

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Società PUNTO AUTO s.r.l. ha prodotto in data 03.06.2009 ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo ad un'area ricadente nell'ambito "API2.OG2- Ambito polifunzionale integrato territoriale" del vigente Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008;
- l'intervento avviene su terreni in Cuneo – località Madonna delle Grazie, contraddistinti catastalmente al Foglio 104 mappali nn. 978 – 801 – 802 – 728 , aventi una superficie complessiva mq 5900 e del terreno individuato catastalmente al Foglio 104 mappale nn. 803 per una superficie di mq. 103;
- il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato di 2 piani f.t., ad uso direzionale e commerciale in Via Barbaresco per la vendita, esposizione ed officina per concessionaria auto, ed alloggio di servizio oltre alle relative urbanizzazioni;
- 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 prescrizioni della Legge Regionale n. 56/77, artt. 39, 43 e 45, delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, artt. 49 e 52 e del vigente Regolamento Edilizio;
- il P.E.C. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 20 ottobre 2009;
- il Dirigente con Decreto di accoglimento n. del 26 novembre 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 ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- sono stati acquisiti i pareri di competenza del Settore Gestione del Territorio, dell'ACDA e delle Ferrovie dello Stato;
- il P.E.C. è stato adeguato a seguito delle richieste contenute nel citato Decreto di accoglimento;

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 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. 35	
Non partecipano alla votazione	n. 4	Pellegrino Luca, Tecco Giuseppe, Terzano Maurizio e Sacchetto Claudio
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 31	
Astenuto	n. 1	Massa Imelda (GRUPPO MISTO DI MINORANZA)
Votanti	n. 30	
Voti favorevoli	n. 30	
Voti contrari	n. 0	

DELIBERA

- 1) di approvare il Piano Esecutivo Convenzionato, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Società PUNTO AUTO s.r.l, relativo all'ambito API2.OG2- Ambito polifunzionale integrato territoriale", consistente nella realizzazione di un insediamento a destinazione direzionale - commerciale, in conformità al P.R.G.C. vigente;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e i proponenti di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della citata 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 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;
- 6) 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 e
- 2) I Signori Giuseppe OBERTI e Sergio OBERTI in qualità di proprietari, soci amministratori e legali rappresentanti della ditta PUNTO AUTO s.r.l. 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	Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione
Articolo 4 bis	Anticipo di cessione di aree destinate a viabilità pubblica
Articolo 5	Utilizzazione temporanea da parte del proponente delle aree cedute
Articolo 6	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 7	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 8	Standard minimo di aree a parcheggio pubblico per attività commerciali
Articolo 9	Affidamento dei lavori per opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria - Modalità
Articolo 10	Procedura di affidamento della progettazione e dei lavori, importo dei lavori a scomputo e modalità di pagamento dei lavori posti a gara
Articolo 11	Documentazione necessaria per ottenere il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione
Articolo 12	Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del comune
Articolo 13	Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione; Fasi temporali; Inadempienze
Articolo 14	Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità
Articolo 15	Esecuzione sostitutiva
Articolo 16	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 17	Trasferimento degli obblighi
Articolo 18	Trascrizione e spese
Articolo 19	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 20	Clausola compromissoria
Articolo 21	Rinvio a norme legislative
Articolo 22	Certificato di destinazione urbanistica

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 è classificata come "Ambito di trasformazione per attività. APIO2 – OG2 Ambito polifunzionale integrato territoriale" del citato P.R.G.C. con gli usi e funzioni ammessi e disciplinati dall'art. 53.04 delle Norme di Attuazione;
- 3) che la Società PUNTO AUTO s.r.l. è proprietaria dei terreni indicati nella tavola 2 degli elaborati tecnici di progetto ed individuati al Catasto Terreni al Foglio 104 mappali nn. 978, 801, 802 e 728, e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 5.900, compresi nell'Ambito "APIO2 – OG2- Ambito polifunzionale integrato territoriale" del vigente P.R.G.C. e del terreno individuato catastalmente al Foglio 104 mappale nn. 803 per una superficie di mq. 103, in forza dell'atto di acquisto rogito Notaio Ivo GROSSO in data 20/09/2007, registrato a Cuneo il 24/09/2007 al n. 5945 serie 1t; dell'atto di acquisto rogito Notaio Massimo MARTINELLI in data 23/12/1997 registrato a Fossano il 12/01/1998 al n. 52 serie 1v; dell'atto di acquisto rogito Notaio Massimo MARTINELLI in data 15/09/2007 registrato a Cuneo il al e dell'atto di acquisto rogito Notaio Ivo GROSSO in data 29/05/2009, registrato a Cuneo il 15/06/2009 al n. 4197 serie 1T.
- 4) che inoltre i signori BERARDO Celestina, OBERTI Giuseppe e OBERTI Sergio sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al Foglio 104 mappali n. 706 - 103 - 249 - 305, in forza dell'atto Not.....; i suddetti proprietari, anche se non firmatari della convenzione del PEC, partecipano all'atto, in quanto cessionari a favore del Comune dei mappali n. 706 - 103/parte - 249/parte - 249/x - 305/parte - 305/x, necessari per realizzare parti di viabilità pubblica;
- 5) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dall'architetto Silvia OBERTO, con studio associato Studio Architettura Urbanistica Oberto Rudella in Cuneo, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:presentati in data del 03.06.2009 e successive integrazioni (23.04.2010 e 14.05.2010)

Tav 1	Relazione illustrativa e finanziaria. Pareri enti	
Tav 2	Planimetrie	1:2000
Tav 3	Rilievo stato di fatto	1:500
Tav 4	Progetto: Destinazioni d'uso e vincoli di intervento	1:500
Tav 5	Progetto: Aree per servizi pubblici da urbanizzare	1:500
Tav 6	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione	1:500
Tav 7.1	Progetto di massima – Tipologie edilizie Piante	1:200
Tav 7.2	Progetto di massima – Tipologie edilizie Prospetti e sezioni	1:200
Tav 8	Progetto: Planimetria di aggiornamento e inserimento P.E.C. nel P.R.G	1: 2000
Tav 9	Planimetria di rilievo	1:200
Tav 10	Planimetria di progetto - Particolari	1:200; 1:50
Tav 11	Sezioni A-A' - B-B' Stato di fatto – Progetto - Comparativa	1:200
Tav 12	Rete di scarico acque bianche - Sezione C-C' – Particolari	1:200; 1:20
Tav 13	Acquedotto e Impianto di irrigazione	1:200; 1:20

Tav 14	Rete Illuminazione Pubblica	1:200; 1:20
Tav 15	Relazione di progetto Impianto di Illuminazione	
Tav 16	Computo Metrico	
Tav 17	Computo Metrico Estimativo	
Tav 18	Elenco Prezzi	
Tav 19	Cronoprogramma	
Tav 20	Documentazione fotografica	
Tav 21	Elenchi catastali Titoli di proprietà	
Tav 22	Norme di attuazione	
Tav 24	Bozza del tipo di frazionamento catastale	

- 6) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 03/06/2009 prot. n. 50586 e successivamente integrato in data 23.04.2010 prot. 23973 e in data 14.05.2010 prot. 28036;
- 7) che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 20/10/2009;
- 8) che il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con decreto n. 64520 del 26/11/2009. 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;
- 9) che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 10) 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;
- 11) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno 2010 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 i Signori Giuseppe OBERTI e Sergio OBERTI in qualità di proprietari e titolari della ditta intestataria del P.E.C.: PUNTO AUTO s.r.l., dall'altra parte, già citati nella premessa del presente Atto, in seguito denominati "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 - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) - del terreno sito nel Comune di Cuneo, fraz. Madonna delle Grazie descritto nei disegni di progetto, con una superficie complessiva di mq. 5.900, contraddistinti catastalmente al Foglio 104 mappali nn. 978, 801, 802 e 728.

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 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo 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 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C., fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i Permessi di Costruire 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 del proponente, 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.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire e/o D.I.A. è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazioni come indicato nel cronoprogramma;

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

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

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.

Articolo 3
UTILIZZAZIONE
URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, secondo i seguenti dati tecnici:

SCHEDE TECNICHE		
A	SUPERFICI A SERVIZI IN CESSIONE	
	Fascia attrezzate su via Castelletto Stura: pista ciclabile, percorsi pedonali, area verde (map. 801/b)	mq. 464
	Parcheggio pubblico interno (mapp. 728 - 978/a)	mq. 1.896
	SUPERFICIE TOTALE	mq. 2.360
B	SUPERFICIE A VIABILITA' TOTALE	mq. 0
C	SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE (ACE+Ve)	mq. 3.540
SUP. TERRITORIALE P.E.C. (A + B + C) TOTALE		
		mq. 5.900
D	SUPERF. IN CESSIONE ESTERNE al P.E.C. PER VIABILITA' VEICOLARE E PEDONALE	
	Porzioni su via Castelletto Stura di proprietà privata (map. 103/parte - 249/parte)	mq.
	Porzioni di via Barbaresco di proprietà privata (map. 803 - 706)	mq. 303
	Porzioni di via Piozzo di proprietà privata (map. 249/x - 305/x)	
	SUPERFICI TOTALI IN CESSIONE (A+D)	mq.

Il proponente si impegna anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree private di pertinenza degli edifici a destinazione commerciale-espositiva, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Si precisa che in sede di richiesta di Permesso di Costruire le grandezze urbanistiche – ecologiche saranno verificate per ogni singolo lotto di intervento e dovranno rispettare comunque quello regolarmente fissato dei P.R.G.C. vigente.

In particolare verranno verificate le distanze da strade, aree pubbliche ed edifici esistenti limitrofi, le quali dovranno rispettare le Norme ed Regolamenti Comunali vigenti.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dal proponente dopo l'approvazione del presente PEC, al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dal P.E.C.

Ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire dovranno essere preventivamente richiesti ed ottenuti tutti i nulla osta relativi ad ogni tipo di vincolo esistente sull'area oggetto di P.E.C.

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

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, già specificate alla lettera A) dell'art.3.

Inoltre il proponente, con il presente atto, dismette gratuitamente l'area di via Barbaresco (foglio 104 mappali 803), esterna al PEC, come indicato sugli elaborati grafici.

I terreni oggetto di cessione, all'interno del perimetro del PEC, sono censiti catastalmente al Fg.104 per una superficie pari a complessivi mq 2.360.

Mappale n. 801/b mq. 464

Mappale n. 978/a mq. 996

Mappale n. 728 mq. 900

Il terreno oggetto di cessione, all'esterno del perimetro del PEC, è censito catastalmente al Fg.104:

Mappale n. 803 mq. 103

Per una superficie totale pari a complessivi mq 2.463.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n..... del redatto dal geom. Alessandro CASTELLINO, meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente con convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

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

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 12.315,00.

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

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

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

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

Articolo 4bis
ANTICIPO DI CESSIONE DI AREE DESTINATE A VIABILITA' PUBBLICA

I Signori BERARDO Celestina, OBERTI Giuseppe e OBERTI Sergio, con il presente atto, dismettono gratuitamente con un anticipo di cessione una quota parte delle aree di proprietà privata (foglio 104 mappali 706 - 103 - 249 - 305)

Il terreno (Foglio 104 mappale 706) è destinato alla viabilità pubblica Via Barbaresco.

I terreni (Foglio 104 mappali 103/parte e 249/parte), in area residenziale tra via Barbaresco e via Piozzo, sono destinati alla successiva attuazione di percorsi pedonali e ciclabili a completamento di quelli previsti lungo via Castelletto Stura, per una profondità complessiva di mt. 2,70, come indicato sugli elaborati grafici.

La realizzazione delle nuove opere, le modifiche dell'esistente e tutti gli altri oneri ad esse relativi (pratiche, rilievi, frazionamenti, ecc...), compreso il nuovo muro di recinzione sulla proprietà, saranno a carico del comune di Cuneo, così come indicate nella Tavole degli elaborati grafici.

Le aree previste in cessione costituiscono una quota parte dei servizi pubblici relativi all'ambito residenziale TC4b. Pertanto le aree individuate dal P.R.G. in TC4b e catastalmente identificate al foglio 104 mappali 103, 249 e 305 (in parte), che restano di proprietà dei suddetti, manterranno i diritti edificatori maturati ai fini di un futuro intervento.

I Signori BERARDO Celestina, OBERTI Giuseppe e OBERTI Sergio, inoltre, con il presente atto, dismettono con cessione definitiva parte dei mappali 249/x e 305/x, residui stradali su cui insiste via Piozzo.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg.104 per una superficie pari a complessivi mq.

Mappale n.	706	mq. 200
Mappale n.	103/parte	mq.
Mappale n.	249/parte	mq.
Mappale n.	249/x	mq.
Mappale n.	305/x	mq.

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

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono 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 €. 2.200,00.

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

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

Le parti cedenti 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.

In caso di redazione del tipo di frazionamento da parte dei privati cedenti, il Comune riconoscerà il costo delle spese a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 5
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE del PROPONENTE delle AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, 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, sino al termine massimo coincidente con la fine lavori e secondo quanto indicato nel cronoprogramma.

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' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

Articolo 6
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, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria al Comune la somma di complessivi € 178.119,20 (Euro centosettantottomilacentodiciannove/20) così distinti:

oneri di urbanizzazione primaria

mq 1.940 x €/mq.50,23 = € 97.446,20 intervento commerciale

mq. 150 x €/mq. 30,37 = €. 4.555,50 intervento residenziale

oneri di urbanizzazione secondaria

mq 1.940 x €/mq. 35,70 = € 69.258,00 intervento commerciale

mq. 150 x €/mq. 45,73 = €. 6.859,50 intervento residenziale

A scomputo totale 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:

a) Parcheggi/Pedonali/Pista ciclabile	€ 83.779,59
b) Verde	€ 24.713,48
c) Rete acque bianche	€ 6.850,19
d) Acquedotto	€ 8.034,91
e) Illuminazione	€ 18.500,00
f) Impianto di irrigazione	€ 19.934,00
g) Arredo urbano	€ 3.400,00
h) Oneri per la sicurezza	€ 4.905,36

per un importo totale in arrotondamento di Euro 170.160,00.

Pertanto la differenza tra l'importo dovuto e quello a scomputo pari a 7.959,20 dovrà essere versato presso la Tesoreria Comunale in forma rateizzata.

All'atto del rilascio del Permesso di costruire 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.

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 proponente, con il presente atto, esegue opere di urbanizzazione esterne al P.E.C. su aree di proprietà comunale, e precisamente su via Castelletto Stura e sulle aree cedute di via Barbaresco per la posa di cavidotto interrato e realizzazione di illuminazione pubblica su via Barbaresco, per sostituzione della condotta dell'acquedotto e per la posa di tubazione per impianto di irrigazione su via Castelletto Stura, così come indicate nella Tavole degli elaborati grafici.

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

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

Tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. precedenti, previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dal proponente secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento residenziale privato. Tali opere saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli della presente convenzione.

In tutti i casi, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi Permesso di Costruire relativo agli edifici, dovranno essere inderogabilmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali, quali viabilità ed infrastrutture tecnologiche nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici tecnici, e comunque nel rispetto delle seguenti priorità:

- A) Prima fase (al rilascio del Permesso di Costruire delle OO.UU.):
- Tracciamento delle aree in cessione;
 - Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;
 - Realizzazione delle aree pedonali, ciclabili e verde nella fascia su via Castelletto Stura.
- B) Seconda fase
- Inizio lavori intervento privato
- C) Terza fase (entro un anno dall'inizio lavori intervento privato):
- Costruzione della condotta di scarico acque bianche e realizzazione caditoie stradali;
 - Posa di tutte le cordone e sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
 - Predisposizione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione;
 - Sostituzione condotta acquedotto;
 - Realizzazione e collegamenti dei servizi tecnologici;
 - Pavimentazione bituminosa delle strade;
 - Tappetino di usura sede stradale;
 - Realizzazione pavimentazioni in cls
 - Realizzazione aree verdi
 - Piantumazioni
- D) Quarta fase (prima del rilascio dell'agibilità dell'edificio privato):
- Completamento di tutte le opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva la facoltà di modificare i tempi di realizzazione del crono programma, per motivi di pubblica utilità.

Il proponente dovrà comunicare al Comune l'eventuale intenzione di far realizzare le opere in argomento ad altro soggetto e trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché la certificazione antimafia ai sensi delle leggi vigenti relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dal proponente, a loro cura e spesa, ed il Comune provvederà a nominare un Direttore dei Lavori, che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del proponente, previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico del proponente o i suoi aventi causa la manutenzione (comprensiva di 6 bagnature della prima stagione e 3 nella seconda), ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dal Proponente dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo. 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 servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Il costo di realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., il proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza 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.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

La manutenzione delle aree verdi sulla fascia di via Castelletto Stura si intendono a carico del Proponente.

Il marciapiede lungo Via Barbaresco, a lato del parcheggio privato è assoggettato all'uso pubblico.

Tutta la segnaletica stradale relativa a via Barbaresco ed a via Castelletto Stura e della pista ciclabile si intendono a carico del Comune di Cuneo.

<p>Articolo 7 CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</p>

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

Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire.

<p>Articolo 8 STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO per ATTIVITA' COMMERCIALI</p>

Ai fini del soddisfacimento degli standards minimi, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, previsti per il parcheggio pubblico, riferiti alle eventuali attività commerciali, il proponente si impegna a cedere e/o a destinare ad uso pubblico le aree a parcheggio, fino al soddisfacimento della quota di standards prevista per legge.

In sede di presentazione dei progetti definitivi verrà specificata la superficie di vendita ai sensi della L.R.28/99 e s.m.i e di conseguenza ricalcolati gli standards a parcheggio nelle quantità stabilite dalla stessa legge (all'art. 25).

Articolo 9
**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 10
**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: Euro 170.160,00.

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 11
**PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo - di cui il proponente del Piano Esecutivo Convenzionato assume 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 12 OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE</p>

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione 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 il proponente procederà 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 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.

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, il proponente si impegna 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 13 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 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 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 del proponente - 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 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 14
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 abbia adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni.

Articolo 15
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 del proponente 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 16
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 € 178.119,20 - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente.

Il proponente 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 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.

<p>Articolo 17 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</p>

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.

<p>Articolo 18 TRASCRIZIONE e SPESE</p>

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 19
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 20
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 21
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.

Articolo 22
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 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.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente

Per PUNTO AUTO s.r.l.

OBERTI Giuseppe

OBERTI Sergio