

LA GIUNTA

Premesso che :

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 140-8349 del 14/10/86, e delle successive varianti approvate, il Sig. GIORDANO Giovanni in qualità di legale rappresentante della Società CAVALLO ROSSO Sr.l., ha 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 Convenzionato, con cessione di aree;
- in data 21.12.2004 con Deliberazione Consiliare n. 147 è stato adottato il progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. 56/77, e l'intervento ricade sui terreni in località Borgo San Giuseppe – Via Rocca de' Baldi – Via Vecchia Ferrovia, per una superficie totale di mq. 2.108, classificati come "TC4a – LC BG9", secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento prevede la costruzione di un edificio ad uso 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;

Vista la Legge 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 dell'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. FERRIONE Walter, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il Sig. GIORDANO Giovanni in qualità di legale rappresentante della Società Cavallo Rosso 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 località Borgo San Giuseppe – Via Rocca de' Baldi – Via Vecchia Ferrovia, compresi nella zona tipologica che il P.R.G. adottato classifica come "TC4a – LC BG9", secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione;

2. di dare atto che la Società proponente con la stipula della convenzione, si impegna alla cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 99 mappale 1033 di mq. 21 e mappale 1035 di mq. 109 per un totale di mq. 130, da destinarsi a parcheggio, verde pubblici e viabilità;
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 - della T.U. 18 agosto 1990, n. 267;

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

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO DEGLI ONERI CON 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 Signor **Giordano Giovanni**, dall'altra parte, nato a Cuneo il 31.07.1965 residente a Cervasca, Via Bagnis n° 25 in qualità di **Legale Rappresentante** della **Società Cavallo Rosso S.r.l.** con sede in Cuneo, C.so Nizza n° 70/bis, P.IVA 02647780044, C.F. 10535440159, quale operatore del Permesso di Costruire Convenzionato;

INDICE

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Vendita
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 4	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 6	Monetizzazione di aree per standard
Articolo 7	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 8	Opere di urbanizzazione a scomputo, progetti, esecuzione e prescrizioni per la presa in carico del Comune
Articolo 9	Atto di impegno di pertinenzialità e di destinazione d'uso di autorimesse private
Articolo 10	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 11	Tempi di esecuzione, fasi temporali, inadempienze
Articolo 12	Esecuzione sostitutiva
Articolo 13	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 14	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 15	Spese
Articolo 16	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 17	Clausola compromissoria
Articolo 18	Rinvio a norme di legge
Articolo 19	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSE

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°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 e con deliberazione di C.C. n. 41 del 21.03.2007 ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni regionali al progetto definitivo ed è ora in fase di approvazione

regionale;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "S2 aree per spazi pubblici a parco gioco sport", e disciplinata dall'art. 12 delle Norme di Attuazione;

L'adottato Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C., in regime di salvaguardia, classifica l'area "TC4a - LC. BG9" e la disciplina all'art. 42 delle Norme di Attuazione;

Il Signor Giordano Giovanni in qualità di Legale Rappresentante della Società Cavallo Rosso S.r.l. è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 99 mappali n. 1032, 1033, 1034, 1035 per una superficie totale di mq. 2038 in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Parola registrato a Cuneo il 01.08.2007 al n° 4959, n° repertorio 69282, n° raccolta 30143.

Inoltre è proprietario della SUL di mq 464,10 derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto dal P.R.G.C. (mq 663 x 0,7 mq/mq = mq 464,10 SUL) sui terreni catastalmente individuati al Foglio 99 mappali n. 1023, 1024 per una superficie totale di mq 663 in forza dell'atto redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Parola registrato a Cuneo il al n°, n° repertorio, n° raccolta

Il Comune di Cuneo è proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio 99 mappale n. 1031 per una superficie di mq. 70.

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico-edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto il permesso di costruire con progetto, a firma dell' Arch. Michele Forneris, con studio in Cuneo, secondo i disposti dell' articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati consegnati in data 09.11.2006 prot. 60558 con integrazione del 24.01.2007 prot. n. 5301, sui quali si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nelle sedute del 25.01.2007 e del 22.02.2007, e successiva integrazione del 21.12.2007 prot. n. 70569.

Il 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;
- il Signor **Giordano Giovanni** nato a Cuneo il 31.07.1965 residente a Cervasca, Via Bagnis n° 25 in qualità di **Legale Rappresentante** della **Società Cavallo Rosso S.r.l.** con sede in Cuneo, C.so Nizza n° 70/bis; in seguito denominato 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 - dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di costruire un edificio residenziale e relative

opere di urbanizzazione.

Articolo 2
VENDITA

dal Comune di Cuneo alla Società Cavallo Rosso S.r.l. per € (diconsi euro/.....).

Il sottoscritto Signor _____ il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo, proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio 99 mappale n. 1031 per una superficie di mq. 70, vende alla Società Cavallo Rosso S.r.l. con sede in Cuneo, C.so Nizza n° 70/bis, P.IVA 02647780044, C.F. 10535440159 che in persona di chi sopra acquista, il terreno sopraccitato ad esclusione della sola superficie utile lorda edificabile (SUL) pari a mq. 49 derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto dal P.R.G.C. (mq. 70 x 0,7 mq/mq = mq 49 SUL) che resta di proprietà comunale.

Articolo 3
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, verde e marciapiede	mq. 130	
Totale aree pubbliche od asservite ad uso pubblico		mq. 130
Superficie fondiaria		mq. 1.978
Superficie territoriale che determina la SUL in progetto		mq. 2.038
Area acquisita dal Comune senza SUL		mq. 70
Superficie territoriale complessiva		mq. 2.108

Il proponente è inoltre proprietario, in forza dell'atto redatto dal Notaio Dott. Carlo Alberto Parola registrato a Cuneo il al n°, n° repertorio, n° raccolta di una SUL pari a mq. 464,10 derivante dall'applicazione dell'indice fondiario previsto dal P.R.G.C. (mq. 663 x 0,7 mq/mq = mq. 464,10 SUL) sui terreni catastalmente individuati al Foglio 99 mappali n. 1023, 1024 per una superficie totale di mq. 663.

La disposizione planimetrica dell'edificio, 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.

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.

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

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, cede 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. 130, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

Area a viabilità, verde e marciapiede = mq. 130

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio n. 99 mappali n. 1033 di mq. 21 e n. 1035 di mq. 109.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dal Geom. Chiapale Giorgio n. 2007/CN0554143 approvato in data 21.11.2007 e alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.

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 è stabilito in € 5,00/mq, per complessivi € 650,00.

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 5 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 del fabbricato previsto, 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 rinterri, senza autorizzazione comunale.

<p>Articolo 6 MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD</p>

Considerate le particolari situazioni e le oggettive condizioni dell'intervento e ravvisata l'impossibilità alla dismissione delle aree per standard-minimo di competenza, viene consentita al proponente la monetizzazione corrispondente a mq. 31,52.

L'ammontare della monetizzazione, determinato secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 183 del 31.08.2004 risulta di complessivi € 1.970,44 ed è stato versato in un'unica rata alla Tesoreria Comunale giusta quietanza n. in data

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

<p>Articolo 7 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. 160 del 20.12.2005 è determinata in € 125.590,92

(centoventicinquemilacinquecentonovantaeuro/92).

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 di € 42.646,73 (quarantaduemilaseicentoquarantaseieuro/73) come meglio specificato nel seguente art. 8.

La differenza restante tra l'importo degli oneri (€ 125.590,92) e l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo (€ 42.646,73) pari ad € 82.944,19 (ottantaduemilanovecentoquarantatattoreuro/19) verrà corrisposta al Comune secondo le usuali rateizzazioni e modalità.

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 fidejussione.

<p>Articolo 8 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, 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:

- marciapiedi Viabilità e segnaletica	€ 10.414,39
- Area verde e impianto di irrigazione	€ 15.161,14
- Bealere	€ 5.509,20
- Illuminazione pubblica	€ 11.562,00
per un importo totale di	€ 42.646,73

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda al progetto esecutivo allegato presentato in data 21.12.2007 prot. 70569, composto da:

Relazione illustrativa
Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
Elenco Prezzi
Documentazione fotografica
Quadro elettrico impianto irrigazione
Tav. 1 - Planimetrie (Estratti di Piano Regolatore e Catastale con individuato il lotto di intervento)
Tav. 2 - Planimetrie stato di fatto e progetto (Rilievo, piano quotato delle aree, opere di urbanizzazione esistenti e di progetto)
Tav. 3 - Particolari costruttivi opere di urbanizzazione

Tutte le opere dovranno essere realizzate, secondo i criteri e le prescrizioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali e dell'A.C.D.A., direttamente a cura del proponente anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimate entro 3 anni dalla data di inizio dei lavori relativi all'edificio in oggetto e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità dell'edificio, se questo viene ultimato in tempi inferiori ai 3 anni.

I costi relativi agli allacciamenti dei servizi acquedotto ed energia elettrica sono da considerarsi compresi nei costi di realizzazione degli impianti stessi e pertanto a carico del proponente l'intervento.

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, anche per le aree residenziali;
- B) Seconda fase (Contemporaneamente alla realizzazione della struttura dell'edificio)
- Posa di tutte le cordone e sistemazione a raso delle aree pubbliche;
 - 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 ;
 - **Realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica entro sei mesi dall'inizio dei lavori del fabbricato;**
- C) Terza fase (Prima dell'agibilità del fabbricato):
- Realizzazione e collegamenti dei servizi tecnologici;
 - Esecuzione del verde, piantumazione e sistemi di irrigazione;
 - Pavimentazione bituminosa delle strade e pavimentazione marciapiedi;
 - Tappetino di usura sede stradale.

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

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

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare su aree fronte strada e per i parcheggi pubblici e di uso pubblico, che dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili per consentire il drenaggio naturale delle acque oltre a prevedere idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle stesse aree.

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

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

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

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

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

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

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del

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

Il verde e le alberature verranno accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico del Proponente o i suoi aventi causa la manutenzione (comprensiva di 6 bagnature della prima stagione e 3 nella seconda), ciò senza pregiudizio alcuno per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici.

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 9 ATTO DI IMPEGNO DI PERTINENZIALITA' E DI DESTINAZIONE D'USO DI AUTORIMESSE PRIVATE</p>
--

La Società Cavallo Rosso S.r.l. in data 09.11.2006 prot. 60558 con integrazione del 24.01.2007 prot. n. 5301 sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nelle sedute del 25.01.2007 e 22.02.2007 e successiva integrazione del 21.12.2007 prot. n. 70569, ha presentato istanza di permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione con autorimesse interrato da realizzarsi in Cuneo, Via Rocca de Baldi angolo Via Vecchia Ferrovia;

L'area su cui è prevista la realizzazione del fabbricato in oggetto con autorimesse interrato è distinta a catasto terreni al foglio n. 99 mappali n. 1031, 1032, 1034;

Il Comune di Cuneo, al fini del rilascio del permesso di costruire, richiede (ai sensi dell'articolo 9, comma quinto, della legge n. 122 del 24.3.1989) un atto di impegno dell'avente diritto, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad autorimessa, il vincolo di pertinenzialità di alcune autorimesse al costruendo fabbricato residenziale, in quanto realizzate nella fascia di rispetto stradale;

Il proponente si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a mantenere la destinazione degli immobili in progetto ad autorimesse private come diretta pertinenza delle unità immobiliari residenziali del costruendo fabbricato principale, in particolare, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9 comma 5 della legge 24/3/89 n. 122 le autorimesse private quali risultano contornate in rosso nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera, a pertinenzialità delle unità immobiliari abitative in progetto individuate in colore blu nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera

In sede di atto notarile per la vendita delle suddette autorimesse, il proponente si obbliga inoltre a precisare a quali unità immobiliari saranno pertinenti.

In conseguenza del costituito vincolo pertinenziale, tali autorimesse non potranno essere alienate disgiuntamente dalle unità abitative suddette ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge 122/1989.

Il presente vincolo, stipulato nell'interesse pubblico edilizio a favore della Città di Cuneo, non potrà essere revocato, rinunciato o modificato senza il consenso scritto dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 10
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

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.

Articolo 11
TEMPI di ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R. 56/77 sopraccitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 8 nei tempi previsti dal suddetto articolo.

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. 13, 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;
- 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. 14, 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 12 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 11.

<p>Articolo 13 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. 56/1977 - 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 _____ - corrispondente al 100% degli oneri relativi alle 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 14 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 trascriversi ai sensi di legge.

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

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

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

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

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

<p>Articolo 15 SPESE</p>

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 16
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 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 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 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, 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 19
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
