

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 8349 del 07.07.2008, la Società Granda Immobiliare S.r.l in qualità di proprietaria ha prodotto, ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.e i., una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa in data 14.10.2008;
- l'area di intervento è classificata, dal vigente P.R.G.C., in parte in zona TC5c "Tessuti di riordino delle basse fluviali" di cui all'art.43 delle N.d.A e in parte in zona TVAP "Territori a valenza ambientale e paesaggistica" di cui all' art.79 delle N.d.A e trattasi di un intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.38 delle N.d.A;
- l'intervento avviene sul terreno in Località Tetto Cavallo contraddistinto catastalmente al Foglio 97 mappale n. 165, avente una superficie complessiva pari a mq 1.590, come evidenziato nei documenti depositati;
- il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, di 4 piani f.t., per un totale di 11 unità abitative;
- il P.E.C. è stato esaminato dalla II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 09.03.2009;
- il Sindaco con Decreto n. 10 del 15.04.2009 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;
- ai sensi dell'art. 43 della citata legge Regionale, è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione del fatto ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- il P.E.C. è stato adeguato a seguito delle richieste contenute nel citato Decreto di accoglimento,
- per il suddetto intervento potrà essere possibile l'attuazione diretta mediante D.I.A., come previsto dall'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001, poiché gli elaborati progettuali contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, esaminate nelle Commissioni Edilizie del 20.07.09 e 09.11.09;
- gli elaborati di progetto, il progetto delle opere di urbanizzazione ed il relativo preventivo di spesa, nonché la bozza di convenzione sono stati redatti in conformità alle deliberazioni di Consiglio Comunale nonché alle prescrizioni della Legge Regionale n. 56/77, artt. 39, 43 e 45 e del vigente Regolamento Edilizio;
- sono stati acquisiti i pareri del Settore Gestione del Territorio ed il parere di ammissibilità ai sensi dell'art.14 della L.R. 3/2007 del Parco Fluviale Gesso e Stura;

- è stato acquisito il parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio nelle sedute del 20.07.09, 30.11.09, 01.02.10, e del 31.03.10 e l'Autorizzazione Vincolo Idrogeologico;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato sopraindicato e relativi allegati tecnici, nonché della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i richiedenti;

Vista la D.C.C. n. 17 del 26.01.2010 che approva la Variante n. 4 al P.R.G., resa esecutiva il 14.02.2010, nella quale sono salvaguardate le istanze presentate antecedentemente alla data di adozione ed esaminata favorevolmente dalla Commissione Edilizia il cui iter dovrà concludersi entro 180 giorni della approvazione definitiva;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

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

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Presenti in aula	n. 40
Non partecipano alla votazione	n. 8 Pellegrino Luca, Pellegrino Vincenzo, Tecco Giuseppe, Lauria Giuseppe, Romano Anna Maria, Malvolti Piercarlo, Terzano Maurizio e Sacchetto Claudio
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 32
Astenuti	n. 0
Votanti	n. 32
Voti favorevoli	n. 32
Voti contrari	n. 0

### **DELIBERA**

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato, dalla Società "Granda Immobiliare S.r.l" relativo alla realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale nel tessuto TC5c;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la proponente di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della sopracitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

- 3) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione; trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 5) di dare atto che l'intervento è realizzabile mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A) ai sensi dell'articolo 22 comma 3, lettera b, del D.P.R n.380/2001, poiché gli elaborati planimetrici allegati al del Piano Esecutivo Convenzionato 14.10.2008 prot. 56297 e successive integrazioni, contengono precise disposizioni plano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

\*\*\*\*\*

**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) Il Sig. Riso Vittorio in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società  
"Granda Immobiliare S.r.l" .....  
.....  
dall'altra parte, quali operatori del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

*INDICE*

**PREMESSA**

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Attuazione del Progetto di Piano Esecutivo Convenzionato
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 4	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 5	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 6	Standard minimi di aree a servizi – monetizzazione
Articolo 7	Affidamento dei lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria - Modalità
Articolo 8	Procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, importo dei lavori a scomputo e modalità di pagamento dei lavori posti a gara
Articolo 9	Documentazione necessaria per ottenere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione
Articolo 10	Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del comune
Articolo 11	Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 12	Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità
Articolo 13	Esecuzione sostitutiva
Articolo 14	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 15	Trasferimento degli obblighi
Articolo 16	Trascrizione e spese
Articolo 17	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 18	Clausola compromissoria
Articolo 19	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 "TC5c "Tessuti di riordino delle basse fluviali" di cui all'art.43 delle N.d.A e in parte in zona TVAP "Territori a valenza ambientale e paesaggistica" di cui all' art.79 delle N.d.A e trattasi di un intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.38 delle N.d.a del PRG Vigente;
- 3) che la Società Granda Immobiliare S.r.l è proprietaria del terreno indicati nell'Elaborato 2 - "Estratti catastali e di PRGC" degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente al Foglio 97 mappale n. 165; e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 1.590, compresi in parte nell'ambito TC5c "Tessuti di riordino delle basse fluviali" ed in parte in zona TVAP "Territori a valenza ambientale e paesaggistica del vigente P.R.G.C.;
- 4) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'Arch. Arpino Piero con studio in Boves 12010(CN) in Corso Trieste n.63 con la collaborazione del Geom. Tesio Corrado con studio in Cuneo Via Alba n.36, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e s.m. e ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data del 14.10.08 Prot. n.56287, del 12.10.09 Prot.n. 54870, del 18.12.09 Prot. n.69623, del 03.03.10 Prot.n. 13419

All 1	Titolo di proprietà	
All 2	Mappa Catastale con elenco proprietà	
All 3	Rilievo topografico del terreno PEC e dimostrazione grafica del calcolo della SUV	
All 4	Documentazione fotografica	
All 5	Cartografia Relazione Geologica	
Elab 1	Relazione illustrativa	
Elab 2	Planimetria PRG, estratto mappa catastale, planimetria di PEC	
Elab 3	Progetto opere di urbanizzazione primaria impianto di illuminazione pubblica	
Elab 4	Tav a Planimetria generale confini-distanze, pianta piano sotterraneo	Scala 1:100
Elab 4	Tav b Pianta piano seminterrato, piano prima	Scala 1:100
Elab 4	Tav c Pianta piano secondo e terzo	Scala 1:100
Elab 4	Tav d Pianta piano sottotetto e tetto	Scala 1:100
Elab 4	Tav e Sezione Longitudinale S1, S2, S3	Scala 1:100
Elab 4	Tav f Prospetto sud-est e nord-est	Scala 1:100
Elab 4	Tav g Prospetto nord-est e sud-ovest	Scala 1:100
Elab 4	Tav h Dimostrazione rispetto N.t.a planimetria e sezioni sovrapposizioni attuale/progetto	Scala 1:100
Elab 5	Tavola illustrativa aree esterne	Scala 1:200
Elab 5a	Schemi grafici e digrammi aree esterne	Scala 1:220
Elab 5b	Planimetrie di progetto, sezioni e particolari	Scala 1:100
Elab 6	Norme di attuazione	Scala 1:200

	Perizia statica	
--	-----------------	--

- 5) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 14 ottobre 2008 e successivamente integrato;
- 6) che il progetto di P.E.C. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 09.03.2009;
- 7) che il Sindaco con Decreto n. 10 del 15.04.2009 accoglieva 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, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 8) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva il ..... si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 10) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

*TUTTO CIO' PREMESSO*

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

e ..... il/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.) - del terreni sito nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 1590, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 97 Mappale 165 per la realizzazione di un edificio residenziale.

Articolo 2  
ATTUAZIONE del PROGETTO  
di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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 (fabbricato ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 5 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C., fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i Permessi di Costruire e o D.I.A. 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.

Potranno comunque essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti aventi caratteristiche tipologico - compositive diverse da quelli depositati con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui i progetti modifichino sostanzialmente le sagome degli edifici, questi potranno costituire variante al Piano Esecutivo Convenzionato e dovranno nuovamente essere approvati dal Consiglio Comunale.

L'intervento potrà essere attuato mediante D.I.A. ai sensi dell'articolo 22 comma 3, lettera b, del D.P.R n.380/2001, poiché gli elaborati planimetrici allegati all'istanza del Piano Esecutivo Convenzionato di cui sopra contengono precise disposizioni plano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; in ogni caso dovrà attendersi l'efficacia del P.E.C.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire e/o D.I.A. è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazioni e all'avvenuta esecuzione dei seguenti lavori: reti tecnologiche.

Nel caso di anticipata richiesta di agibilità, rispetto al termine di cui sopra, tutte le opere dovranno essere ultimate e collaudate

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.

Dovrà inoltre essere rispettato adeguato il progetto alle prescrizioni richieste nella Commissione Edilizia del 09.11.2009 anche relativamente alla documentazione integrativa prodotta ed inoltre dovrà essere individuata nelle sezioni comparative e di stato di fatto, la quota +0,00 di riferimento.

Venga inoltre rispettato quanto previsto dalla L.R 45/85 e ottenuto il parere all'ASL.

Articolo 3  
UTILIZZAZIONE  
URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni:

- A) aree fondiaria di pertinenza di edifici a destinazione residenziale ricedente nel tessuto Tc5c”Tessuti di riordino delle Basse Fluviali mq. 925  
B) area interna al TVAP “Territori a valenza paesaggistica ed ambientale” mq. 665

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di un edifici residenziale per complessivi mq.961,30 (S.U.L.).

Articolo 4  
ONERI ed OPERE di  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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 complessivi € 73.154,92 (Euro settantatremilacentocinquantaquattro/92) così distinti:

mq 961,30 x €/mq. 30,37 = € 29.194,68 per urbanizzazione primaria  
mq 961,30 x €/mq. 45,73 = € 43.960,24 per urbanizzazione secondaria

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.

A scomputo parziale del contributo per le opere di urbanizzazione primaria previsto dalla normativa vigente a carico del proponente, lo stesso anche in relazione al disposto dell’art. 45 c.2, L.R. 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

Opere illuminazione pubblica € 27.827,20

Pertanto la differenza tra l’importo dovuto e quello a scomputo pari a 45.327,72 dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale in forma rateizzata.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo i pareri prescrittivi degli uffici competenti.

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

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

impianti realizzati a norma della presente convenzione.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante fidejussione bancaria/ polizza fidejussoria di cui all'art. 15 della presente convenzione.

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

Articolo 5  
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 6 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

Articolo 6  
STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI -MONETIZZAZIONE

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello standard di Piano Regolatore Generale delle stesse, nel caso in cui il proponente non ne abbia la disponibilità, come previsto dall'art. 45 punto 1 della L.U.R. n. 56/1977, dovrà corrispondere al Comune, prima del rilascio del certificato di abitabilità, la somma forfettaria complessiva di € 22.839,04 corrispondente al costo delle aree medesime, che dovrà essere sopportato dal Comune calcolato sulla base della Deliberazione di G.C. n. 183 del 31.8.2004 e della D.C.C. n. 156 del 20/11/2007 riferito €/mq per mq. 96,13.

Detto importo dovrà essere versato all'atto della presentazione della D.I.A, prima dell'inizio dei lavori.

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

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

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

Ai sensi del D.Lgs 163/2006 art.122 – *Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia* del D.Lgs 163/2006, nell'ambito della procedura di affidamento dei lavori di cui al

precedente articolo, gli inviti devono essere rivolti ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'art. 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere resa dichiarazione, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 (autocertificazione) di impegno ad esperire il procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire delle opere.

Lo stesso soggetto privato, avente funzioni di Stazione Appaltante, è tenuto ad attuare la procedura di registrazione al sistema SIMOG (Sistema Informativo di Monitoraggio delle Gare) per la richiesta del CIG (Codice Identificativo di Gara) all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, ed all'eventuale versamento dei contributi di gara stabiliti dall'Autorità stessa.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede di procedura di affidamento è: € 27.827,20 (Euro ventisettemilaottocentoventisette/20)

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

#### Articolo 9

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

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

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) comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. Gli elaborati progettuali ed in particolar modo il computo metrico estimativo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui all'"Allegato A - Caratteristiche degli elaborati richiesti" delle Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. ed i., approvate dal Comune con deliberazione di Giunta Comunale n.93 del 28/04/2009 e s.m. e i.
- dichiarazione, resa ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione) - di impegno ad esperire il procedimento ad evidenza pubblica di cui all'art.8.

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.

La procedura di gara di cui al precedente articolo è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.

<p>Articolo 10 OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE</p>
---

Tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art.4 previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dal proponente, in qualità di stazione appaltante, a conclusione della procedura di affidamento dei lavori, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base al progetto esecutivo, che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e da essa approvato con specifico permesso di costruire, prima del rilascio del permesso di costruire e/o D.I.A. del primo intervento residenziale privato.

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

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, con priorità d'attuazione e eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici individuati dall'Amministrazione ed al collaudatore per le verifiche in corso d'opera.

Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione i proponenti procederanno a tutto quello che attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

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

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

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei

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

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

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

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di collaudo, condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

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

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

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

Il favorevole collaudi non elimina la responsabilità del proponente per vizi o difetti ai sensi del Codice Civile.

<p>Articolo 11 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</p>
--

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 gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dai seguenti capoversi.

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

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del

valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

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

In caso di inadempienza da parte 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 e/o D.I.A

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

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno 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. 16;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 17, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti 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.

<p>Articolo 12 RILASCIO del CERTIFICATO di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ</p>
--

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 abbia adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni.

Articolo 13  
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora il proponente non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, 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 Euro 73.154,92 - dicono (settantatremilacentocinquantaquattro/92), - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

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

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

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

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

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

Articolo 15  
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate 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 gli aventi causa, resta solidalmente responsabile 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 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.

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

Articolo 17 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE
---

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

Articolo 18 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 19  
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 Proponente

---

---