compresi nell'ambito APT2<sub>OS6</sub> del vigente P.R.G.C;
- 4) che tali terreni sono stati conferiti alla società con atto rogito notaio Ivo Grosso in data 3.2.2009 Rep 81651 Racc. 17409 registrato a Cuneo il 18.2.2009 n. 1246 serie 1T
- 5) che in data 6/2/2014 è stato presentato in Comune una Proposta di Piano di Coordinamento di Iniziativa privata ai sensi dell'art. 49.13 delle N.d.A. da parte della soc. M.R. S.R.L. e da parte della Soc. L'AGRICOLA DI CUNEO DEI FRATELLI DUTTO MARIO E GIUSEPPE SNC con definizione di n. 3 comparti di intervento autonomi ed interdipendenti tra loro per le opere di urbanizzazione:
  - **COMPARTO 1** – proprietà M.R. S.R.L. di **superficie territoriale pari a mq 8.144** di cui **VS** pari a **mq 3.143** ed **ACE+Ve** pari a **mq 4.714**;
  - **COMPARTO 2** – proprietà L'AGRICOLA DI CUNEO DEI FRATELLI DUTTO MARIO E GIUSEPPE SNC di **superficie totale pari a mq 12.130** di cui **VS** pari a **mq 4.852** ed **ACE+Ve** pari a **mq 7.278**;
  - **COMPARTO 3** – residue proprietà M.R. S.R.L. ed altri proprietari non interessati a dare attuazione all'intervento di **superficie totale pari a mq 2.048** di cui **VS** pari a **mq 622** ed **ACE+Ve** pari a **mq 1.228**.
- 6) che con Delibera di Giunta n. 165 del 13.8.2014 il Comune di Cuneo ha approvato il **Progetto di Piano di Coordinamento presentato da proprietari interessati relativi all'intero ambito di PRG APT2<sub>OS6</sub>**;
- 7) 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. **Marcellino PELLEGRINO** del con studio associato 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 \_\_/\_\_/\_\_\_\_, prot. n. \_\_\_\_\_

|        | ALLEGATI                                                                                     | Scala                       |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tav. 1 | Estratto di C.T.R., PRGC e sviluppo dei comparti come individuato nel piano di coordinamento | 1:10.000<br>1:2.000 1:1.000 |
| Tav. 2 | Estratto catastale, planimetria dell'area di PEC                                             | 1:1.000                     |
| Tav. 3 | Rilievo altimetrico: planimetria e sezioni                                                   | 1:500                       |
| Tav. 4 | Planimetria viabilità, parcheggi ed aree pubbliche                                           | 1:500                       |
| Tav. 5 | Planimetria opere di urbanizzazione (sovrapposizione totale opere)                           | 1:500                       |

|         |                                                                 |       |
|---------|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Tav. 6  | Planimetria opere di urbanizzazione - Condotte gas              | 1:500 |
| Tav. 7  | Planimetria opere di urbanizzazione - Linee telefoniche         | 1:500 |
| Tav. 8  | Planimetria opere di urbanizzazione - Acquedotto                | 1:500 |
| Tav. 9  | Planimetria opere di urbanizzazione - Fognatura                 | 1:500 |
| Tav. 10 | Planimetria opere di urbanizzazione - Raccolta acque meteoriche | 1:500 |
| Tav. 11 | Planimetria opere di urbanizzazione - Linee elettriche          | 1:500 |
| Tav. 12 | Planimetria opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica    | 1:500 |
| Tav. 13 | Planimetria opere di urbanizzazione - Aree verdi e permeabili   | 1:500 |
|         | Allegato n. 1 Relazione illustrativa                            |       |
|         | Allegato n. 2 Norme di attuazione del PEC                       |       |
|         | Allegato n. 3 Bozza di convezione                               |       |
|         | Elaborato fotografico                                           |       |
|         | Computo Metrico                                                 |       |
|         | Titoli di proprietà                                             |       |
|         | Certificati catastali                                           |       |

- 8) che il Dirigente con provvedimento n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ accoglieva il Piano Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 9) che non sono pervenute osservazioni e proposta al P.E.C.;
- 10) che con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del ....., esecutiva il..... si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 11) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 12) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

### ***TUTTO CIO' PREMESSO***

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

e il Signor

MATTIAUDA PIER GIORGIO nato a Cuneo il 15 Ottobre 1947 (c.f. MTT PGR 47R15 D205B) in qualità di Presidente ed Amministratore Delegato della società M.R. S.R.L. con sede legale in Cuneo Via Torino n. 381 codice fiscale 03258930043 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 progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli **49** e **53** delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, 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 dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

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

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

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

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

### **Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo,

descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. **8.144**, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

[illegible]

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 TEC. |                                       |          |          |
| <b>A</b>    | SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)         | 60 % St  | mq 4.714 |
| <b>B</b>    | OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS) | 40 % St  | mq 3.144 |
|             | Aree di circolazione                  | mq 946   |          |
|             | parcheggio pubblico                   | mq 856   |          |
|             | verde pubblico e aree permeabili      | mq 804   |          |
|             | Marciapiedi                           | mq 538   |          |
| <b>C</b>    | SUPERFICIE TERRITORIALE (A + B)       | 100 % St | mq 7.858 |

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di edifici a destinazione terziarie-commerciali e produttive per complessivi mq. **3.929**

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

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

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'art.4

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. **68** per una superficie pari a complessivi **mq 3.144**

Mappale n. 51 parte  
Mappale n. 487 parte  
Mappale n. 794 parte

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 Pellegrino Battistino meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente con convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono liberi da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € \_\_\_\_\_

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

I cedenti dichiarano altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

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

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico dei proponenti.

Articolo 4  
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 proponente l'utilizzazione temporanea delle aree dalla stessa cedute 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 consente al privato proponente l'uso gratuito dello spazio espositivo creato al di sopra dell'area verde per un periodo di anni venticinque a partire dalla data di sottoscrizione della presente convenzione a patto che il privato proponente mantenga a sua cura e spese l'area verde realizzata provvedendo ad irrigarla, allo sfalcio periodico dell'erba ed alla manutenzione delle essenze arboree. Qualora sull'area a lato dei mezzi esposti venissero poste delle pubblicità per queste ultime il privato proponente dovrà provvedere al pagamento della relativa tassa comunale sulla pubblicità.

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

E' 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.

|                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 5<br/>ONERI ed OPERE di<br/>URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_/00) pari a:

mq \_\_\_\_\_ x €/mq. \_\_\_\_\_ = € \_\_\_\_\_

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

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

|                                                |   |           |
|------------------------------------------------|---|-----------|
| Demolizioni e movimenti terra                  | € | 25.751,06 |
| Muri di recinzione                             | € | 6.829,32  |
| Marciapiedi                                    | € | 22.852,80 |
| Carreggiata stradale e parcheggi               | € | 38.278,91 |
| Aree verdi e permeabili                        | € | 26.233,52 |
| Tubazione acquedotto                           | € | 11.482,54 |
| Tubazione fognatura e copertura canali irrigui | € | 20.288,98 |
| Raccolta acque meteoriche stradali             | € | 8.919,19  |

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Illuminazione pubblica   | € 16.860,00       |
| Oneri per la sicurezza   | € <u>3.549,73</u> |
| PER UN IMPORTO TOTALE DI | € 181.036,04      |

Per il costo complessivo delle opere di urbanizzazione scomputabili pari a € 181.036,04 (Euro Centoottantunmilatrentasei/04) 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 al 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.

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

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

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

#### CRONOPROGRAMMA dei LAVORI

##### FASE 1

Realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento,

##### FASE 2

Dopo la realizzazione dei fabbricati si completerà l'area di tutti i sotto servizi primari quali: (acquedotto, enel, gas, telefono. e il completamento di tutti i servizi secondari, illuminazione pubblica e impianto di irrigazione..

##### 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.

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

I proponenti dovranno comunicare al Comune l'eventuale intenzione di far realizzare le opere in argomento ad altro soggetto e trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, 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 ed 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 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 normale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto dal Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorchè non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle componenti autorità.

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

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

I proponenti dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorchè 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.

|                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 6<br/>CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

|                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 7<br/>AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO<br/>di importo inferiore alla soglia di cui al decreto.....- MODALITÀ</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

A seguito dell'emanazione del Decreto Legislativo ....., che ha modificato l'art.....comma.....del Decreto Legislativo..... per le opere di urbanizzazione a scomputo di importo inferiore a Euro.....i Titolari del Piano Esecutivo Convenzionato o i Titolari del Permesso di Costruire, per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalle norme del sopracitato decreto.

Articolo 8  
PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

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

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

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

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.

Articolo 9  
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI  
A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE  
e PRESA IN CARICO del COMUNE

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

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.

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

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione - in ogni caso testate dal Direttore dei Lavori - le cui spese saranno a carico dei proponenti.

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.

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 10<br/>TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE<br/>FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art.16, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

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

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 16;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 17, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 11<br/>RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 12<br/>ESECUZIONE SOSTITUTIVA</p> |
|---------------------------------------------------------------------------|

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

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.

|                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 13<br/>GARANZIE FINANZIARIE<br/>e ADEMPIMENTI.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - i proponenti

hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario \_\_\_\_\_ con polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro \_\_\_\_\_ - diconsi ( \_\_\_\_\_), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

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

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

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

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;">Articolo 14<br/>TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------|

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

Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

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

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

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

Articolo 15  
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 - comma 2° del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera \_\_\_\_\_, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 16  
SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

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

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

Articolo 17  
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 18  
RINVIO a NORME LEGISLATIVE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 06.06.2001, n.380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni 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

seguinte, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori  
compresenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà.

Per il Comune di Cuneo

---

I Proponenti

---