

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- con Deliberazione n. 40-9137 del 07 luglio 2008 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008 – la Giunta Regionale ha approvato il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Cuneo;
- tale Elaborato è stato modificato con varianti approvate tramite D.C.C. n.116 del 12/11/2008 e D.C.C. nn. 17 e 18 del 26/01/2010;
- in attuazione al nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), Il Signor Mandrile Andrea, nato a Cuneo il 01.08.1962, in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETA' SAN GIOVANNI S.r.l. con sede in Cuneo, Via XVIII Aprile n.12, P.I./C.F. 02957560044., ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, ha prodotto una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, con asservimento all'uso pubblico di aree;
- l'intervento ricade sui terreni in Cuneo – Via S.Giovanni Bosco – Via Castellani, per una superficie totale di mq. 1482, classificati come “TC2a - Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero” – RU-AL9, secondo le disposizioni dell'art. 40 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento prevede la costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale, l'asservimento all'uso pubblico delle aree a parcheggio pubblico e a marciapiede e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, attraverso opportuno permesso di costruire a titolo gratuito, pertanto risulta soggetto al rilascio di permesso di costruire convenzionato;
- gli elaborati tecnici, il progetto delle opere di urbanizzazione con relativo preventivo di spesa hanno ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e la bozza di convenzione è stata redatta in conformità agli schemi tipo;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il richiedente;

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

Visto il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

Visto l'art. 48 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;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

## **DELIBERA**

1. di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il Signor Mandrile Andrea, nato a Cuneo il 01.08.1962, in qualità di Legale Rappresentante della SOCIETA' SAN GIOVANNI S.r.l. con sede in Cuneo, Via XVIII Aprile n.12, P.I./C.F. 02957560044., ai sensi dell'art. 49 della sopraccitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo – Via S.Giovanni Bosco – Via Castellani, compresi nella zona tipologica che il P.R.G.C. classifica come “TC2a - Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero” – RU-AL9, secondo le disposizioni dell'art. 40 delle Norme di Attuazione;
2. di dare atto che il proponente con la stipula della convenzione, si impegna alla asservimento all'uso pubblico a titolo gratuito di parte dei terreni censiti Foglio 91 mappale n. 25, individuati dalla planimetria allegata alla bozza di convenzione per un totale di mq. 180, da destinarsi a parcheggio pubblico e a marciapiede privato uso pubblico;
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 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;
5. di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto l'art. 134 - 4<sup>a</sup> comma - della T.U. 18 agosto 1990, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in tempi brevi all'avvio dei lavori di pianificazione urbanistica in oggetto;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
A SCOMPUTO DEGLI ONERI E LA ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI  
AREE**

**Repubblica Italiana  
Comune di Cuneo**

**Schema della Convenzione**  
da stipulare tra:

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- 2) Il Signor **Mandrile Andrea**, dall'altra parte, nato a Cuneo il 01.08.1962 residente a Cuneo, Rondò Garibaldi n.7, in qualità di Legale Rappresentante della **SOCIETA' SAN GIOVANNI S.r.l.** con sede in Cuneo, Via XVIII Aprile n.12, P.I./C.F. 02957560044,

dall'altra parte, quale operatore del Permesso di Costruire Convenzionato.

***INDICE***

	Premesse
Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 3	Aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione
Articolo 5	Asservimento di area privata ad uso pubblico
Articolo 6	Monetizzazione parcheggi di uso pubblico per standard minimo
Articolo 7	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 8	Opere di urbanizzazione a scomputo, progetti, esecuzione e prescrizioni per la presa in carico del Comune
Articolo 9	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 10	Tempi di esecuzione, fasi temporali, inadempienze
Articolo 11	Esecuzione sostitutiva
Articolo 12	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 13	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 14	Spese
Articolo 15	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 16	Clausola compromissoria
Articolo 17	Rinvio a norme di legge
Articolo 18	Certificato di destinazione urbanistica

## ***PREMESSE***

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;

L'area interessata dall'intervento è stata interessata dalla Variante parziale n°5 al PRG, approvata in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n°18 del 06/01/2010 ed è classificata come zona urbanistica "**TC2a - (RU-AL9) - Tessuti urbani con tipologia a impianto aperto o libero**" e disciplinata all'art. **40** delle Norme di Attuazione;

La SOCIETA' SAN GIOVANNI S.r.l. è proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio 91 mappale n. 25, per una superficie totale di mq 1.482; in forza dell'atto di acquisto rogito notaio dr **Parola Carlo Alberto** in data **29/12/2004**, rep.n.**66816** raccolta n° **28471**;

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico - edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto un Permesso di Costruire Convenzionato con relativo progetto, a firma dell'**Arch. FORNERIS Michele**, con studio in Cuneo, Via XXVIII Aprile n. 9, secondo i disposti dell'articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati presentati in data 31/12/2008 prot. n. 2008/72270 (e successive integrazioni), sul quale si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del 10/02/2010;

I "proponenti" hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

## ***TUTTO CIÓ PREMESSO***

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in una sala del Palazzo Civico, Via Roma 28, tra:

il Signor \_\_\_\_\_ il quale interviene quale Legale Rappresentante del **Comune di Cuneo**;  
e i Signori:

**Mandrile Andrea**, dall'altra parte, nato a Cuneo il 01.08.1962 residente a Cuneo, Rondò Garibaldi n.7 in qualità di Legale Rappresentante della **SOCIETA' SAN GIOVANNI S.r.l.** con sede in Cuneo, Via XVIII Aprile n.12, P.I./C.F. 02957560044;  
già citato nella premessa del presente Atto, in seguito denominato "proponente";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

## ***SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE***

<p>Articolo 1 <b>OGGETTO DELLA CONVENZIONE</b></p>
--

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato - del terreno catastalmente descritto nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di costruire un nuovo fabbricato residenziale plurifamiliare, con le relative opere di urbanizzazione.

<p>Articolo 2  <b>UTILIZZAZIONE</b>  <b>URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE</b>  <b>ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b></p>
--

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area è specificata dai seguenti dati tecnici:

Area privata asservita a parcheggio di uso pubblico	mq <b>68</b>	
Area privata asservita a marciapiede di uso pubblico	mq <b>112</b>	
Totale aree pubbliche od asservite ad uso pubblico		mq <b>180</b>
Superficie fondiaria		mq <b>1.482</b>
Superficie territoriale		mq <b>1.482</b>

Il progetto utilizza la Sul derivante dall'applicazione dell'indice Uf di zona (TC2a) alla superficie territoriale e quella derivante dall'applicazione della normativa sulle RU di cui all'art. 38.07 delle N.d.A. del nuovo P.R.G.C.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati al permesso di costruire.

L'area complessiva oggetto di intervento dovrà essere realizzata nel rispetto del progetto urbanistico-architettonico, le finiture e i materiali esterni, comprese le coperture, dovranno essere curati ed avere valore architettonico.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi e identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione.

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Dovranno ottenersi tutti i pareri favorevoli relativi ad eventuali vincoli interessanti le aree.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono realizzati, con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici comunali.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico del proponente.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Articolo 3  
AREE DESTINATE alle  
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il presente Permesso di Costruire Convenzionato non prevede la cessione di Aree a Servizi ma solamente la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree che sono già di proprietà dell'Amministrazione Comunale oltre all'asservimento all'uso pubblico di aree private.

Articolo 4  
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE INTERESSATE DALLA REALIZZAZIONE  
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti l'utilizzazione temporanea dell'area sulla quale verranno realizzate le opere, anche ai fini dell'impianto di cantiere dei fabbricati previsti nel presente Permesso di Costruire, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in oggetto.

E' vietato utilizzare le aree di cui sopra come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione comunale.

Articolo 5  
ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO

I proponenti, col presente atto, costituiscono sulle aree individuate nell'allegato..... Servitù di passaggio e uso pubblico e precisamente:

-servitù di passaggio per marciapiede privato di uso pubblico su area di mq 112 individuata con il colore arancione;

-servitù di parcheggio ad uso pubblico su area di mq 68 individuata con il colore blu.

Le aree private asservite ad uso pubblico risultano pertanto di complessivi mq 180.

Resta inteso che il Comune viene sollevato da qualsiasi responsabilità per eventuali danni che potrebbero essere causati ai locali privati sottostanti le suddette aree.

Articolo 6  
MONETIZZAZIONE PARCHEGGI DI USO PUBBLICO  
PER STANDARD MINIMO

Considerate le particolari situazioni e le oggettive condizioni dell'intervento l'area per standard minimo di parcheggio pubblico di competenza ammontante a mq 118,41 viene in parte reperita asservendo, con il presente atto, ad uso pubblico una superficie di mq 68 e, per la restante parte pari a mq **50,41**, visto l'art.20 delle N.d.A. del nuovo PRG, viene consentita la monetizzazione. L'ammontare della monetizzazione, determinato secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 160 del 20/12/2005, risulta di complessivi Euro 27.485,55 da versare in un'unica soluzione alla tesoreria comunale, per il rilascio del permesso di costruire.

Il proponente rinuncia al rimborso di quanto versato anche in caso di abbandono totale o parziale della realizzazione del permesso di costruire.

<p>Articolo 7 <b>CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</b></p>
---

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla Determina Dirigenziale n.10 del 10/02/2010 verrà determinata prima del rilascio del permesso di costruire.

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente lo scomputo parziale mediante la realizzazione, a carico dei proponenti, delle opere di urbanizzazione per un importo quantificato e indicato nell'articolo successivo.

La differenza restante tra l'importo degli oneri determinati e l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà corrisposta al Comune secondo le usuali rateizzazioni e modalità.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto predeterminato i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti 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 comunali in vigore, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati i proponenti presteranno cauzione mediante fideiussione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

<p>Articolo 8 <b>OPERE di URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO PROGETTI ESECUZIONE e PRESCRIZIONI per la PRESA in CARICO del COMUNE</b></p>
--

A scomputo parziale degli oneri di cui sopra, i proponenti, con l'eccezione di cui sopra, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/77, si obbligano per sé, i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- Realizzazione marciapiedi e caditoie stradali, per un importo totale di **EURO 13.950,26**

Per tale intervento è stato richiesto in data 31/03/2010 prot. n. 2010/19281, **apposito permesso di costruire a titolo gratuito per realizzazione di opere di urbanizzazione** pertanto, per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda alla lettura del computo metrico e degli elaborati tecnici in data relativi a tale istanza, di seguito specificati:

1	Relazione illustrativa
2	Computo metrico estimativo
3	Elenco prezzi
4	TAV. 1 – planimetrie generali
5	TAV. 2 – planimetrie di rilievo
6	TAV. 3 – planimetrie di progetto
7	TAV. 4 – particolari costruttivi
8	

Tutte le opere dovranno essere realizzate, secondo i criteri e le prescrizioni fornite dai competenti Uffici tecnici comunali, per quanto di competenza, direttamente a cura del proponente anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimate entro 4 anni dalla data della firma della presente Convenzione e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità degli edifici, se questi vengono ultimati in tempi inferiori ai 4 anni.

In ogni caso, qualora uno qualsiasi dei lotti funzionali facenti parte del presente intervento venga ultimato prima di tale scadenza, e cioè alla data di ultimazione dei lavori dello stesso, da quella data dovrà essere garantita la viabilità indispensabile per l'accesso a tale edificio (strato di base dell'asfalto) oltre alle reti tecnologiche e allacciamenti necessari all'edificio stesso.

Prima di iniziare i lavori di dette opere, si dovrà ottenere il permesso di costruire con gli elaborati grafici esecutivi redatti secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

I lavori per le opere di urbanizzazione primaria dovranno seguire i seguenti tempi ed ordine di priorità:

A) Prima fase (Prima dell'inizio dei lavori del fabbricato):

- Controllo dei fili stradali, delle aree pubbliche e delle livellette con posizionamento dei capisaldi, anche per le aree residenziali;

B) Seconda fase (Contemporaneamente alla realizzazione della struttura dell'edificio)

- Posa di tutte le cordone e sistemazione a raso delle aree pubbliche;
- Riposizionamento delle caditoie stradali;

C) Terza fase (Prima dell'agibilità del fabbricato):

- Pavimentazione bituminosa delle strade e pavimentazione marciapiedi;
- Tappetino di usura sede stradale.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da tecnico abilitato ed eseguiti sotto la direzione di un Direttore dei lavori, entrambe incaricati a spese del proponente ai sensi della legislazione vigente, questi dovranno concordare con i tecnici dei competenti uffici le modalità di esecuzione.

Il proponente dovrà comunicare al Comune prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché le certificazioni ai sensi di legge, relative alle imprese cui vengono affidate le opere di urbanizzazione previste a scomputo degli oneri, applicando le disposizioni previste dal D.lgs. n. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Per il rilascio del permesso di costruire, si provvederà a produrre una dichiarazione, ai sensi del DPR 445/2000, sottoscritta dal titolare del permesso, da cui risulti, oltre ai dati del titolare e dell'intervento:

- luogo e data di trasmissione della richiesta offerte,
- copia dell'invito contenente i criteri dell'aggiudicazione,
- luogo e data di apertura delle offerte,
- l'elenco dei soggetti invitati,
- l'importo a base di gara,
- la percentuale di ribasso dell'offerta,
- l'importo affidato,
- il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i.,

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare su aree fronte strada e per i parcheggi ed i marciapiedi pubblici, oltre a prevedere idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle aree verdi.

In caso di non corretta 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 dei Lavori.

Il certificato di regolare esecuzione e lo svincolo della fidejussione verranno rilasciati solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere.

Il Comune provvederà a nominare un Tecnico che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione.

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, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo 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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione, 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.

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

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

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

<p>Articolo 9 RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'</p>
--

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e contestualmente alla richiesta di agibilità aver richiesto ed ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

<p>Articolo 10 TEMPI di ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</p>
--

Per le opere di urbanizzazione i proponenti - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R. 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7 nei tempi previsti dai suddetti articoli.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni e comunque rispettando quanto previsto dal D.lgs. n. 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 11, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

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

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

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

a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di

- forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
  - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
  - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;
  - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
  - f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 12, 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.

Tra il Comune ed il proponente si conviene che tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione siano iniziati entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro non oltre 3 anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori del presente intervento, oltre eventuali proroghe previste per legge.

<p>Articolo 11 ESECUZIONE SOSTITUTIVA</p>
---

Qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune 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 del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'Articolo 9.

<p>Articolo 12 GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI.</p>
--

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° 56/77 - i proponenti hanno costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario \_\_\_\_\_ con polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di **EURO 13.950,26** (tredicimilanovecentocinquanta/26) - corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico dei proponenti.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 30 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 senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo ed al trasferimento delle opere al Comune.

Articolo 13 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI
---

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal presente intervento, o di parte di essi, 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 trascriversi ai sensi di legge. Egli 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, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

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

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 14 SPESE
----------------------

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili e di registrazione nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico dei proponenti.

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

Articolo 15
-------------

**RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE**

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

**Articolo 16  
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 dai proponenti ed un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

**Articolo 17  
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, al D.P.R. 06.06.2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 05.12.1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni di natura urbanistica alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

**Articolo 18  
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i. le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di asservimento all'uso pubblico 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

I Proponenti

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_