

REPERTORIO N. _____

RACCOLTA N° _____

**– SCHEMA DI CONVENZIONE –
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - AMBITO APT2.OS4
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

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 personalmente comparsi i signori:

quale parte proponente del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del comparto 2 dell'Ambito APT2.OS4 :

- All.J.House s.n.c di Allegri Ing. Fabio & C., con sede in Cuneo, Via Cascina Colombaro n.27 - c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 03488250048, n. Rea 294610
- Fiandino Frigoriferi, con sede in Cuneo, Via della Battaglia n.92 - c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 00683890040, n. Rea 116099
- Giubergia & Armando s.r.l., con sede in Cuneo, Via Maestri del Lavoro n.20 - c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Cuneo 00909870040, n. Rea 117928
- Peano Davide – c.f. PNEDVD82B19D205B, nato a Cuneo (CN), il 19/02/1982, residente a Torino, Via Gian Domenico Cassini n.36;
- Peano Fabio - c.f. PNEFBA83T08D205C, nato a Cuneo (CN), il 08/12/1983, residente a Torino, Via Gian Domenico Cassini n.36

quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) 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;
- 4) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "APT2.OS4 - "Ambiti di trasformazione per attività", disciplinata dall'art.53 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente, la superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 23.259 mq di cui mq. 13.955,40 di superficie fondiaria (ACE+VE) e mq. 9.393,60 di aree in cessione gratuita (VS);
- 3) che i proponenti del PEC "APT2.OS4 - Comparto 2" citati in premessa risultano essere proprietari dei terreni come di seguito indicato:
 - mappale 188 del foglio 57 in forza dell'atto stipulato dal DOTT. Pietro PANDIANI, Segretario Generale del Comune di Cuneo, data 18/06/2007 repertorio n. 11122 raccolta n. registrato a Cuneo in data 05/07/2007 al n. 143 Serie 1V.

I Sigg. Peano Davide e Peano Fabio intervengono quali legittimi eredi del Sig. Peano Pierpaolo, deceduto a Cuneo il 03.10.2015 già firmatario del suddetto atto in data 18.06.2007.

- 5) con Delibera di Giunta n. 307 del 21.11.2012 il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all'ambito APT2.OS4;
- 6) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'Arch. Annalisa Renaudo con studio in Cuneo, via Fenoglio n.6, 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 26.05.2015 prot. n. 31760 e successive integrazioni presentate in data 15.04.2016 prot. n.25548 e in data 17.06.2016 prot.40402:

| Tavola | Titolo della tavola | Scala |
|--------|---|---------------|
| 1 | Tav.1 - Cartografie 1:2000 | 1:2000 |
| 2 | Tav.2 - Planimetria del PEC 1:500 | 1:500 |
| 3 | Tav.3 – Sezioni e profili con indicazioni plano-volumetrico | 1:100 – 1:200 |
| 4 | Tav.4 – Planimetria PEC con sovrapposizione opere di urbanizzazione | 1:500 |
| 5 | Tav.5 – Progetto opere di urbanizzazione - acquedotto | 1:500 – 1:20 |
| 6 | Tav.6 – Progetto opere di urbanizzazione - fognatura | 1:500 – 1:20 |
| 7 | Tav.7 – Progetto opere di urbanizzazione – acque meteoriche | 1:500 – 1:20 |
| 8 | Tav.8 – Progetto opere di urbanizzazione – reti elettriche | 1:500 – 1:20 |
| 9 | Tav.9 – Progetto opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica 1:500 | 1:500 – 1:20 |
| 10 | Tav.10 – Dimostrazione superfici permeabili | 1:500 |
| 11 | Pareri favorevoli ACDA, ENEL, TELECOM, ITALGAS | |
| 12 | Elenco prezzi unitari | |
| 13 | Computo metrico | |
| 14 | elazione illustrativa + Elaborato fotografico | |
| 15 | Norme di attuazione | |
| 16 | Bozza di frazionamento | |
| 17 | Relazione geotecnica | |

- 7) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 17.11.2015 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1854/ATR del 17.12.2015, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77; successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni al P.E.C.;
- 8) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) con successiva Determinazione a Contrarre n. del, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 10) 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) i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica — a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) — dei terreni siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq 23.259, al fine di realizzare nuovi insediamenti produttivi - terziari - commerciali, con le relative opere di urbanizzazione, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

| FOGLIO | N. MAPPALE | SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq) |
|--------|------------|------------------------------------|
| 57 | 188 | 23.259 |

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del progetto di 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 stesso, depositato agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati 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.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, come meglio dettagliato nel successivo art.5

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire. Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli

elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 23.259, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 2:

| SCHEDA TECNICA | | | | | | |
|----------------|---|---|------|----|-----|-----------|
| | A | SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE) | | | mq. | 13.955,40 |
| | | | | | | |
| | B | OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS) | 60% | St | mq. | 9.303,60 |
| | | Aree di viabilità - Marciapiedi | | | mq. | 3.438,76 |
| | | Parcheggio pubblico | | | mq. | 3.962,85 |
| | | Verde pubblico | | | mq. | 1.901,99 |
| | | | | | | |
| | C | SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B) | 100% | St | mq. | 23.259 |
| | | | | | | |
| | D | SUPERFICIE da URBANIZZARE (proprietà comune – competenza comparto 1 | | | mq. | 1.947,92 |

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 4 aree edificabili per complessivi mq. 11.629,50 (S.U.L.) a destinazione artigianali/industriali/commerciali/direzionali (max 20% Sul) / abitative (è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva).

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. In sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate la dimensione e il numero dei fabbricati e dei lotti privati, il tutto nel rispetto della SUL massima edificabile, nonché delle N.d.A. del P.R.G., delle norme di attuazione del presente P.E.C., delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

La posizione dell'accesso ai singoli lotti privati è indicata negli elaborati grafici allegati e potrà essere modificata a seconda delle esigenze dei singoli proprietari nel rispetto delle norme del P.R.G. e del codice della strada, senza che questo costituisca variante sostanziale al P.E.C.

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

| |
|--|
| <p align="center">Articolo 4 CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE</p> |
|--|

I proponenti, con il presente atto, cedono 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 così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'articolo precedente.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 57 mappale n. AAA per una superficie pari a complessivi mq 9.303,60

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, oneri reali di cui all'art.253 del D.Lgs 152 del 3.4.2006, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia a 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 € € 46.518, pari a € 5,00/mq.

Le parti 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.

Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

Le parti cedenti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della L. 21.11.2000, n. 353 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

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

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">Articolo 5 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</p> |
|--|

I proponenti, 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 impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo, ognuno per la propria quota gli oneri di urbanizzazione (art.16 del D.P.R. 380/2001) determinati in complessivi:

| | |
|--|---|
| mq 11.629,5 x €/mq 21,78 (tariffa oo.uu. produttiva) | € |
| 253.290,51 | |

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 Comunale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le parti proponenti si obbligano ad assumersi i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione - necessarie a rendere funzionale e idonea l'area per l'insediamento della SUL autorizzata.

A tale proposito i proponenti potranno attuare le opere di urbanizzazione previste per comparti funzionali, dando priorità alla realizzazione della viabilità principale, della viabilità di completamento prevista nell'ambito del comparto 1 dell'ambito APT2.OS4 e delle aree a parcheggio poste lungo il fronte strada dei lotti e posticipando la realizzazione dei parcheggi di testata e delle aree verdi.

A tale scopo i proponenti, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della L.R. n. 56/1977

s.m.i., si fanno carico, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, della realizzazione di un primo comparto funzionale, costituito delle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui all'articolo 51 – c. 1 - della L.R. n. 56/1977:

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Movimento terra | € | 28.859,14 |
| Muretti recinzione | € | 13.986,45 |
| Viabilità veicolare, pedonale, parcheggi (posti lungo il fronte strada dei lotti) | € | 181.831,99 |
| Smaltimento acque meteoriche | € | 15.034,10 |
| Acquedotto | € | 19.249,18 |
| Fognatura | € | 47.008,28 |
| Illuminazione pubblica | € | 15.535,02 |
| PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO | € | 321.504,16 |

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto delle opere allegati.

Qualora il costo degli oneri di urbanizzazione soprastimati dovesse risultare superiore al costo delle opere di urbanizzazione del primo comparto funzionale, a seguito dell'attuazione di SUL con destinazioni d'uso commerciali e direzionali, il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati, di chiedere l'attuazione di opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. (comprese quelle degli ulteriori comparti funzionali: parcheggio di testata e aree verdi), per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dai proponenti, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai progetti esecutivi di cui all'articolo successivo, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifici permessi di costruire.

Restano a carico dei proponenti gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.

Qualora a consuntivo l'importo della quota delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

La parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il trasferimento al Comune di Cuneo delle suddette opere a scomputo verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'ultimo fabbricato.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, i proponenti

presteranno cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fideiussoria successivo della presente convenzione.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

La cabina ENEL di trasformazione MT/BT, verrà realizzata su area Vs prevista in cessione, ma ceduta direttamente dai proponenti all'ente erogatore, come da richieste specifiche dello stesso.

Articolo 6
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi idonei ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7
STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle SUL previste nel PEC, i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

In sede di presentazione dei singoli permessi di costruire, verrà specificata la S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel PEC e di conseguenza verificati gli standard a parcheggi nella quantità dovuta.

Articolo 8
PROGETTAZIONE ESECUTIVA e
PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE
a SCOMPUTO degli ONERI

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i., approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.

Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

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

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

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente

eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

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

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

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori.

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

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

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

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

Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

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 sarà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto dall'art. 113 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

A seguito del collaudo, sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari. In particolare, per le opere a verde, il corretto attecchimento delle essenze arboree e arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">Articolo 10 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</p> |
|---|

Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal seguente crono-programma dei lavori, non oltre la data di richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato.

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI del PRIMO COMPARTO FUNZIONALE

FASE 1 (PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL PRIMO FABBRICATO)

Realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciamento ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2 (ENTRO LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DEL PRIMO FABBRICATO ULTIMATO)

Posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bituminosa delle strade.

FASE 3 (ENTRO LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DELL'ULTIMO FABBRICATO)

Realizzazione del tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

Il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati, di subordinarne l'attuazione ad opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

In ogni caso il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati o delle relative agibilità, di subordinarli all'attuazione di

opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

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 crono-programma di cui sopra potrà essere modificato solo previa richiesta e autorizzazione, da parte degli uffici competenti.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal precedente articolo 5 (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163, "Codice dei contratti pubblici").

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

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune dovrà, inoltre, dichiarare, in danno dei proponenti, 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. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo, 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 ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 11

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti. E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei contraenti ogni onere di manutenzione delle aree.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 12
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, 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 realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

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

Articolo 14
GARANZIE FINANZIARIE ed ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - i proponenti hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la garanzia fideiussoria stipulata presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario: _____

con polizza n. _____ del _____, che viene rilasciata al Comune per l'importo di € _____, prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti.

(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento di G.C. n.195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula)

Le parti proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, 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.
- integrare la fideiussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 11, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

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

| |
|---|
| Articolo 15 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI |
|---|

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

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

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 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA |
|--|

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 17
SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, 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.

I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno 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 Ambiente e Territorio.

Articolo 18
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 19
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 dalla parte 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 20
RINVIO a NORME LEGISLATIVE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

I Proponenti

