

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la Società Invesco S.r.l., ai sensi dell'art. 32 comma 3 punto 6 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77, ha presentato una proposta di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), relativo all'ambito "VCS2 – Ambiti di valorizzazione della Città Storica" del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con D.G.R n.40-8349 del 07.07.2008 e successive varianti;
- il P.R.G. vigente classifica l'area come zona urbanistica "VCS2-Isolato dell'ex piccolo arsenale - Ambiti di valorizzazione della Città Storica", normata dall'art. 36.03 delle Norme di Attuazione, compresa nell'isolato tra C.so Giovanni XXIII, Via F.lli Ramorino, Vicolo Bisalta e Via Alba;
- l'intervento prevede la riqualificazione urbanistica dell'intero isolato con la costruzione di due fabbricati in linea di cui il primo prospiciente Corso Giovanni XXIII a quattro piani f.t ed il secondo prospiciente Via Alba a quattro piano f.t più attico arretrato con all'interno una piazzetta pedonale ad uso pubblico;
- il P.I.R.U. è subordinato alla riqualificazione del tratto di Corso Giovanni XXIII antistante Contrada Mondovì e delle ripe di Via della Pieve, compresi gli accessi al parcheggio di Piazza Boves;
- in conformità all'art. 2 della L.R. 18/1996, è uno strumento attuativo del P.R.G.C. ai fini del recupero urbano e edilizio, della valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica e della tutela del tessuto sociale preesistente;
- gli elaborati del progetto edilizio e delle opere di urbanizzazione, nonché lo schema 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;
- il Programma Integrato seguirà le procedure di approvazione di cui all'art. 6 della Legge Regionale n.18/1996;
- il progetto relativo all'ambito "VCS2-Isolato dell'ex piccolo arsenale - Ambiti di valorizzazione della Città Storica" verrà trasmesso, dopo la presente adozione, alla Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, per la formulazione del parere obbligatorio e vincolante, di cui all'art.6 della citata L.R. 18/1996;
- il P.I.R.U. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 01.03.2010;

Rilevata la necessità di provvedere all'adozione del P.I.R.U. sopraindicato e relativi allegati tecnici, nonché della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e il proponente;

Visto il parere del Settore Gestione del Territorio ;

Vista la Legge Regionale n. 56/1977 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la Legge Regionale n. 18/1996 e la Legge 179/1992 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente e successive varianti;

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;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso atto altresì che durante detta discussione escono dall'aula i Consiglieri Pellegrino Luca, Parola Carlo Alberto, Marchisio Loris, Sacchetto Claudio e Tecco Giuseppe, sono pertanto presenti n. 26 componenti;

Presenti in aula	n. 26	
Non partecipano alla votazione	n. 2	Di Stefano Fabio e Meinero Liliana
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 24	
Astenuti	n. 3	Cravero Riccardo e Streri Nello (POPOLO DELLA LIBERTA'); Martini Matteo (UDC)
Votanti	n. 21	
Voti favorevoli	n. 21	
Voti contrari	n. 0	

DELIBERA

- 1) di adottare il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), presentato dalla Società Invesco S.r.l. corredato dagli elaborati tecnici di progetto, consistente nella riqualficazione urbanistica dell'area tra Corso Giovanni XXIII, Via F.lli Ramorino, Vicolo Bisalta e Via Alba con la nuova costruzione di due fabbricati di cui il primo prospiciente Corso Giovanni XXIII a quattro piani f.t ed il secondo prospiciente Via Alba a quattro piano f.t più attico arretrato in conformità al P.R.G. che classifica come ambito "VCS2-Isolato dell'ex piccolo arsenale - Ambiti di valorizzazione della Città Storica", normata dall'art. 36.03 delle Norme di Attuazione"; costituito dall'elaborato di P.I.R.U. e dal progetto esecutivo di cui agli elaborati allegati alla presente deliberazione per farne parte documentale;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e il proponente di cui sopra, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 18/1996, 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 il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché alle modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti; dette modifiche verranno comunicate all'ufficiale rogante;
- 4) di dare mandato all'Ufficio Urbanistica, Settore Programmazione del Territorio, dopo l'adozione del P.I.R.U., di espletare le procedure previste dall'art. 6 comma 1 per l'ottenimento dei pareri di competenza della Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei beni ambientali di cui all'art. 6 bis della L.R n. 18/1996;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato per estratto per trenta giorni ai sensi e per gli effetti di legge di cui all'art.6 della LR 18/96 e s.m.e i.;
- 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Arch. Greta Morandi.

Il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore 22,40.

“..... O M I S S I S”

COMUNE DI CUNEO

SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA tra il **COMUNE DI CUNEO** e la **Società INVESCO S.R.L.**, per **RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO VCS2_ ISOLATO EX PICCOLO ARSENALE.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno, addì del mese di, in Cuneo - Via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Notaio, sono comparsi:

- 1) Signor nato a il, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'art. 14 - 1° comma del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, interviene quale rappresentante del **COMUNE DI CUNEO** (codice fiscale 00480530047), Ente programmatore del Territorio comunale, nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 26 settembre 2006 esecutiva ai sensi di legge e di propria determinazione n. 48 del 10 ottobre 2006, entrambe depositate agli atti del Comune;
- 2) La Società **INVESCO S.R.L.**, con sede in Torino Via Cernaia 24, in seguito anche denominata “parte proponente” o “proponente” quale operatrice del P.I.R.U;

PREMESSO:

- 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 sue successive varianti approvate;
- che l'area interessata dal P.I.R.U. è classificata dal P.R.G. vigente come zona urbanistica “VCS2-Isolato dell'ex piccolo arsenale - Ambiti di valorizzazione della Città Storica”, normata dall'art. 36 delle vigenti Norme di Attuazione;
- che la citata comparente risulta essere proprietaria del terreno oggetto di atto, indicati nella tavola 1 – Planimetrie generali – degli allegati tecnici di progetto e così individuati catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 89 mappale 393, da cui derivano i mappali oggetto di convenzione, in forza dell'atto rogito Notaio Dr.ssa Michela Rossi Rep.036675 del 07 novembre 2003;
- che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Programma Integrato di Qualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), costituito dall'elaborato di P.I.R.U., secondo i disposti dell'art.32 punto 6) comma 3° della L.R. 56/77, e dal progetto esecutivo di cui agli elaborati allegati alla presente deliberazione per farne documentale, presentato dalla Società INVESCO S.r.l., (prot. n. 17240 del 22.03.2010, prot. 48707 del 07.09.2010 e prot. 57977 del 18.10.2010)

Tav.A01 Dimostrazioni St-Sf

Tav.A02 Dimostrazioni Vs-Ve

Tav. A03 Dimostrazioni Sc-ACE

Tav.A04 Dimostrazioni Sul

Tav.A05 Parcheggi pubblici e privati

Tav.A06 Stato attuale - Pianta piano terra

Tav.A07 Stato attuale - Pianta piano primo

Tav.A08 Stato attuale - Pianta piano prospetti

Tav.A09 Progetto- Pianta piano interrato

- Tav.A10 Progetto - Pianta piano terra
- Tav.A11 Progetto - Pianta piano primo
- Tav.A12 Progetto - Pianta piano secondo
- Tav.A13 Progetto - Pianta piano terzo
- Tav.A14 Progetto - Pianta piano attico
- Tav.A15 Progetto - Pianta coperture
- Tav.A16 Progetto – Prospetti- Edificio A
- Tav.A17 Progetto – Prospetti Edificio B
- Tav.A18 Progetto – Prospetti laterali
- Tav.A19 Progetto – Sezioni A-A’-/B-B’
- Tav.A20 Progetto – Sezioni C-C’-/D-D’
- Norme tecniche di Attuazione
- Relazione fotografica
- Relazione tecnico-illustrativa parte architettonica
- Rendering di progetto
- All U01 Estratto di P.R.G. Elaborato P6.4
- All U02 Vista area con riferimenti a documentazione fotografica
- All U03 a Stato di fatto - Rilievo con piano quotato
- All U03 b Stato di fatto - Rilievo con piano quotato
- All U04 Stato di fatto – Sezioni A-A’/B-B’/C-C’/D-D’
- All U05a Progetto Planimetria generale con sistemazione viaria e arredo urbano
- All U05b Progetto Planimetria generale con sistemazione viaria e arredo urbano
- All U06a Progetto Planimetria generale con aree di intervento
- All U06b Progetto Planimetria generale con aree di intervento
- All U07 Progetto Planimetria generale con reti tecnologiche Progetto di illuminazione pubblica e impianto di irrigazione
- All U08 Progetto – Sezioni A-A’/B-B’/C-C’/D-D’
- All U09 Progetto – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione
- All U10 Progetto – Tipologie di intervento
- All U11 Progetto – Viste prospettiche
- All U12 Relazione tecnica illustrativa e Norme
- All U13 Computo metrico estimativo

- che il P.I.R.U. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 01.03.2010,;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge dal, si approvava il P.I.R.U. ed il relativo schema di convenzione;
- che il P.I.R.U. si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.), di cui alla L.r. 18/1996 degli immobili siti nel Comune di Cuneo, nell'isolato compreso tra Corso Giovanni XXIII, Via F.lli Ramorino, Vicolo Bisalta e Via Alba censiti come segue:

- 1) N.C.E.U.: Foglio 89 Mappale n. 393 di proprietà della Soc. Invesco S.r.l.;
- 2) Strade Via F.lli Ramorino, Via Alba, Vicolo Bisalta di proprietà del Comune di Cuneo secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PROGETTO di PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

L'attuazione del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, descritto negli elaborati grafici di progetto, avverrà in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine di validità del P.I.R.U. e cioè 5 anni dalla stipula notarile della convenzione, fermo restando quanto previsto dagli articoli successivi.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune di Cuneo nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.I.R.U..

Il Comune, a seguito di richiesta da parte del proponente o aventi causa, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'intervento potrà essere realizzato anche per lotti funzionali nel rispetto assoluto dell'omogeneità della composizione plano-volumetrica urbanistica.

Il rilascio del primo Permesso di Costruire è subordinato all'inizio lavori delle Opere di Urbanizzazione e alla realizzazione di quelle che saranno richieste e concordate con l'Amministrazione Comunale.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate prima della richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere di urbanizzazione dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità del Direttore dei lavori.

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il P.I.R.U. prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree anzidette, come indicato nelle Tavole del citato piano.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni sono definite ai successivi articoli.

La piazzetta compresa tra i due edifici è assoggettata all'uso pubblico.

Articolo 4 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA
--

Il proponente o suoi aventi causa, 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 €. 243.486,58, così determinati:

- destinazione Residenziale mq. 3488 x €/mq. 61,48 = €. 214.442,24
- destinazione Commerciale mq. 338 x €/mq 85,93 = €29.044,34

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo Nulla Osta degli stessi, consente di scomputare totalmente l'importo di cui sopra mediante realizzazione a carico del citato proponente o suoi aventi causa di opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie, come previsto dalla normativa vigente.

A scomputo degli oneri di cui sopra, il proponente o suoi aventi causa, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/77, si obbliga per sé, i successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino alla concorrenza del contributo concessorio dovuto di cui agli artt. 4 e 10, e più precisamente:

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda alla lettura dei Computi Metrici depositati presso il Comune.

Il progetto prevede la sistemazione di Via F.lli Ramorino, Via Alba e Via Bisalta mantenendo i materiali esistenti e in particolare l'acciottolato caratteristico di Vicolo Bisalta. Il marciapiede lungo Giovanni XXIII verrà ridisegnato e sistemato con le alberature mancanti. Sul lato opposto verrà ripristinato il ghiaietto e mantenuta la pavimentazione a porfido antistante lo scalone.

Lo spazio antistante Contrada Mondovi sarà sistemata a piazza eliminando la parte asfaltata e prevedendo la posa di blocchetti e lastre in pietra.

Saranno sistemate le aiuole esistenti, le ripe su Via delle Pieve che saranno oggetto di una riqualificazione ambientale con il rivestimento dei muri contro la ripa in pietra e con graticci a verde.

I portali del parcheggio di Piazza Boves saranno rivestiti in corten ed essenze rampicanti.

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

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente o aventi causa, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nei termini stabiliti nel cronoprogramma.

Entro 3 mesi dall'ultimazione dei lavori dovrà essere richiesto il collaudo al Settore Gestione del Territorio salvo richieste di modifiche. Eseguite le modifiche, entro 1 mese il Settore competente rilascerà il collaudo e verranno trasferite al Comune di Cuneo. 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. Oltre tale periodo verranno svincolate le polizze fideiussorie a carico dei proponenti.

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

Inoltre, dovrà essere nominato dal Comune ai sensi della legislazione vigente, un direttore unico dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a spesa della Società proponente.

A garanzia degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante polizza fideiussoria di cui all'art. 14 della presente convenzione.

Articolo 5
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001. 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.

Articolo 6
STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI -MONETIZZAZIONE

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi e parcheggi 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 complessiva di € 272.960,00 per la monetizzazione degli standard e parcheggi.

A scomputo dell'importo di cui sopra, il proponente o i suoi aventi causa si obbliga per sé, i successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria fino alla concorrenza della monetizzazione.

A garanzia di tale importo, il proponente presta cauzione mediante polizza fideiussoria di cui all'art. 11 della presente convenzione.

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 P.I.R.U dovrà esperire una gara per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, 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: Euro

Ad affidamento concluso, ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto ai Settori Gestione del Territorio e Programmazione del Territorio 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 scomuto - di cui il proponente del P.I.R.U. assume funzione di Stazione Appaltante - dovranno essere autorizzati i relativi progetti esecutivi, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire.

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 scomuto 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.

L'Amministrazione potrà richiedere e concordare ulteriori possibili modifiche, nel rispetto dell'importo convenzionato i maggiori importi potranno essere scomputati.

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.

Articolo 10
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI
A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE
e PRESA IN CARICO del COMUNE

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.I.R.U. per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomuto degli importi di cui ai precedenti articoli dal proponente, in qualità di stazione appaltante.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomuto. 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.

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.

Un tecnico del Settore Gestione del Territorio 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 per iscritto 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, 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, con comunicazione scritta, 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 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 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 collaudo verrà espletato secondo quanto previsto dall'art.4.

<p style="text-align:center">Articolo 11 TEMPI di ESECUZIONE, FASI TEMPORALI, INADEMPIENZE</p>

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della Legge Regionale 56/77 sopra citata - si obbliga, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 4 e nei tempi previsti dal suddetto articolo.

Il cronoprogramma verrà stabilito in sede del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e potrà essere modificato solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o loro aventi causa, 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 di Cuneo 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. 11, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente o aventi causa 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 o aventi causa ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

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

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

a- mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

b- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c- rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

d- mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;

e- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f- mancato inserimento - da parte del proponente o aventi causa - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 14, 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 o aventi causa per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente o loro aventi causa 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 style="text-align: center;">Articolo 12 RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ</p>
--

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente o suoi aventi causa, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, se non quando il proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni relative all'isolato in cui sono compresi i due fabbricati ed ai lavori indicati nel cronoprogramma, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

<p style="text-align: center;">Articolo 13 ESECUZIONE SOSTITUTIVA</p>

Qualora il proponente o aventi causa non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la

facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente o aventi causa 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 14

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 al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/1977 - il proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso con polizza n. del, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di €. corrispondente al 100% all'importo degli oneri concessori, della monetizzazione dello standard e parcheggi.

I proponenti o loro aventi causa si obbligano inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, ad:

- 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.
- 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 per il periodo quinquennale 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 o loro aventi causa, 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 30 giorni dal certificato del collaudo definitivo.

Articolo 15 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal P.I.R.U., 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 fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

Essi dovranno 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.I.R.U. e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

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

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

Articolo 16
TRASCRIZIONE e SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre l'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 l'ufficio Legale del Comune e una seconda al Settore Programmazione del Territorio.

Articolo 17
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare, per se e per i futuri aventi titolo, ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 18
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra 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 o aventi causa ed un terzo con funzione 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 DI LEGGE

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 05.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.