

## - SCHEMA DI CONVENZIONE -

### PIANO DI RECUPERO DELL'AMBITO "VCS9" DEL P.R.G. VIGENTE DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 40, 41 BIS, 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

#### TRA:

#### 1. quale parte proponente:

- **SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo & C** in qualità di titolare e legale rappresentante, c.f. 01121620098, P.iva 01121620098, con sede in Ceva cap 12073, in via Consolata, 5;

in qualità di proprietario.

#### 2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

**GALLI MASSIMILIANO**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale GLLMSM73P24D205R], Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo, Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 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. 60 del 27 febbraio 2020 e n. 103 del 14 maggio 2020, esecutive ai sensi di legge, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 1044 del 17/07/2020, depositate agli atti del Comune.

#### PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente Piano di Recupero risulta classificata come ambito VCS9 di Valorizzazione della Città Storica "Ex Policlinico Cuneese" ricadente nel tessuto della Città Storica, disciplinata dall'art. 36.10 delle N.d.A. del P.R.G. vigente, che qui si riporta integralmente:

#### 36.10 Ex Policlinico Cuneese - VCS9

*"Parte di isolato edificato dal II° dopoguerra, attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'ambito di valorizzazione della Città Storica indicato negli elaborati prescrittivi con il n. 9 è da attuarsi a mezzo di S.U.E. per consentire un intervento di riqualificazione urbana che prevede la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione di un organismo edilizio, volto alla ricucitura dell'isolato di appartenenza.*

*L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera. In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 410 posti auto - così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 - con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.*

*La ricostruzione dovrà essere realizzata in aderenza ed in allineamento in altezza con gli edifici di Corso Dante n. 13 e Via Bassignano n.20, potrà comunque essere realizzato un "corpo angolare" avente un'impronta non superiore al 50% della superficie coperta del nuovo organismo edilizio, che non dovrà essere superiore in altezza al fabbricato esistente all'angolo di Corso Dante n. 19 e via Bassignano n. 21."*

*"L'intervento nel suo complesso non dovrà superare i 3.300 mq di S.U.L.. Sf: 1.374 mq*

*Mix funzionale*

- *Abitative: 80% Sul*
- *Terziarie: 20% Sul*
- *Funzioni escluse: Produttive*

*Parametri edilizi*

*Ds = in allineamento agli edifici contigui*

*Dc = da C.C.*

*D = in aderenza agli edifici contigui*

*Rc = da definirsi in sede di S.U.E.”*

- 3) i proponenti del Piano di Recupero “\_VCS9\_” citati in premessa risultano essere proprietari dei terreni censiti al Catasto terreni al Foglio 90, come segue:
  - mappale 2265\_: proprietà SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo & C , pervenuto in forza dell’atto rogito Not. \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Cuneo il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;
  - mappale 1130\_: proprietà SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo & C , pervenuto in forza dell’atto rogito Not. \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, registrato a Cuneo il \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_;
- 4) in data 28/05/2019 Prot.n. 37462 è stata presentata una proposta di Piano di Recupero relativo all’ambito VCS9; in data 19/11/2019 n. prot. 80301 è stato presentato un aggiornamento con modifiche alla proposta del 28/05/2019 a seguito di richieste di modifiche da parte del Settore Urbanistica;
- 5) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04/06/2020;
- 6) in data 05/08/2020 Prot. n. 47999 è stato rilasciato dall’Ufficio progettazione e tracciamenti del Settore Lavori Pubblici, il Parere/Nulla Osta relativamente alle opere di urbanizzazione previste, con particolare riferimento ai marciapiedi adiacenti;
- 7) il progetto è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale in data ..../..../2020;
- 8) l’intervento è stato autorizzato in data .../.../2020 a seguito di parere di competenza espresso dalla Commissione Locale del Paesaggio del Comune di Cuneo ai sensi dell’art. 67 della L.R. n. 13/2020;
- 9) gli elaborati tecnici di progetto e lo schema di convenzione, sono stati depositati all’albo pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 30 giorni sono/non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse;
- 10) il progetto di Piano di Recupero è costituito da un primo elaborato in formato A3 ai sensi degli artt. 39, 40 e 41bis, 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e da un secondo elaborato in formato A4 dello Schema di Convenzione, presentati nella versione definitiva in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_.

L’elaborato fascicolato in formato A3 comprende:

- ✓ Estratti catastali – 2a- in scala 1: 2000
- ✓ Titolo di proprietà ed elenchi catastali – 2b
- ✓ Rilievo planimetrico – 2c - in scala 1: 500
- ✓ Rilievo planoaltimetriche – 2c - in scala 1: 200
- ✓ Rilievo edificio esistente -2c-: piani seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e copertura, sezioni e prospetti
- ✓ Planimetria reti e sottoservizi esistenti 2c fuori scala

- ✓ Documentazione fotografica: tipologie -2d.1, edificio - 2d.2, contesto - 2d.3, corso Dante - 2d.4
  - ✓ Profilo su corso Dante -2.e fuori scala
  - ✓ Relazione Illustrativa e finanziaria - 3.1: completa di inquadramento territoriale – urbanistico con prescrizioni e previsioni del P.R.G., analisi e ricerche svolte, descrizione dell'intervento, scheda quantitativa dei dati del piano, stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree, tempi previsti per l'attuazione
  - ✓ Previsioni del Piano Regolatore Generale: estratti tavv.P4 e P5 -3.2.1-in scala 1:5000 e 1:2000 - - estratto tav. P6 -3.2.2- in scala 1:1000
  - ✓ Planimetrie di progetto generale – 3.3- in scala 1:500
  - ✓ Progetto Plano-Volumetrico -3.4- piano interrato con cantine, piano interrato tipo, piano terra e terziario su pilotis, piano primo terziario, piano tipo (2-3-4), piano quinto, piano sesto, attico, coperture, prospetto su corso Dante, prospetto su via Bassignano, sezioni A-A', B-B' e C-C'
  - ✓ Profilo su corso Dante – 3.5: inserimento progetto fuori scala
  - ✓ Norme di attuazione – 3.6
  - ✓ Planimetria con inserimento nel PRG -3.7- in scala 1:2000
  - ✓ Planimetria di inserimento ambientale -3.8- in scala 1:200
  - ✓ Planimetria eliminazione barriere architettoniche -3.9- in scala 1:200
  - ✓ Illustrazioni grafiche – 3.10
- 11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ....., immediatamente esecutiva, la Giunta Comunale, decorsi i termini precedenti, ha controdedotto alle osservazioni con deliberazione di approvazione del piano, non apportando o apportando eventuali modifiche, ed ha approvato il P.di R. ed il relativo schema di convenzione;
- 12) 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 citata — all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 13) il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 14) la parte proponente ha 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,

## **STIPULANO QUANTO SEGUE**

|   |
|---|
| <b>Articolo 1</b><br><b>OGGETTO della CONVENZIONE</b> |
|---|

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano di Recupero (P.di R.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati come ambito di Valorizzazione della Città Storica, ricadente nel tessuto "VCS9 della Città Storica", al fine di realizzare un insediamento costituito da un edificio a destinazione residenziale e terziaria.

|  |
|--|
| <b>Articolo 2</b><br><b>ATTUAZIONE del PIANO DI RECUPERO</b> |
|--|

L'attuazione del Piano di Recupero sui terreni siti di cui all'articolo 1 avverrà in conformità agli articoli: 36.10 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano di Recupero stesso, depositato agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine di validità del Piano di Recupero e cioè 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro la scadenza temporale del P. di R. 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. di R. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate. L'intervento sarà realizzato in modo unitario nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato.

Il progetto edilizio completo sarà prodotto a corredo della documentazione necessaria ai fini del rilascio del titolo abilitativo di Permesso di Costruire. Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che meglio definiscano, tramite variazioni non sostanziali, gli assetti compositivi rispetto a quanto depositato.

I disegni allegati al presente P.d.R. hanno una definizione di progetto urbanistico del prodotto edilizio che si vorrà conseguire a seguito dell'approvazione dei titoli abilitativi.

Eventuali varianti rispetto al Permesso di Costruire, purchè non sostanziali, potranno essere approvate dal Comune senza che ciò costituisca variante al presente S.U.E., come meglio specificato all'art. 3 seguente.

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. di R.**

Il Piano di Recupero (P. di R.) ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 1.355, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 90, come segue:

| MAPPALE | SUPERFICIE CATASTALE | SUPERFICIE NEL P. di R. | COMPRESA | PROPRIETÀ  |
|---------|----------------------|-------------------------|----------|--|
| 2265    | 850                  | Mq 850                  |          | Società SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo e C |
| 1130    | 505                  | Mq 505                  |          | Società SIMA DATI s.a.s. di Manassero Michele Angelo e C |
|         | 1.355                | <b>Mq 1.355</b>         |          |  |

L'intervento urbanistico complessivo si sviluppa su un unico ambito corrispondente alla superficie fondiaria (Sf) destinata all'edificazione. Nello specifico la superficie fondiaria indicata da P.R.G. è pari a 1.374 mq, mentre la superficie fondiaria catastale è pari a 1.355 mq, con una differenza di 19. mq. La superficie fondiaria non risulta in ogni caso determinante nella definizione della Superficie Utile Lorda dell'intervento, in quanto quest'ultima è pari a 3.300 mq, come predefinita nelle Norme di Attuazione, modificate nella Variante Parziale n. 23 al P.R.G..

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito VCS9:

| SCHEDA TECNICA |  |
|----------------|--|
| <b>A</b>       | AREA FONDIARIA (ACE+VE) mq 1.355                   |
| <b>B</b>       | AREA DA URBANIZZARE (VS) mq. ----                  |
| <b>C</b>       | SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B) <b>mq 1.355</b> |

Nell'area è prevista la realizzazione di un unico edificio a destinazione residenziale e terziaria, per complessivi 3.300 mq. di S.U.L. massima prevista, di cui 2.640 mq. con destinazione residenziale e 660 mq. con destinazione terziaria.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C.. Eventuali modificazioni di destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto dell'edificio sarà più compiutamente definito dai proponenti dopo l'approvazione del presente P. di R., al momento della presentazione della domanda dei titoli abilitativi, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P. di R.

In sede di istanza di Permesso di Costruire possono essere introdotte modifiche che non costituiscono variante al P.d.R., qualora di carattere non sostanziale, relativamente a:

- lievi variazioni nella distribuzione della s.u.l. all'interno della sagoma dell'edificio individuato, nel sostanziale rispetto degli affacci su strade pubbliche e con lievi spostamenti degli affacci verso il cortile;
- modifiche di riseghe, aperture e terrazzi dei prospetti esterni e definizione materiali di finitura, che non pregiudichino la definizione formale e qualitativa dei prospetti approvati in sede di P.di R. nel rispetto del comma precedente;
- distribuzione delle aree private funzionali o di verde nel rispetto degli indici di permeabilità;
- ubicazione delle infrastrutture con un margine di scostamento limitato;
- opere di urbanizzazione, con soluzioni indispensabili per l'esecuzione o atte ad assicurare un risultato migliore, senza pregiudizio del rispetto delle disposizioni in tema di assensi e di autorizzazioni speciali,

tutto ciò nel rispetto delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Si conferma il contenuto della servitù di passaggio a carico del mappale 1130 F. 90 che consente l'accesso veicolare al cortile del condominio a fianco e che compete in uso indifferentemente alla proprietà Sima Dati s.r.l. e al condominio adiacente. Il tutto come si presume da atto del ..... rep. .... n. ...., successivamente riportato nell'atto di vendita del ..... n. rep. .... serie ..... e come riportato nella Tavola 2c Rilievo planimetrico del P.di R.

|   |
|---|
| <p><b>Articolo 4</b><br/><b>CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle</b><br/><b>OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b></p> |
|---|

Il P.di R. non prevede aree in cessione gratuita al comune di Cuneo da parte del Proponente.

**Articolo 5**  
**ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**  
**EXTRAONERI DI URBANIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI**

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 urbanizzazione, dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per urbanizzazione primaria e secondaria, così definiti:

mq. 2.640 residenziale x €/mq. 67,42 = € 177.988,80 per OO.UU. primaria e secondaria  
mq. 660 terziario x €/mq. 54,52 (indicativo) = € 35.983,20 per OO.UU. primaria e secondaria  
per un totale di Euro 213.972,00 (duecentotredicimilanovecentosettantadue/00, valore indicativo).

Nell'ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi dei fabbricati privati verranno verificate le destinazioni d'uso, le superfici e i volumi in progetto, in funzione dei quali verranno determinati puntualmente gli importi degli oneri di urbanizzazione anche sulla base delle nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune, anche in seguito a specifica richiesta dei proponenti e sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente inoltre la facoltà di scomputare parte o totalmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sopra computati, per eventuale realizzazione diretta di opere di urbanizzazione realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia, all'atto della firma della convenzione, senza che tale proposta costituisca variante al presente P.di R.. Resta inteso che il relativo progetto esecutivo dovrà essere sottoposto a specifico permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art.17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

La parte proponente potrà prestare garanzia del suddetto importo degli oneri di urbanizzazione mediante fidejussione bancaria / polizza assicurativa di cui al successivo articolo 14 della presente convenzione e secondo le disposizioni vigenti nel Comune di Cuneo.

In relazione a quanto previsto dall'articolo 36.10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., la parte proponente si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione dell'opera pubblica extraoneri di urbanizzazione da realizzarsi per un importo totale di Euro 533.000,00 (cinquecentotrentatremilaeuro/00).

Tale importo, indicato nelle richiamate Norme di Attuazione del P.R.G.C., deriva dal costo di realizzazione di n. 410 posti auto – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n.304 del 2 novembre 2011 e s.m.i.

Considerato che al momento della stipula del presente atto non è stata ancora concordata con l'Amministrazione l'opera pubblica corrispondente all'importo sopracitato, la parte proponente si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a procedere al versamento del corrispondente importo di Euro 533.000,00 (Cinquecentotrentatremilaeuro/00) previsto per la realizzazione extraoneri di urbanizzazione di un'opera pubblica, così come disposto dall'articolo 36.10 delle Norme di Attuazione del PRGC vigente.

Viene stabilito che, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato oggetto della presente Convenzione, dovrà essere corrisposto al Comune il 40% dell'importo degli extraoneri di urbanizzazione di €. 533.000,00. Viene stabilito che in sede di rilascio del Permesso di Costruire, con il pagamento del 40% indicato, dovrà altresì essere prestata idonea garanzia (polizza fidejussoria), sul restante 60% costituente l'ammontare dell'opera pubblica di cui all'art. 36.10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C..

Nel caso in cui successivamente alla firma della presente Convenzione, l'opera pubblica extraoneri di urbanizzazione, venisse proposta e concordata, si renderà necessaria l'approvazione e relativa stipula di apposita Convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Cuneo ed il soggetto proponente e/o avente titolo, in merito alle procedure e modalità esecutive di detta opera pubblica, facendo salve le procedure ed elaborati già oggetto di approvazione e stipula di cui al presente atto. La definizione dell'accordo per la suddetta opera pubblica extraoneri dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori dell'edificio oggetto di intervento.

In considerazione del contesto nel quale l'intervento è individuato i parcheggi pubblici dovuti non saranno reperiti e non saranno ceduti per indisponibilità di superfici libere sui lotti in proprietà per garantire lo standard minimo di servizi. Viene consentita la monetizzazione così come previsto dall'art.20 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C..

|   |
|---|
| <b>Articolo 6</b><br><b>CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</b> |
|---|

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.

Tale Costo sarà meglio e correttamente definito in sede di istanza di Permesso di Costruire tramite computo metrico estimativo per quota parte terziaria e sulla base del Prospetto del D.M. 801/1977 per la quota parte residenziale.

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

|   |
|---|
| <b>Articolo 7</b><br><b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</b><br><b>di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.</b> |
|---|

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 25.10.2016 l'Amministrazione ha approvato "*i criteri per la determinazione del contributo straordinario, previsto dall'art.16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 s.m.i.*", così come indicato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.

L'importo del Contributo Straordinario di Urbanizzazione Rif. D.G.R. n. 22-2974 del 29/02/2016, art. 16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/ 01 è definito in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

Il contributo straordinario previsto può essere compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento".

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

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

Prima del rilascio del permesso di costruire gratuito 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 rilascio del provvedimento autorizzativo relativo all'intervento residenziale privato è subordinato al rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 10.

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 di eventuali opere di urbanizzazione la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P. di R. stesso. Un tecnico individuato dall'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. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

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 a consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dello svincolo delle polizze da parte del Comune.

Entro il periodo di tre mesi dall'ultimazione dell'opera 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.

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.

Fino al rilascio del collaudo finale, 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.

Il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, si dispone che:

- restano a carico del proponente gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione nelle sue varie fasi e direzioni lavori di dette opere, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
- la parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza eventualmente 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 verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.
- i servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, 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 in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.

#### **Articolo 10**

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

Prima della presentazione delle Segnalazioni Certificate di Agibilità, ancorchè parziali, dovranno essere realizzate e collaudate tutte le opere relative ad allacciamenti ed eventuali sottoservizi e realizzate le eventuali opere di urbanizzazione.

In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, salvo proroghe o istanze di completamento.

Con riferimento all'attuazione delle eventuali opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite dal Settore Lavori Pubblici;
- resta inteso che la data di inizio delle opere dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni;
- le fasi attuative, di cui al presente articolo, potranno essere modificate solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del 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);
- 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 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 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 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 articolo (Trasferimento degli obblighi), 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 alla parte 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.

|  |
|--|
| <p><b>Articolo 11</b><br/> <b>UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE</b></p> |
|--|

Il P.di R. non prevede aree in cessione gratuita al comune di Cuneo da parte del Proponente.

|   |
|---|
| <p><b>Articolo 12</b><br/> <b>AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI</b></p> |
|---|

Resta stabilito anche convenzionalmente che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) se non quando saranno versati i relativi oneri di urbanizzazione ed extraoneri di urbanizzazione ed il contributo straordinario.

Entro la data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, ancorchè parziale, occorrerà, da parte del proponente e/o aventi causa, procedere al versamento dell'importo a saldo di Euro 319.800,00, pari al 60% dell'importo totale di Euro 533.000,00 di cui al precedente art. 5, a saldo dell'importo relativo agli extraoneri di urbanizzazione di cui all'art. 36.10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

Qualora, entro la fase realizzativa del fabbricato e prima della ultimazione dei lavori, venga concordata la realizzazione di un'opera pubblica, vale quanto stabilito nel precedente articolo 5.

**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 e 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 – la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

\_\_\_\_\_ con polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, (la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012<sup>1</sup>, da verificare all'atto della stipula) che viene rilasciata al Comune per l'importo di **383.760,00** (diconsi Euro trecentoottantatremilasettecentosessanta/00), corrispondente al 60%, incrementato del 10% per oneri Iva e di un ulteriore 10% dell'importo dell'opera pubblica e fatte salve altre eventuali opere di urbanizzazione poste a carico della parte proponente, come sotto specificato.

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.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo parziale dell'opera pubblica extraoneri di urbanizzazione, opportunamente integrata per l'ammontare di eventuali opere di urbanizzazione da realizzarsi a scempro degli oneri di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a

<sup>1</sup> La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all'atto della stipula:

- la fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;
- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

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 5, 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 a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere 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.

|   |
|---|
| <b>Articolo 15</b><br><b>TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</b> |
|---|

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P. DI R., 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 trasciversi ai sensi di legge.

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo 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. di R. 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.

|  |
|--|
| <b>Articolo 16</b><br><b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b> |
|--|

Ai sensi dell'art. 30, c. 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**

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 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**  
**CONTROVERSIE**

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

**Articolo 20**  
**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 e sm.i..

Per il Comune di Cuneo

---

La Parte proponente

---