

REPERTORIO N. _____

RACCOLTA N° _____

– SCHEMA DI CONVENZIONE –
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **2018** addì _____ (_____) del mese di _____, in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me notaio _____, sono personalmente comparsi i signori:

quale parte proponente:

- Sig. **BAUDINO PIETRO**, nato a **BORGIO SAN DALMAZZO (CN)** il **10/03/1942**, codice fiscale **BDNPTR42C10B033**, residente in **BORGIO SAN DALMAZZO (CN)**, Via **DEL TESORIERE n.14**, in qualità di **LEGALE RAPPRESENTANTE** della **SOCIETA' BAUDINO & C. S.A.S.** con sede in **BORGIO SAN DALMAZZO (CN)**, via **DEL TESORIERE n.14**, C.F. **02055210047**;

quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) il Signor **BAUDINO PIETRO / BAUDINO & C. S.A.S.**, è proprietario, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio **CARLO ALBERTO PAROLA** repertorio numero **31176 / 7849** in data **03/08/1989** e **12/06/2009**, raccolta n.**18189 / 31530**, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio **82** mappali n.**755**;
- 3) che in precedenza, in data 15 luglio 2008, la società committente Baudino & c. s.a.s., proprietaria delle aree in Ambito AR.1, che in allora non aveva ancora concluso il suo iter di approvazione, sottoscriveva ai sensi della Legge di Salvaguardia, Atto di convenzione sulla base del progetto redatto dall' Studio Archana Architetti Associati;
- 4) che in data 04/07/2011 ed in data 07/11/2011 fu comunicato rispettivamente l'inizio dei lavori delle Opere di Urbanizzazione (PC 195/2010) e dei lavori di Realizzazione degli edifici (PC 168/2011);
- 5) che contestualmente a ciò venne sostituito il nome del precedente progettista con quello dell'Ing. Giovanni Alfero di Cuneo per quanto attiene la progettazione e la Direzione dei Lavori Architettonici, quello dell'Ing. Guido Lerda per quanto attiene ai calcoli ed alla direzione dei lavori strutturali, mentre l'Ing. Silvano Bonelli fu incaricato della progettazione di quanto previsto dalla Legge 10/91 e dei rapporti con il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco ed infine l'Arch. Andrea Macagno venne designato quale Certificatore Energetico;
- 6) che in corso d'opera inoltre e per diversi motivi dovettero essere apportate numerose modifiche al progetto, al suo posizionamento planimetrico, alla necessità di incrementare l'area di pertinenza del

lotto, alla dotazione di Sul dell'area di intervento, al criterio di utilizzo del sottotetto della scala A, alla precedente versione del progetto delle urbanizzazioni primaria resasi necessaria allo scopo di ottimizzare la viabilità di accesso all'interno della zona AR.1, ed in ultimo si verificò l'evento che obbligò alla progettazione del Piano di coordinamento, così come previsto dall'art. 49 delle N.d'A., redatto su iniziativa privata ma nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. stesso;

- 7) che tutto quanto sopra richiamato è compreso in dettaglio nella relazione tecnica e nei disegni di progetto allegati al presente atto;
- 8) il progetto di **VARIANTE al P.E.C.** è stato presentato in data **25/05/2015** prot. n. **31357** e successivamente integrato in data **31/05/2016** prot. n. **36450** e in data **09/02/2018**;
- 9) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dello studio **ING. GIOVANNI ALFERO**, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della L.R., 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici (prot. n. _____ del _____):

Tavola	Titolo della tavola	scala
Tav. 1	PLANIMETRIE	1:2000
Tav. 2	PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRGC.....	1:2000
Tav. 3	RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 1.....	1: 500
Tav. 4	RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 2.....	1: 500
Tav. 5	PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'	1:2000
Tav. 6	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1: 500
Tav. 7	PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE.....	1:1000
Tav. 8	TIPOLOGIE EDILIZIE	1: 200
Tav. 9	TIPOLOGIE EDILIZIE - VERIFICA PARAMETRI EDILIZI E DI PRGC.....	VARIE
Tav. 10	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	1: 200
Tav. 11	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARTICOLARI.....	VARIE
Tav. 12	BOZZA FRAZIONAMENTO	1:2000

NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 10) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del _____ e accolto con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77; successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni;
- 11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva il _____ è stata approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- 12) con successiva Determinazione a Contrarre n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 13) 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;
- 14) i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO:

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

STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE
--

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione urbanistico-edilizia - secondo le modalità previste dal P.R.G. e a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni e immobili siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq. **7051**, come meglio specificato nell'elenco che segue:

Catasto Terreni e/o Fabbricati, Foglio n. **82**:

- mappale **755** mq. **3920** di cui compresi nel P.E.C. mq. **3920 (PROPRIETA' BAUDINO & C. S.A.S.)**
 - mappale **755** mq. **78** di cui compresi nel P.E.C. mq. **78 (porzione da CEDERE AL COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **644** mq. **132** di cui compresi nel P.E.C. mq. **132 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **638** mq. **204** di cui compresi nel P.E.C. mq. **204 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **639** mq. **19** di cui compresi nel P.E.C. mq. **19 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **640** mq. **988** di cui compresi nel P.E.C. mq. **988 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **319** mq. **450** di cui compresi nel P.E.C. mq. **450 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **383** mq. **10** di cui compresi nel P.E.C. mq. **10 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **647 porzione a** mq. **1004** di cui compresi nel P.E.C. mq. **1004 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
 - mappale **647 porzione b** mq. **246** di cui compresi nel P.E.C. mq. **235 (PROPRIETA' COMUNE DI CUNEO)**
- porzione di mappale intesa come **ANTICIPO DI CESSIONE PEC B**

per un TOTALE di mq. 7051

N.B.: le aree indicate come già di proprietà' del Comune di Cuneo sono state cedute in forza del **P.E.C. stipulato in data 15/07/2008**.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49, 51 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

Gli interventi previsti all'interno del P.E.C. dovranno essere ultimati entro il termine di validità di 10 anni dalla delibera di approvazione del P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno quindi essere richiesti al Comune entro le suddette scadenze temporali del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe, ai sensi della legislazione vigente in materia, dei termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate.

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che, pur rispettando sostanzialmente la sagoma dell'edificio, vada a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico del lotto rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

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

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. 5 - Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. **3.920**

B. aree destinate a opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): mq. 2.895,50 + 246 (anticipo cessione PEC B) = **3.141,50 mq**

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito **AR.1**:

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI IN BASE AL P.R.G.

	PROPONENTI mq.	TOTALE mq.
A Superficie fondiaria (ACE+VE)	2.895,50	2.895,50
B Opere di urbanizzazione (VS)	2.895,50	2.895,50
C Superficie territoriale (A+B)	5.791	5.791

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI NEL P.E.C.

	PROPONENTI mq.	TOTALE mq.
A Superficie fondiaria (ACE+VE)	2.895,50	2.895,50
B Opere di urbanizzazione (VS)	2.895,50	2.895,50
- interesse comune	_____	_____
- parco-gioco-sport	_____	_____
- parcheggi pubblici	_____	_____
- viabilità + marciapiedi	_____	_____
- aree ecologiche	_____	_____
- Enel	_____	_____
- ECA	_____	_____
C Superficie territoriale (A+B)	5.791	5.791

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq **4.309,13** a destinazione residenziale (**67,68%**) e terziaria (**32,32%**) mentre nelle aree di cui alla lettera B), oggetto di cessione gratuita al Comune, verranno realizzate le opere di urbanizzazione, come da progetto allegato.

I proponenti realizzano complessivamente una SUL di mq **4.309,13** a destinazione mista residenziale e terziaria, corrispondente alla loro quota di SUL privata propria dell'Ambito **AR.1**.

Nel Comparto **PEC A**, di competenza dei proponenti, è prevista la realizzazione di n.2 fabbricati: n.1 a destinazione residenziale, n.1 a destinazione terziario - commerciale).

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

I progetti degli edifici e le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti da parte

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.

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

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA di AREE DESTINATE ad OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici.

I terreni oggetto di cessione ammontano a complessivi mq. **78** e sono catastalmente identificati al Catasto Terreni e/o Fabbricati al Fg.**82** mappali:

n. inserire numero mappale da bozza di FORNERIS (ex porzione mappale **755**) di mq. **78**

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo e a quelli permutati, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla Tav. 14 - **Bozza di frazionamento** e al tipo di frazionamento protocollo n. ____ del _____, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria in scala 1:1000, allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, nella quale i terreni ceduti sono evidenziati in tinta **ROSSA**.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, oneri reali di cui all'art.253 del D.Lgs 152 del 3.4.2006, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora, per qualsiasi ragione, l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti 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 oggetto di cessione rimane convenzionalmente pattuito in € **390,00** pari a € 5,00/mq

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

Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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 parti cedenti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della L. 21.11.2000, n. 353 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

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

Articolo 5
ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

I proponenti, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dall'Amministrazione Comunale, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo, ognuno per la propria quota, gli oneri di Oneri di Urbanizzazione (art. 16 del D.P.R. n. 380/2001), determinati in complessivi € _____ (euro _____ *in lettere*), commisurati a una SUL residenziale/commerciale complessiva di mq _____ (costituita da _____ mq di SUL privata propria dell'Ambito _____ e _____ mq di SUL ECA), articolati in:

- mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. residenziale): € _____
 - mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. terziario): € _____
- per un totale di:** € _____

Le suddette cifre sono così ripartite fra i proponenti:

A) proprietà _____ (_____ mq)

- mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. residenziale): € _____
 - mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. terziario): € _____
- per un totale di:** € _____

B) proprietà _____ (_____ mq)

- mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. residenziale): € _____
 - mq. _____ x €/mq. _____ (tariffa oo.uu. terziario): € _____
- per un totale di:** € _____

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati superfici e volumi in progetto, per cui i predetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'amministrazione comunale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le parti proponenti si obbligano ad assumere la quota di competenza relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione - necessarie a rendere funzionale e idonea l'area per l'insediamento delle SUL di loro competenza.

A tale scopo i proponenti, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., si fanno carico, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, della realizzazione delle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di cui all'articolo 51 - comma 1 - della medesima legge regionale:

LOTTO	OPERE	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA 3%	TOTALE	TOTALE LOTTO
	OPERE STRADALI	154.044,85 €			282.157,42 €
	ILLUMINAZIONE	25.155,63 €			
	FOGNATURA	39573,70 €			
	IRRIGAZIONE	28809,71 €			
	ALTRO	34573,53 €			

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

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

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

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

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio e/o degli edifici facenti parte del corrispondente comparto funzionale.

La parte proponente presterà garanzia dei suddetti importi delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussioni bancarie / polizze fidejussorie, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti - ognuno per la propria quota parte - e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico depositato agli atti del Comune.

Articolo 6 CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

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

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

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

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

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

Articolo 8
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE
e PRESA IN CARICO del COMUNE

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

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 sarà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto dall'art. 113 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

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

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

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

Articolo 9 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE
--

Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art.45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a ultimare le opere di cui ai precedenti articoli non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'ultimo edificio del comparto funzionale di appartenenza.

Per ogni comparto funzionale dovranno rispettarsi le seguenti fasi procedurali:

A) PRIMA FASE: (PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 1° EDIFICIO PRIVATO):

- Rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione propedeutiche al Comparto e inizio dei relativi lavori;
- Tracciamento delle strade;

B) SECONDA FASE: (CONTESTUALMENTE ALL'INIZIO LAVORI DEGLI EDIFICI PRIVATI):

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

C) TERZA FASE: (PRIMA DELL'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI):

- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;

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

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

Il crono-programma di cui sopra potrà essere modificato solo previa richiesta e autorizzazione, da parte degli uffici competenti.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal precedente articolo 6 (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

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

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire.

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

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

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

Articolo 10 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

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

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere

espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa 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 di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti. E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei contraenti ogni onere di manutenzione delle aree.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 11 **AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI**

Resta stabilito anche convenzionalmente che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 12 **ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

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

Articolo 13 **GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI**

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - la parte proponente costituisce, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, (la polizza fideiussoria deve contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all'atto della stipula) che viene rilasciata al Comune per l'importo di €..... diconsi Euro _____/___), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari e secondari ~~e delle opere di urbanizzazione compensative del Contributo Straordinario~~, poste a carico della parte proponente.

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

¹ La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all'atto della stipula:

- la fidejussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;
- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

- 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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

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

Articolo 14 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

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

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

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

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

Articolo 15
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le singole parti cedenti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del ____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera __, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 16
SPESE

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

Articolo 17
RINUNCIA a IPOTECA LEGALE

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

Articolo 18
CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

Articolo 19
RINVIO a NORME di LEGGE

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

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

Per il Comune di Cuneo

La Parte proponente