

Regione Piemonte



Comune di Cuneo



Provincia di Cuneo



PROGETTO PRE LIMINARE PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO TETTO BOCH - SAN ROCCO CASTAGNARETTA AREE TC5 a, TC5b e TC3a ai sensi artt. 39, 40 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Proprietà:

sig.ra Maria Rosa Genovese c.f. GNVMS43E53L219

sig.ra Fiammetta Genovese c.f. GNVFMT93P69D548R

sig.ra Antonella Gazzola c.f. GZZNNL54M59F198T

SCHEMA DI CONVENZIONE

Architetto
Silvia Oberto

Geometra
Guido Molineris

agg. NOVEMBRE 2019

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "TETTO BOCH – SAN ROCCO CASTAGNARETTA"

DELL'AMBITO "TC5A, TC5B, TC3A E VIABILITÀ" DEL P.R.G. VIGENTE

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

TRA:

1. quale parte proponente:

- **sig.ra Maria Rosa GENOVESE** c.f. GNVMS43E53L219, residente a Cuneo, in via XX Settembre, 40;
- **sig.ra Fiammetta GENOVESE** c.f. GNVFMT93P69D548R, residente a Ferrara, in via Pioppa, 312/a int. 2;
- **sig.ra Antonella GAZZOLA** c.f. GZZNNL54M59F198T, residente a Ferrara, in via in via Pioppa, 312/a int.2;

in qualità di comproprietarie.

2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

Galli Massimiliano, nato a il [codice fiscale], Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 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 _____, nonché della propria determinazione dirigenziale n. ____ del _____, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata con un'unica perimetrazione che comprende i seguenti diversi ambiti TC5a, Tc5b, TC3a e viabilità ricadenti nel tessuto della Città consolidata, disciplinati dagli artt. 35, 41 e 43 delle N.d.A. del P.R.G. vigente;
- 3) i proponenti del Piano esecutivo Convenzionato "Tetto Boch – San Rocco Castagnaretta" citati in premessa risultano essere proprietari dei terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 79, come segue:
 - mappale 16 e 17: comproprietà Maria Rosa GENOVESE, pervenuti in forza della successione di Bice TOSELLI, deceduta a Cuneo il 26/03/1997 (Dichiarazione di successione trascritta a Cuneo il 22/04/1998 ai n° 3292/2631);
 - mappale 16 e 17: comproprietà Fiammetta GENOVESE e Antonella GAZZOLA, pervenuti in forza della successione di Pietro Giovanni GENOVESE, deceduto a Ferrara il 01/05/2017 (Dichiarazione di successione registrata a Ferrara il 26/04/2018 al n° 663 vol. 9990);
- 4) in data 24/05/2019 è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato tramite la Procedura di Pre Istruttoria in uso presso il comune di Cuneo relativo all'ambito individuato Tetto Boch TC5a, Tc5b, TC3a, B3 e viabilità;

- 5) in data _____ Prot.n. _____ è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito individuato Tetto Boch TC5a, Tc5b, TC3a e viabilità;
- 6) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del _____ e accolto con Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, ai sensi e per gli effetti dell'art. _____ della L.R. 56/77;
- 7) gli elaborati tecnici di progetto e lo schema di convenzione, sono stati depositati 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 e/o opposizioni;
- 8) ai sensi dell'art. 43 della citata Legge Regionale, è stato pubblicato sul sito internet e all'Albo Pretorio di questo Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- 9) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data _____ prot. _____ e in data _____ prot. _____: Elaborato fascicolato in formato A3, comprendente:

Relazione illustrativa e finanziaria

Elenchi catastali Titoli di proprietà

Documentazione fotografica

Norme di attuazione

Schema di convenzione

Bozza del tipo di frazionamento catastale

Relazione geotecnica

Elaborati grafici:

Tav 1	Planimetrie Estratto catastale. Ortofoto. Elenco delle proprietà	1:1000
Tav 2	Planimetrie Estratti P.R.G.	1:2000 - 5000
Tav 3	Rilievo Planimetria generale Quote planoaltimetriche. Opere urbanizzazioni esistenti	1:500
Tav 4	Progetto Planimetria generale Aree normative su base catastale. Aree in cessione. Conteggi	1:500
Tav 5	Progetto Planimetria generale Destinazioni d'uso e vincoli di intervento	1:500
Tav 6	Progetto Planimetria generale Verifica grandezze ecologiche	1:500
Tav 7	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi privati	1:500
Tav 8	Progetto Planimetria generale Verifica parcheggi pubblici	1:500
Tav 9	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione Planimetria generale	1:500
Tav 10	Progetto Sezioni trasversali tipo di rilievo e di progetto	1:500

Tav 11	Progetto Superamento barriere architettoniche	1:500
Tav 12	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Piante piano terra, tipo e sottotetti edifici A e B	1:200
Tav 13	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Pianta interrato. Piante piano terra e tipo edificio C	1:200
Tav 14	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Prospetti e sezione	1:200
Tav 15	Progetto Planovolumetrico di massima – Tipologie edilizie Rendering	
Tav 16	Planimetria di inserimento P.E.C. nel P.R.G.	1:1000

Il Progetto del P.E.C. verrà successivamente integrato con i seguenti elaborati costituenti il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione (ancora in via di definizione)

Planimetria di rilievo

Planimetria di progetto

Sezioni Stato di fatto – Progetto - Comparativa

Rete di scarico fognatura

Reti: Acquedotto Enel Telecom Metano

Computo Metrico Estimativo

.....

- 10) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, immediatamente esecutiva, è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 11) 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 citata — all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 12) 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;
- 13) la parte proponente ha 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 edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati come ambito di Tetto Boch – San Rocco Castagnaretta, ricadente nel tessuto “della Città Consolidata aree normative TC5a, Tc5b, TC3a e fascia ampliamento viabilità di corso Francia”, al fine di realizzare un insediamento costituito da n. 3 nuovi edifici a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 35,014 e 43 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei “diritti edificatori perequativi” in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C. Tali “diritti edificatori” possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro la 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 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. L'intervento potrà essere realizzato anche per lotti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato. La verifica dei parametri e delle grandezze urbanistiche è effettuata sull'intero Piano esecutivo e non sarà più effettuata sui singoli lotti oggetto dei successivi titoli abilitativi.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici, vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti 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 definitivo delle opere di urbanizzazione approvato; successivamente, sul progetto esecutivo 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 URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 3.886, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 79, come segue:

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE COMPRESA NEL P.E.C.	PROPRIETÀ
16	3.196	Mq 3.196	Maria Rosa Genovese, Fiammetta Genovese e Antonella Gazzola
17	690	Mq 228	Maria Rosa Genovese, Fiammetta Genovese e Antonella Gazzola
		Mq 3.424	

L'intervento urbanistico complessivo si sviluppa in modo unitario sui diversi ambiti normativi: un lotto destinato a cessione per "Attrezzature Asse Rettore (TC5b) mq. 911 e viabilità per futuro ampliamento di corso Francia mq. 309" con superficie pari a 1.220 mq (911+309), un secondo lotto corrispondente alla superficie fondiaria (Sf) destinata all'edificazione (Tc5a di mq. 1.498 e Tc3a di mq. 706) con superficie di mq 2.204 (1.498+706) e un terzo lotto già edificato (Tc3a mq. 98 (parte) e B3 mq. 364) con superficie pari a 462 mq (98+364). Il tutto con superficie complessiva catastale di 3.886 mq.

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito Tetto Boch:

SCHEDA TECNICA	
A1	AREA FONDIARIA (Tc5a+Tc3a lotto libero) mq 2.204
B	AREA IN CESSIONE (Asse Rettore + viabilità) mq. 1.220
C	SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B) mq 3.424

In particolare, nelle aree di cui alla lettera A1) è prevista la realizzazione di un insediamento formato da n. 3 edifici a destinazione residenziale, per complessivi **2.180 mq. di S.U.L. prevista a destinazione residenziale**, così suddivisi:

- **Edificio A**, retrostante, di 3 piani fuoriterra + sottotetto abitabile, per un totale di 10/11 appartamenti. La S.U.L. è di mq. 723 con destinazione residenziale.
- **Edificio B**, a valle con affaccio sull'asse retto, di 3 piani fuoriterra + sottotetto abitabile, per un totale di 10/11 appartamenti. La S.U.L. prevista è di mq 723 con destinazione residenziale.
- **Edificio C**, a monte con affaccio sull'asse retto, di 3 piani fuoriterra + sottotetto abitabile, per un totale di 10/11 appartamenti. La S.U.L. prevista è di mq 734 con destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi potranno essere modificate, la dimensione planimetrica (non le altezze) ed il numero degli edifici, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei titoli abilitativi, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

Ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio vigente "Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA
--

La parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo - 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'articolo precedente.

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" connessi a dette aree.

Il terreno oggetto di cessione è censito catastalmente al Foglio 79, mappale n. 16/a per una superficie pari a complessivi mq 1.220.

Le parti cedenti dichiarano che l'area in questione (pervenuta in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), risulta libera 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 dell'area rimane convenzionalmente pattuito in € 6.100,00, pari a € 5,00/mq x mq. 1.220.

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'art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, 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 Legge 21.11.2000, n. 353 e 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
--

La parte 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 gli oneri di urbanizzazione, dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per complessivi **€ 183.708,60** (Euro centottantatremilasettecentootto/60), articolati in:

Edificio A

mq. 723 residenziale x €/mq. 84,27 = € 60.927,21 per OO.UU. primaria e secondaria

Edificio B

mq. 723 residenziale x €/mq. 84,27 = € 60.927,21 per OO.UU. primaria e secondaria

Edificio C

mq. 734 residenziale x €/mq. 84,27 = € 61.854,18 per OO.UU. primaria e secondaria

Nell'ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi dei fabbricati privati verranno verificate le destinazioni d'uso, le superfici e i volumi in progetto, in funzione dei quali verranno determinati puntualmente gli importi degli oneri di urbanizzazione anche sulla base delle nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

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

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 c.1, L.R. n. 56/1977, suddivise in 3 lotti funzionali, e precisamente:

Lotto funzionale A - Opere di competenza dell'Edificio A:

in fase di verifica

€

€

PER UN IMPORTO TOTALE DI

€

Lotto funzionale B - Opere di competenza dell'Edificio B:

in fase di verifica

€

PER UN IMPORTO TOTALE DI

€

Lotto funzionale C - Opere di competenza dell'Edificio C:

in fase di verifica

€

PER UN IMPORTO TOTALE DI

€

PER UN IMPORTO TOTALE OPERE di URBANIZZAZIONE (Lotti A, B e C)

€

Inoltre i proponenti si obbligano a realizzare le seguenti opere non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione:

Rete elettrica

€

.....

.....

Rete telefonica

€

.....

Rete gas

€

.....

PER UN IMPORTO TOTALE DI

€

.....

Per quanto riguarda la descrizione delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data _____ prot. n. _____, che si riporta di seguito:

"

"

La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussione bancaria / polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento agli oneri ed alle opere di urbanizzazione, suddivisi in lotti funzionali, si dispone che:

- restano a carico del proponente 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.
- 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 opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.
- i servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.
- la differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune o in un'unica soluzione o in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune. In caso di rateizzazione il competente Servizio Edilizia Privata, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, richiederà idonea fidejussione bancaria / polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione ancora dovuti.

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 titoli abilitativi ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7
CONTRIBUTO STRAORDINARIO
di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 25.10.2016 l'Amministrazione ha approvato "*i criteri per la determinazione del contributo straordinario, previsto dall'art.16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 s.m.i.*", così come indicato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.

L'intervento non è soggetto a contributo straordinario.

Articolo 8
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 gratuito potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

L'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà disposto dall'operatore privato nel rispetto della vigente normativa.

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

Il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato è subordinato al rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 9.

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 dall'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. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

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 a 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, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dello svincolo delle polizze da parte del Comune.

Entro il periodo di tre mesi dall'ultimazione dei singoli lotti funzionali 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.

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 del 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 anche ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs 50/2016 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.

Le ricevute dei versamenti dovranno essere allegate rispettivamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, unitamente alla trasmissione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed alla richiesta di collaudo.

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.

Fino al rilascio del collaudo finale, 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.

Il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 10 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è prevista nel rispetto delle seguenti fasi attuative.

Prima della presentazione dell'agibilità del primo edificio di nuova costruzione dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere relative ad allacciamenti e sottoservizi.

Prima della presentazione dell'agibilità del secondo edificio di nuova costruzione dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione inerenti l'Asse Rettore e la sistemazione del nuovo accesso da corso Francia.

Nell'ambito istruttorio dei Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione sarà definita altresì la sequenza temporale per la realizzazione delle opere previste.

A seguito di specifica richiesta dei proponenti ed al parere favorevole del Settore Lavori Pubblici, con provvedimento della Giunta Comunale, sarà possibile autorizzare ulteriori opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, senza che tale proposta costituisca variante al presente P.E.C. Resta inteso che il relativo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto a specifico permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Con riferimento a tutti i lotti funzionali di attuazione delle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, 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 Lavori Pubblici;
- 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;
- le fasi attuative, di cui al presente articolo, potranno essere modificate solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente 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)
- 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 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 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 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 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 del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 11 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 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.

Le aree cedute saranno utilizzate come viabilità veicolare e pedonale di accesso ai fabbricati ed alla rampa di ingresso al piano di autorimesse private. Tale funzione dovrà essere garantita anche nei futuri utilizzi delle aree cedute per l'Asse Rettore.

La suddetta viabilità rimane funzionale anche all'aree di parcheggio pubblico individuate.

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' 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 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 e collaudo delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13 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 14 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 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 _____, *(la polizza fideiussoria dovrà 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 € _____ diconsì Euro _____/____), corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, poste a carico della parte proponente.

La parte 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.

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.

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 fideiussione 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.)

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 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 15 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati 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 fidejussorie, 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.

Articolo 16 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
--

Ai sensi dell'art. 30, c. 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti 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 17
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 18
RINUNCIA ad 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 19
CONTROVERSIE

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

Articolo 20
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
