

LA GIUNTA

Premesso che :

in attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) adottato in data 21.12.2004 con Deliberazione Consiliare n. 147, i sigg. Re Riccardo ed Andreietti Agnese (poi volturato alla Società Sant'Anna s.r.l.), hanno prodotto, ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Permesso di Costruire in data 26/10/2005, con cessione di aree;

l'intervento ricade sui terreni in Cuneo – Via Vacchia di Borgo San Dalmazzo, per una superficie totale di mq. 1.940, classificati come “TC3a – (LC-AL4) – Tessuti urbani con unità insediative isolate”, secondo le disposizioni dell'art. 41 delle Norme di Attuazione;

l'intervento prevede la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale, con contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche, pertanto è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

gli elaborati tecnici, il progetto delle opere di urbanizzazione con relativo preventivo di spesa hanno ottenuto i pareri favorevoli dei competenti Uffici comunali e la bozza di convenzione è stata redatta in conformità agli schemi tipo;

rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la società richiedente;

visto il parere del Settore Gestione del Territorio, emesso in data 29.03.2007;

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

visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

visto il Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore Generale;

visto l'art. 48 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la Società Sant'Anna s.r.l., ai sensi dell'art. 49 della sopracitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo – Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, compresi nella zona tipologica che il P.R.G. adottato classifica come “TC3a – (LC-AL4) – Tessuti urbani con unità insediative isolate”;

- 2) Di dare atto che la Società proponente si impegna entro 120 giorni dall'approvazione della presente, a stipulare l'atto di cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 82 mappale 56parte, per un totale di mq. 49, da destinarsi a viabilità pubblica;
- 3) Di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante con tutte le sue prescrizioni ed impegni della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) Di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 5) Di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Ferrione Walter;

LA GIUNTA

- Visto l'art. 134 - 4^a comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;
- Riconosciuta l'urgenza di provvedere in tempi brevi all'avvio dei lavori di pianificazione urbanistica in oggetto;
- Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

P.C.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO ONERI E LA CESSIONE DI AREE**

**Repubblica Italiana
Comune di Cuneo**

Schema della Convenzione
da stipulare tra:

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- 2) Il Sig. **Bertone Giovanni**, in qualità di Legale Rappresentante della Società “**Sant’Anna s.r.l.**”, dall’altra parte, quale operatore del Permesso di Costruire Convenzionato.

INDICE

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 2 bis	Costituzione di servitù per la realizzazione di edificio in deroga alla distanza minima dal confine di proprietà comunale
Articolo 3	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 5	Aree private di uso pubblico per standard
Articolo 6	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 7	Opere di urbanizzazione a scomputo, progetti, esecuzione e prescrizioni per la presa in carico del Comune
Articolo 8	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 9	Tempi di esecuzione, fasi temporali, inadempienze
Articolo 10	Esecuzione sostitutiva
Articolo 11	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 12	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 13	Spese
Articolo 14	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 15	Clausola compromissoria
Articolo 16	Rinvio a norme di legge
Articolo 17	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSE

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°140-8349 del 14.10.1986 e sue successive varianti;

Con deliberazione di C.C. n. 147 del 21.12.2004 ha adottato il Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore, ora in fase di approvazione regionale;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "**F2 – Parchi Pubblici Urbani**", e disciplinata dall'art. 13 delle Norme di Attuazione;

L'adottato Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C., in regime di salvaguardia, classifica l'area "**TC3a - (LC.AL4) - Tessuti urbani con unità insediative isolate**" e la disciplina all'art. 41 delle Norme di Attuazione;

Con atto a rogito notaio Mario Musso in data 27 agosto 1998, rep. n. 52978/3896, i signori **RE Riccardo e ANDREIETTI Agnese** hanno acquistato un appezzamento di terreno edificabile nel Comune di Cuneo, censito presso il Catasto dei Terreni con il Foglio 82, mappale 56, della superficie catastale di mq. 1.940 (millenovecentoquaranta);

Con atto rogito notaio Vincenzo Pitino in data 9 marzo 2007, rep. n. 4466/1907, i signori **RE Riccardo e ANDREIETTI Agnese** hanno venduto la piena ed intera proprietà del predetto immobile sito nel Comune di Cuneo, censito presso il Catasto dei Terreni con il mappale 56 del Foglio 82 alla **Società "SANT'ANNA s.r.l."**, che ha accettato;

Pertanto, per effetto dei passaggi di proprietà sopra citati, il "proponente" adesso è da considerarsi a tutti i fini presenti e futuri derivanti dalla presente Convenzione, la **Società "SANT'ANNA s.r.l."**;

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico - edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto un permesso di costruire con progetto, a firma del **Geom. ROSA Renato**, con studio in Cuneo, C.so Nizza 18, secondo i disposti dell'articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati presentati in data 26/10/2005 prot. n. 55932 (e successive integrazioni), sul quale si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del 20/04/2006;

La Società "proponente" ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIÓ PREMESSO

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

il Signor _____ il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo;

e il Signor _____ in qualità di Legale Rappresentante della Società "SANT'ANNA s.r.l.", già citata nella premessa del presente Atto, in seguito denominata "proponente";

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

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato - del terreno catastalmente descritto nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di costruire due edifici produttivi - commerciali e la ristrutturazione di altri due esistenti, e relative opere di urbanizzazione.

Articolo 2
UTILIZZAZIONE
URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

Aree a viabilità pubblica	mq	49	
Superficie fondiaria	mq	1.891	
Aree a parcheggio privato di uso pubblico	mq	148	
Superficie territoriale			mq 1.940

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 2 bis
COSTITUZIONE DI SERVITU' PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO
IN DEROGA DELLA DISTANZA MINIMA DAL CONFINE DI PROPRIETA'

In riferimento alla richiesta di deroga della distanza di mt. 5,00 previsti dalle norme di P.R.G.C. dalla proprietà del Comune di Cuneo censita presso il Catasto Terreni con il Foglio 82, mappale 39, presentata in data 12 gennaio 2007 prot. n. 2589, l'Amministrazione Comunale ha espresso parere favorevole ed emesso Direttiva del 6 febbraio 2007 prot. n. 7674.

Il "proponente", in persona come sopra, si impegna a rispettare le condizioni indicate nella citata Direttiva, di seguito riportate:

- la deroga, per una larghezza di mt. 1,50, è limitata alla sola porzione del fabbricato in progetto, individuata nella planimetria generale in scala 1:200 del 12 gennaio 2007 prot. n. 2589, in un triangolo a puntini rossi di circa mq. 2,50;
- per tutta la restante parte della proprietà a confine con il mappale 39 del Foglio 82, la distanza viene mantenuta a mt. 5,00;
- prima del rilascio del permesso di costruire deve essere stipulato apposito atto di servitù, con ogni onere a carico dei richiedenti, previo pagamento dell'indennizzo forfetario di Euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Il "proponente" si impegna quindi a versare la somma citata alla Tesoreria Comunale prima della stipula della presente Convenzione che stabilisce l'imposizione della servitù.

Articolo 3
CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, con il presente atto, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a cedere 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 per un totale di mq 49, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

- | | |
|--|----------|
| - Viabilità (allargamento via Vecchia di Borgo San Dalmazzo) | = mq. 49 |
| Superficie totale | = mq. 49 |

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio n. 82 mappale n. 56 parte (per mq. 49).

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria di progetto, allegata alla presente sotto la lettera _____, sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa. Per tali aree verrà predisposto, a cura dei proponenti, opportuno tipo di frazionamento da parte di tecnico competente entro 120 giorni dalla data di stipula della presente.

Tutti i predetti terreni vengono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia ad 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.

Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 265,00 (duecentosessantacinque/00), pari ad Euro 5,00 al metro quadrato.

L'atto di trasferimento delle aree cedute dovrà essere perfezionato entro e non oltre 120 giorni dalla data della stipula della presente Convenzione.

Le parti cedenti 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 relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente.

<p>Articolo 4 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE</p>
--

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere dei fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

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

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

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

Il presente articolo dovrà essere riportato nell'atto di cessione.

<p>Articolo 5 AREE PRIVATE DI USO PUBBLICO PER STANDARD MINIMO</p>
--

Il proponente ha sottoposto ad uso pubblico, con atto rogito notaio Birone Germano in data 17/10/2006 rep. n. 41472/32200, un'area con superficie complessiva di mq. 148, destinata a parcheggio di uso pubblico, corrispondente alla quota di standard minimo di competenza.

I terreni assoggettati all'uso pubblico sono censiti al C.T. al Foglio n. 82 mappale n. 56/parte di mq. 148, ubicati lungo via Vecchia di Borgo San Dalmazzo.

Sono a totale carico del proponente e suoi aventi causa le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio privato di uso pubblico.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta manutenzione delle stesse.

<p>Articolo 6 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</p>
--

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla deliberazione di C.C. n. 115 del 21.09.2000 verrà determinata al momento del rilascio del permesso di costruire.

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

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

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

Il proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe comunali in vigore, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 6.6.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante fideiussione.

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

<p>Articolo 7 OPERE di URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO PROGETTI ESECUZIONE e PRESCRIZIONI per la PRESA in CARICO del COMUNE</p>

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

- realizzazione allargamento stradale di m 1,50 di via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, per

una superficie complessiva di mq 49,00,
per un importo complessivo dei lavori di Euro 5.139,36 (cinquemilacentotrentanove/trentasei).

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda alla lettura del computo metrico e degli elaborati tecnici, di seguito specificati, in data 15/03/2007 prot. n. 16051:

Tav. A	Relazione tecnico illustrativa
Tav. B	Elenco Prezzi Unitari
Tav. C	Computo Metrico Estimativo
Tav. 1	Estratto Catastale e di P.R.G.C.
Tav. 2	Planimetria Generale
Tav. 3	Progetto e Particolari Costruttivi delle Opere di Urbanizzazione

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

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

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

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

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

– Tracciamento delle strade, delle aree pubbliche e livellette con posizionamento dei capisaldi;

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

– Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;

– Costruzione allacciamenti della condotta fognaria e realizzazione caditoie stradali;

– Predisposizione delle canalizzazioni per servizi tecnologici ;

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

– Pavimentazione bituminosa delle strade;

– Tappetino di usura sede stradale.

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

Il proponente dovrà comunicare al Comune prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché le certificazioni ai sensi di legge, relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare su aree fronte strada e per i parcheggi pubblici e di uso pubblico.

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

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

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

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della Civica Amministrazione, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico del proponente o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporrà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

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

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

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

<p>Articolo 8 RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'</p>
--

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

<p>Articolo 9 TEMPI di ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</p>

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della

L.R. 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 6 e 7 nei tempi previsti dai suddetti articoli.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

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

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

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

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 12, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle Opere di Urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze

che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

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

<p>Articolo 10 ESECUZIONE SOSTITUTIVA</p>

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

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

<p>Articolo 11 GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI.</p>
--

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/77 - il proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____ con polizza n. _____ del _____, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 5.139,36 (cinquemilacentotrentanove/trentasei) - corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del proponente.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

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

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

<p>Articolo 12 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</p>

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal presente intervento, o di

parte di essi, il proponente sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

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

In ogni caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

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

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

Articolo 13 SPESE

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

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

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

Articolo 14 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 15 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 dal proponente ed un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 16
RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n° 1150, alla Legge 28.01.1977, n° 10, al D.P.R. 6.6.2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 5.12.1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

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

Articolo 17
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m. e i. le parti contraenti, in persona come sopra, 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 dei relativi strumenti urbanistici.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente
