



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ZONA ATF2.SP1 DEL PRG VIGENTE
FRAZIONE SPINETTA

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPONENTI:

PORTA ROSSA S.P.A.
RUA' 94 s.s.
LINGUA Biagio
LINGUA Sebastiano
PELLEGRINO Teresa
COMETTO Giorgio
COMETTO Bruna

PROGETTISTI:

Ing. LERDA Guido
Arch. LAVAGNA Alessandro
Geom. MARTINO Dario

DATA:

DICEMBRE 2013

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Repubblica Italiana
Comune di Cuneo

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

1) Il Comune di Cuneo da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale:

2) Porta Rossa S.p.A.

C.F.: 05961190013, rappresentata da _____ nata/o a _____
_____, il _____, residente a _____ in
qualità di _____ - P. IVA _____

Ruà 94 s.s.

C.F.: 96038940043, rappresentata da _____ nata/o a _____
_____, il _____, residente a _____ in
qualità di _____ - P. IVA _____

Lingua Biagio

C.F.: LNG BGI 48S05 D742X, nato a Fossano, il 05/11/1948, residente a _____

Lingua Sebastiano

C.F. : LNG SST 41E06 D742O, nato a Fossano, il 06/05/1941, residente a _____

Cometto Bruna

C.F.: CMT BRN 73E55 D205R, nata a Cuneo, il 15/05/1973, residente a _____

Cometto Giorgio

C.F.: CMT GRG 69D22 D205G, nato a Cuneo il 22/04/1969, residente a _____

Pellegrino Teresa

C.F.: PLL TRS 38S51 D205M, nata a Cuneo l'11/11/1938, residente a _____

quali proprietari e proponenti del Piano Esecutivo Convenzionato, in seguito denominati il
proponente

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia del P.E.C.
Articolo 4	Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 6	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 7	Procedure per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri
Articolo 8	Progettazione Esecutiva delle opere di urbanizzazione e 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	Utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute
Articolo 12	Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità
Articolo 13	Esecuzione sostitutiva
Articolo 14	Garanzie finanziarie ed adempimenti
Articolo 15	Trasferimento degli obblighi
Articolo 16	Certificato di Destinazione Urbanistica
Articolo 17	Trascrizione e spese
Articolo 18	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 19	Clausola compromissoria
Articolo 20	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 "ATF2.SP1 - Ambiti di Trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni", disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) che il proponente è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 100 - M.li nn. 195 p., 79 p., 58 p., 220, 173, 101 p., 42 p., 102 p., 43 p., 103 p. meglio precisati nel seguito;
- 4) che la St dell'ambito ATF2.SP1 prevista dal P.R.G. vigente è pari a mq. 61.906 (comprensiva del sedime di un canale irriguo), corrispondenti ad una SUL privata di mq. 12.312 (calcolata al netto della superficie del canale irriguo);
- 5) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato da Ing. Guido Lerda, P. I. n. 505 con studio in Cuneo Via Santa Maria n°5; Arch. Alessandro Lavagna, P. I. n. 91 con studio in Cuneo Piazza Tancredi Duccio Galimberti n°2; Dario Martino, P. I. n. 2112 con studio in Cuneo via del Passatore n°91; secondo i disposti degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive

modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti allegati ed elaborati grafici, presentati in data _____ prot. _____:

ALLEGATI:

- 1a - Mappa catastale
- 1b - Titoli di proprietà (in fotocopia)
- 1c - Rilievo topografico della zona

ELABORATI:

- Relazione illustrativa e documentazione fotografica
- Bozza di convenzione
- Relazione Geotecnica e sismica
- Norme di attuazione
- Tav. 1 Planimetria:
 - estratto P.R.G. (1:5000)
 - estratto catastale, Fg.100 (1:2000)
 - inserimento progetto P.E.C. in P.R.G. (1:2000)
- Tav. 2 Planimetria generale di progetto (1:500)
- Tav. 3 Aree in cessione (1:500)
- Tav. 4 Verifica della superficie fondiaria (1:500)
- Tav. 5 Tipologie edilizie: edifici residenziali (1:200)
- Tav. 6 Tipologie edilizie: poliambulatorio (1:200)
- Tav. 7 Viste planivolumetriche - rendering
- TAV. OO.UU 01 – RILIEVO
- TAV. OO.UU 02 – RETE FOGNARIA
- TAV. OO.UU 03 – ACQUEDOTTO
- TAV. OO.UU 04 – STRADE ED AREE VERDI
- TAV. OO.UU 05 – PROFILI LONGITUDINALI FOGNATURA E STRADE
- TAV. OO.UU 06 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURA ED ACQUEDOTTO
- TAV. OO.UU 07 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI STRADE E CANALI
- TAV. OO.UU 08 – PARTICOLARI COSTRUTTIVI AREE VERDI
- TAV. OO.UU 09 – CABINA ENEL
- TAV. OO.UU 10 – IMPIANTO ENEL
- TAV. OO.UU 11 – IMPIANTO TELECOM
- TAV. OO.UU 12 – IMPIANTO ILLUMINAZIONE
- TAV. OO.UU 13 – IMPIANTO ITALGAS
- ALL. OO.UU 01 – ELENCO PREZZI UNITARI
- ALL. OO.UU 02 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- ALL. OO.UU 03 – CALCOLO VOLUMI DI SCAVO
- ALL. OO.UU 04 – RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
- ALL. OO.UU 05 – COMPUTO IMPIANTO ILLUMINAZIONE

- 6) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data _____ in data _____ prot. n. _____ e integrato il _____ prot. n. _____;
- 7) che detto progetto è stato redatto conformemente al Piano di Coordinamento approvato con D.G.C. n. 68 in data 06/03/2012;
- 8) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____;

- 9) il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con Provvedimento di Accoglimento prot. n. _____ del _____ ha accolto il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto successivamente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 10) che nei 15 giorni successivi sono/non sono pervenute osservazioni;
- 11) che con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 12) 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 s.m.e i.;
- 13) che il proponente ha 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/i Signor/i
già citato/i 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
OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni siti nel Comune di Cuneo, con una superficie complessiva di mq. 61.906, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	Nr. Mapp.	SUP. MAPPALE compresa nel P.E.C	PROPRIETA'
100	195 p.	16.847	Porta Rossa S.p.A.
100	79 p.	4.348	
100	58 p.	8.000	

100	220	14.173	Ruà 94 s.s.
100	173	14.588	
100	101 p.	850	Lingua Biagio Lingua Sebastiano
100	42 p.	1.163	
100	102 p.	585,5	Cometto Bruna Cometto Giorgio Pellegrino Teresa
100	43 p.	968	
100	103 p.	37,5	
TOTALE		61.560	
Canale irriguo		346	
TOTALE GENERALE		61.906	

Essi ricadono nell'ambito ATF2.SP1 del P.R.G. vigente, con una St prevista pari a **mq. 61.906 (compreso il canale irriguo)**, corrispondente ad una S.U.L. privata di **mq. 12.312 (calcolata al netto del canale irriguo)**.

Articolo 2
ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
(P.E.C.)

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta stipula della Convenzione, 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 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. Rispetto alle previsioni di PEC si ammettono lievi modifiche planimetriche solo qualora si rendano necessarie per una realizzazione più funzionale delle opere urbanizzative previste.

Per quanto invece riguarda le aree private si intende vincolante (salvo modesti scostamenti derivanti dai frazionamenti) il disegno complessivo del PEC così come risulta definito dalla viabilità e dagli spazi pubblici. La ripartizione dei lotti all'interno dei singoli blocchi di superficie fondiaria (aggregazione di lotti delimitati dalla viabilità), potrà ancora subire modifiche (aggregazioni o ulteriori suddivisioni) in sede di richiesta di Permesso di Costruire, senza che ciò comporti variante al PEC.

Analogamente potranno subire modifiche le sagome degli edifici previsti e la suddivisione delle SUL ammesse, fermo restando le previsioni complessive di PEC.

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 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL P.E.C.

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. 3 - Planimetria Generale di Progetto:

A) aree di pertinenza per opere ed edifici privati:		
A1 per destinazione residenziale.....mq.	31.708	
A2 per destinazione poliambulatoriomq.	7.581	
A3 viabilità privata di uso pubblicomq.	1.748	
A4 marciapiedi privati di uso pubblicomq.	1.085	
A5 parcheggi privati di uso pubblicomq.	270	
A6 parcheggi privati annessi al poliambulatorio.....mq.	582	

Totale aree private	mq.	42.974
		=====
B) aree destinate ad opere urbanizzative:		
B1 viabilità pubblicamq.	6.047	
B2 parcheggi pubblicimq.	1.740	
B3 marciapiedi pubblicimq.	3.089	
B4 verde pubblicomq.	3.175	
B5 ampliamento piazzamq.	325	

B6 piazza.....mq.	4.197
Totale aree pubbliche (in dismissione).....mq.	18.573
C) canale irriguo: nuovo tracciato a seguito suo spostamento.....mq.	359
TOTALE A + B + C.....mq.	61.906

Si rispettano i valori di P.R.G. in quanto:

A superficie fondiaria (ACE + VE) prevista:
mq. 42.974 < di 70% di St. (mq. 61.906 x 70% = 43.334,2)

B opere di urbanizzazione (VS) prevista:
mq. 18.573 > di 30% di St. (mq. 61.906 x 30% = 18.571,8)

Ripartizione VS:	verde	3.175
	parcheggi pubblici	6.262
	viabilità + marciapiedi	9.136

		18.573

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq. 12.312 in parte per destinazione residenziale (mq. 9.787,3) ed in parte per attrezzature socio-sanitarie private (poliambulatorio mq. 2.524,7).

Le destinazioni d'uso di cui alle precedenti lettere A e B non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione, in sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate, la dimensione ed il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.dA. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.; parimenti potrà essere modificata in tutto o in parte la ripartizione tra residenza e destinazione terziaria, semprechè si rispetti comunque il limite massimo del 30% attribuito al terziario.

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

Articolo 4 **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE RELATIVE ALLE** **OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il proponente con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di

urbanizzazione primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici e specificate nello schema che segue.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 100 per una superficie pari a complessivi mq. 18.573:

FOGLIO	MAPPALE n.	SUPERFICIE mq.	CESSIONE a:
100	42	122,9	COMUNE DI CUNEO
	43	967,4	
	58	2.528,8	
	79	1.069	
	101	168,5	
	102	101,5	
	103	0,2	
	173	7.242,9	
	195	5.061,1	
	220	1.269,4	
	canale originario	41,3	

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 da, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Il proponente cedente dichiara che le aree in questione sono libere 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 €

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

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

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

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

Articolo 5
ONERI ED OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 1.174.138,72 (Euro unmilione centosettantaquattromilacentotrentotto/72) commisurati ad una SUL complessiva di mq 12.312, articolati in:

mq. 9.787,3 res x €/mq. 46,84 = € 458.437,13 per OO.UU. 1a
mq. 9.787,3 res x €/mq. 47,01 = € 460.100,97 per OO.UU. 2a
mq. 2.524,7 terz. x €/mq. 64,54 = € 162.944,13 per OO.UU. 1a
mq. 2.524,7 terz. x €/mq. 36,70 = € 92.656,49 per OO.UU. 2a

totale OO.UU. 1a	621.381,26
totale OO.UU. 2a	552.757,46

totale generale	1.174.138,72

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 anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Il pagamento di tale importo, verrà effettuato con le modalità della rateizzazione prevista dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

La Società proponente presterà garanzia del suddetto importo mediante fidejussione bancaria / polizza fidejussoria, di cui all'art. 14 della presente convenzione.

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

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

Viabilità – marciapiedi – parcheggi	€	625.461,19
Verde pubblico	€	41.887,00
Acquedotto	€	46.258,60
Fognatura	€	103.358,49

Illuminazione pubblica	€ 83.818,50
PER UN IMPORTO TOTALE DI	€ 900.783,78

(Euro novecentomilasettecentoottantatre/78)

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei 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 ai computi metrici estimativi allegati.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei proponenti anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità degli edifici.

La differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati e l'importo totale delle opere di urbanizzazione che la Società proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

Articolo 6 **CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

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

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

Articolo 7 **PROCEDURA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DEGLI ONERI**

Ai sensi dell'art.45 c.1 del D.L. 201/2011 "nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione l'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163."

Pertanto, le opere di urbanizzazione primaria di importo sotto soglia comunitaria possono essere eseguite direttamente dal titolare del Permesso di costruire o da impresa, individuata a cura e spese dell'operatore privato, senza l'onere di effettuare una gara per l'assegnazione delle stesse.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede della presentazione del/i Permesso/i di Costruire per le opere di urbanizzazione è: € **900.783,78** (Euro novecentomilasettecentoottantatre/78)

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

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere autorizzati 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 sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le *Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. ed i*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione 93/2009 e s.m. e i.

La richiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, al momento del deposito presso l'Amministrazione, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale:
progettazione esecutiva (4 copie) completa di:

1. relazione tecnica e descrittiva dell'intervento;
2. documentazione fotografica;
3. planimetrie catastali;
4. estratto di PRGC;
5. rilievo piano altimetrico quotato dell'area di intervento;
6. planimetrie quotate piano altimetricamente delle opere stradali in progetto in scala opportuna;
7. particolari costruttivi;
8. planimetria dei servizi interrati;
9. sezioni stradali nei punti più significativi;
10. planimetria e progetto dell'impianto di irrigazione per le aree verdi (se previsto);
11. planimetria e progetto illuminotecnico dell'impianto di illuminazione pubblica;
12. computo metrico estimativo dettagliato;
13. capitolato speciale di appalto.

Gli elaborati progettuali e 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 citate.

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 di cui agli artt. precedenti, previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dal proponente, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base al progetto esecutivo delle opere, che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e da essa approvato con specifico permesso di costruire, prima del rilascio del permesso di costruire del primo intervento residenziale privato.

In ogni caso, prima dell'inizio lavori di qualsiasi intervento residenziale privato, le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del crono programma dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio e nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell'"Allegato B - *Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione*" delle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri" redatto dal Settore Gestione del Territorio.

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 Gestione del Territorio 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 il 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 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 del 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.

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

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, il proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

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

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà, 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 del proponente.

A tal fine, il proponente è tenuto a versare la cifra di € _____, calcolata nella percentuale 1,5% dell'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo, quale somma necessaria alle operazioni di verifica del progetto, le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni ed il collaudo delle opere oggetto della presente convenzione, anche ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006 e dell'art. 4 del Capo I – Parte VI (Incentivi per la progettazione) del “Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi” approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011.

La ricevuta del versamento di cui sopra dovrà essere allegata alla richiesta di rilascio del permesso di costruire, unitamente alla trasmissione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

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

Articolo 10
TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE di URBANIZZAZIONE;
FASI TEMPORALI, INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal crono-programma dei lavori, che verrà dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio, a seguito della presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per il rilascio del Permesso di Costruire.

In tutti i casi, prima dell'inizio dei lavori relativo agli edifici privati, soggetti a Permesso di Costruire, dovranno essere realizzate, con caratteristiche di funzionalità, le seguenti opere di urbanizzazione: strade (escluso tappeto di usura), marciapiedi (esclusa la sola pavimentazione finale), fognature, gasdotto, elettrodotto, acquedotto, linee telefoniche, impianto di illuminazione pubblica, tutte le reti interrate, nel rispetto del seguente quadro di dettaglio:

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

- Tracciamento delle strade;
- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto, realizzazione caditoie stradali;
- Posa di tutte le cordone e 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 (escluso solo il collegamento a quadro elettrico);
- Pavimentazione bituminosa delle strade.

B) Seconda fase (prima dell'abitabilità o agibilità degli edifici privati):

- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;
- Tappetino di usura sede stradale;
- Pavimentazione finale dei marciapiedi.

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

Il crono-programma potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale.

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.14, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

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

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 15, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno 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 11
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEI
PROPONENTI DELLE AREE CEDUTE

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 del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione. 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.

Resta inteso che fino al termine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione e la definitiva cessione al Comune delle opere, il possesso reale delle aree già cedute al Comune, rimarrà del proponente, il quale sarà responsabile dell'uso delle stesse, che saranno utilizzate esclusivamente dagli stessi o dagli aventi causa che si assumono ogni responsabilità in merito.

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

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

Articolo 12
RILASCIO DEL CERTIFICATO DI
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

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

Articolo 13
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

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 - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

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

Articolo 14
GARANZIE FINANZIARIE
E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - il proponente ha costituito, per sé e per i 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 € _____, - diconsi _____/____), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente.

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

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

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

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del 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.

Articolo 15

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., o di parte di esse, il 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 fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

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

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o 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 16
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 secondo comma 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.

Articolo 17
TRASCRIZIONE E SPESE

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

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

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 18
RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 19
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dal proponente ed un terzo con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 20
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 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Per il Comune di Cuneo

Il/i Proponente/i