

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 comparto 1 sub B

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, nella sala del Civico Palazzo

Avanti a me, \_\_\_\_\_, Segretario Generale del Comune di Cuneo, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mi consenso, sono personalmente comparsi i Signori:

GALLI Massimiliano nato a \_\_\_\_\_, dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, 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 \_\_\_\_\_ Ente Programmatore del Territorio Comunale nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19 aprile 2010 depositata agli atti del Comune;

BAUDINO Marco nato a Cuneo il 05 maggio 1987 domiciliato a Borgo San Dalmazzo (CN) Via Tesoriere 14 c.f. BDNMRC87E05D205K

BAUDINO Pietro nato a Borgo San Dalmazzo il 10 marzo 1942 residente a Borgo San Dalmazzo Via Tesoriere 14, socio accomandatario della "BAUDINO PIETRO E C. S.N.C." con sede in Borgo San Dalmazzo Via Tesoriere 14 c.f. 02055210047, n. REA CN-151456 quale operatori del Piano di Edilizia Convenzionata PEC di seguito anche denominati proponenti

### **PREMESSO CHE**

1. che il Comune di Cuneo dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
2. che le aree interessate dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risultano classificate come zone urbanistiche AR1 Ambiti di riqualificazione Urbana disciplinata dall' Art. 50 delle Norme di Attuazione del PRG vigente;
3. che il sig. Baudino Marco è proprietario dei seguenti terreni:  
Fg. 92 mappale 757-754  
in forza dell' Atto Not. Martinelli Massimo rep. 195341 del 29/08/2017  
che la "BAUDINO PIETRO E C. S.N.C." è proprietaria del seguente terreno  
Fg. 91 mappale 692

in forza dell'atto Not. Renaudo Giuseppe rep. 49441 del 03/08/2020

4. che il mappale 647 del Fg. 82, attualmente già di proprietà del Comune di Cuneo, è stato ceduto con Variante alla Convenzione edilizia del PEC adiacente il 31/07/2018 (Not. Ghiberti Annamaria rep.35570 racc. 12987 registrato a Cuneo il 07/08/2018 al n. 17032/1T) come anticipo del PEC in oggetto
5. che, con Delibera Giunta Comunale n. 264 del 14/12/2017 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano di coordinamento in ambito AR.1
6. La proposta progettuale del PEC in oggetto è stata esaminata nel corso della riunione intersettoriale del 08/05/2020 ed è stato espresso congiuntamente "Parere favorevole alla planimetria informale presentata".
7. che la presente Convenzione disciplinerà le opere e gli impegni relativi alle aree ricadenti nell'Ambito AR1 di proprietà BAUDINO MARCO e "BAUDINO PIETRO E C. S.N.C." come di seguito descritte.
8. che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree in ambito AR.1 di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'Arch. Umberto Fino con studio in Cuneo secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni,  
Costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_, tutti depositati agli atti del Comune composto da:

#### FASCICOLO TAVOLE GRAFICHE

1. Estratti di PRG e mappa catastali
2. Sovrapposizione PEC in progetto su estratti di PRG e mappa catastale
3. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC
4. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC estesa a comparti limitrofi
5. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC con sovrapposizione esistente e progetto
6. Rilievo planoaltimetrico zona interessata dal PEC con sovrapposizione esistente e progetto estesa a comparti limitrofi
7. Planimetria generale PEC
8. Planimetria generale PEC in riferimento a comparti limitrofi
9. Planimetria opere stradali
10. Sezioni stradali e particolari costruttivi
11. Planimetria rete fognatura nera e bianca e particolari costruttivi

12. Planimetria rete acquedotto e metano e particolari costruttivi
13. Planimetria rete Enel e particolari costruttivi
14. Planimetria rete telefonica e particolari costruttivi
15. Planimetria rete illuminazione pubblica e particolari costruttivi
16. Planimetria area verde e impianto di irrigazione
17. Planimetria superamento barriere architettoniche e particolari costruttivi
18. Tipologia edilizia indicativa – piante
19. Tipologia edilizia indicativa - prospetti
20. Tipologia edilizia indicativa - render
21. Documentazione fotografica
22. Particolare costruttivo – prospetto
23. Tipologia edilizia indicativa - sezioni

\*\*\*\*\*

- Allegato 1 Relazione illustrativa;
- Allegato 2 Computo metrico estimativo;
- Allegato 3 Norme tecniche di attuazione;
- Allegato 4 Relazione Geotecnica;
- Allegato 5 Bozza di convenzione;

9. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data ..... prot. .... e successivamente integrato in data ..... prot. n. ....;
10. il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del ..... e accolto con Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., 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 potevano essere presentate le osservazioni, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
11. con Deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... esecutiva il..... è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
12. 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;
13. i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

## TUTTO CIÒ PREMESSO

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

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

### **Articolo 1**

#### **OGGETTO della CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare un fabbricato con destinazione residenziale e terziaria e le necessarie opere di urbanizzazione.

### **Articolo 2**

#### **ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49, 51 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune. L'ultimazione dell'intervento (fabbricato ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune entro la 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 e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate.

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che pur rispettando sostanzialmente la sagoma dell'edificio vada a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico del lotto rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

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 del P.E.C**

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. 6.213, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo, al Foglio 82, come segue:

- mappale 754 mq. 4481
- mappale 757 mq. 1369
- mappale 692 mq. 128
- mappale 647 parte mq. 235 già ceduto

ricadenti nell'ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito AR.1:

##### **SCHEDA TECNICA**

A ) AREA FONDIARIA (ACE+VE) 50% St mq 3.106

B) AREA DA URBANIZZARE (VS) 50% St mq 3.107

    Parcheggi pubblici mq 1825

    Verde pubblico      mq 1009

    Marciapiede         mq 107

    Viabilità in asfalto   mq 144

    Pista ciclabile       mq 22

C) SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B) mq 6.213

Ad integrazione e completamento dell'area di PEC sono previste opere all'esterno della perimetrazione su aree già di proprietà del Comune di Cuneo: in particolare sarà prolungato il tratto di via Luigi Pareyson sui mappali 1834-644-645 oggetto di cessione del PEC limitrofo. Inoltre sarà interessato il tratto terminale di Via Marisa Bellisario in cui sarà realizzata una porzione di area verde a completamento di quella prevista del PEC in oggetto e sarà realizzato il collegamento esclusivamente ciclopeditone con Via Madonna del Colletto.

Nelle aree di cui alla lettera A) è possibile la realizzazione di un edificio per complessivi 2795,85 mq di S.U.L., con le seguenti destinazioni:

Residenziale: mq 1118,34

Commerciale: mq 1677,51

Il progetto dell'edificio, con le sue caratteristiche tipologiche, è definito dai proponenti negli elaborati del presente P.E.C nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C. Per la realizzazione dell'edificio sarà presentata richiesta di Permesso di Costruire.

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.

#### **Articolo 4**

#### **ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli oneri di Oneri di Urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R.n. 380/2001) per complessivi Euro 253.840,81, articolati in:

mq 1677,34 x €/mq 95,14 = Euro 159.598,30 per OO.UU. 1° e 2° per destinazione commerciale

mq 1118,34 x €/mq 84,27 = Euro 94.242,51 per OO.UU. 1° e 2° per destinazione residenziale

Totale OO.UU primaria e secondaria Euro 253.840,81

All'atto del rilascio dei Permessi di costruire verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto; pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 c.1,

della stessa e precisamente:

Opere stradali e parcheggi	€ 110.457,04
Rete fognatura bianca	€ 12.361,62
Rete fognatura nera	€ 4.610,04
Rete acquedotto	€ 2.994,96
Rete illuminazione pubblica	€ 13.340,75
Area verde ed irrigazione	<u>€ 38.868,25</u>
PER UN IMPORTO TOTALE DI	€ 182.632,66

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

La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi, depositati agli atti del Comune. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data \_\_\_\_\_ prot. n.

La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo della presente convenzione. 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., il 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 opere oggetto di cessione 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, 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'edificio.

La differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

## **Articolo 5**

### **CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE**

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2011.

Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

## **Articolo 6**

### **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 7**

### **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 estimativo 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.

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 anche ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006 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 ed 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.

## **Articolo 8**

### **TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE**

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 ultimare

le opere di cui ai precedenti articoli non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio. Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere 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 della parte proponente 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 ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte della parte 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 di rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte 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 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 (Trasferimento degli obblighi), negli atti di

trasferimento a terzi degli immobili per i quali non sia 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 alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

## **Articolo 9**

### **UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE**

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito come sopra 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 10**

### **RILASCIO del CERTIFICATO di ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la parte proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano

adempito alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

## **Articolo 11**

### **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 12**

### **GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI**

A garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – la parte proponente ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la seguente cauzione fideiussoria, e precisamente:

fidejussione n° ..... emessa dalla ..... in data ..... che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro\_\_\_\_\_ corrispondente al 100% degli oneri di urbanizzazione, posti a carico della parte proponente. La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

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

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico 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 13**

### **TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI**

In caso di alienazione parziale o totale delle aree interessate dal P.E.C., la parte 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. 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 14**

### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le singole parti cedenti

dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultante dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. \_\_\_\_\_ rilasciato in data \_\_\_\_\_ relativo ai fondi in oggetto, che 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 che concernono tali terreni;

- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. Ai sensi dell'art. 10 capo II della Legge numero 353 del 21 novembre 2000, le parti cedenti dichiarano che i soprassuoli dei terreni di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

## **Articolo 15**

### **SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico della parte proponente. Allo scopo 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.

## **Articolo 16**

### **RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE**

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

## **Articolo 17**

### **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 18**

### **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, 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 abbondanza ed ove possa occorrere, le parti contraenti signori \_\_\_\_\_, in suddette rispettive qualità, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che:

a) i trasferimenti di area sono avvenuti senza pagamento alcuno;

b) le parti contraenti non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Atto da me letto alle parti, che lo approvano ed in conferma meco lo sottoscrivono essendo le ore diciotto.

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici su \_\_\_\_\_ facciate e fin qui di una \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ fogli ed in parte a mano da me notaio

All'originale firmato: