

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- in attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato in data 07/07/2008 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137, la Sig.ra Buri Marilena, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l., ha prodotto, ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in data 27/07/2009 prot. n. 41611, con cessione di aree;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Via Cascina Colombaro, per una superficie complessiva di mq. 17.446,00, classificati come "TC6 - Tessuti per attività polifunzionali", secondo le disposizioni dell'art. 45 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento proposto dalla Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (costruzione di un complesso produttivo-artigianale con annesse abitazioni residenziali), prevede la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche, pertanto risulta soggetto al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
- l'intervento prevede una distribuzione delle aree in cessione diversa da quella individuata dal nuovo P.R.G., e pertanto ai sensi dell'art. 45 delle N.d.A. deve essere ottenuto il nulla-osta della Civica Amministrazione;

Vista l'istanza motivante le nuove localizzazioni, con elaborati grafici, relazioni e planimetrie, ed evidenziato che, nella verifica della dotazione di parcheggi ai sensi del nuovo P.R.G., questi vengono reperiti all'interno dell'area di pertinenza, pertanto dovrà essere redatto atto di asservimento all'uso pubblico della porzione dovuta per parcheggi pubblici;

Visto che 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 Ditta richiedente, nonché di provvedere all'approvazione della nuova disposizione delle aree in cessione;

Visto il parere del Settore Gestione del Territorio, emesso in data 29/07/2010 prot. n. 42464, il parere del Settore Polizia Municipale, emesso in data 30/07/2010 prot. n. 42677, nonché il parere dell'A.C.D.A., emesso in data 12/07/2010 prot. n. U/06937/2010;

Visto il parere della Commissione Edilizia nella seduta del 05/10/2009, circa l'intervento in oggetto;

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

Visto il 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 il nuovo posizionamento delle aree a servizi in cessione proposte dalla Soc. VALENTINA 95 S.r.l. negli elaborati allegati al progetto ed all'istanza di permesso di costruire presentata in data 27/07/2009 prot. n. 41611 (ed alle successive integrazioni) e relativa alla realizzazione di un complesso produttivo-artigianale con annesse abitazioni residenziali e contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche, sito in Cuneo, Via Cascina Colombaro;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la Sig.ra Buri Marilena, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. dall'altra, 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 Cascina Colombaro, compresi nella zona tipologica che il nuovo P.R.G. adottato classifica come "TC6 - Tessuti per attività polifunzionali";
- 3) di accettare a patrimonio comunale, da parte della Sig.ra Buri Marilena, in qualità di Legale Rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l., la cessione dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 70 mappali 127, 129/a, 131/b, 133/b, 135/b 137/b, 140/a, 138, per un totale di mq. 3.555,00, da destinarsi a viabilità, verde, parcheggi e marciapiedi pubblici;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° 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.

**SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO DEGLI 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) La Sig.ra **Buri Marilena**, in qualità di Legale Rappresentante della **Società “VALENTINA 95 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 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 minimo
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 (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 40-9137 del 07.07.2008;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica **“TC6 - Tessuti per attività polifunzionali”** e disciplinata all'art. **45** delle Norme di Attuazione;

Con atti rogito notaio Dr. Grosso Ivo in data 02/02/1995 rep. n. 59117/7929 ed in data 08/06/1995 rep. n. 60242/8149, la Soc. **“VALENTINA 95 S.r.l.”** ha acquistato un appezzamento di terreno edificabile nel Comune di Cuneo – Via Cascina Colombaro, censito presso il Catasto dei Terreni con il Foglio 70, mappali n. 127, 129, 131, 133, 135, 137, 138, 140, 142, della superficie catastale complessiva di mq. 17.446,00 (diciassettemilaquattrocentoquarantasei/00);

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico - edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto un Permesso di Costruire Convenzionato con relativo progetto, a firma dell'**Arch. FINO Umberto**, con studio in Cuneo, Corso Nizza n. 18, secondo i disposti dell'articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati presentati in data 27/07/2009 prot. n. 41611 (e successive integrazioni), sul quale si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del 05/10/2009;

Pertanto, per effetto dei passaggi di proprietà sopra citati, il "proponente" è da considerarsi a tutti i fini presenti e futuri derivanti dalla presente Convenzione, la Soc. **“VALENTINA 95 S.r.l.”**;

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;

la Sig.ra **Buri Marilena** in qualità di Legale Rappresentante della Società **“VALENTINA 95 S.r.l.”** già citati 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

<p>Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE</p>

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 un complesso produttivo-artigianale con annesse abitazioni residenziali, e le relative opere di urbanizzazione.

<p>Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</p>
--

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

Aree a parcheggio pubblico	mq	713,00	
Aree a verde pubblico	mq	214,00	
Aree a marciapiedi pubblici e ciclabile	mq	830,00	
Aree a viabilità pubblica	mq	1.798,00	
Totale aree pubbliche in cessione			mq 3.555,00
Superficie fondiaria			mq 13.891,00
Superficie territoriale			mq 17.446,00

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati ai permessi 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 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 primaria per un totale di mq. **3.555,00**, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

1) Parcheggio pubblico	= mq. 713,00
2) Aree a verde pubblico	= mq. 214,00
3) Marciapiede pubblico e ciclabile	= mq. 830,00
4) Viabilità pubblica	= mq. 1.798,00

Superficie totale da cedere	= mq. 3.555,00

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al **Foglio n. 70 mappali 127, 129/a, 131/b, 133/b, 135/b 137/b, 140/a, 138**, per complessivi mq. **3.555,00**.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al **tipo di frazionamento**, redatto da, **prot. n. del** e alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera 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 viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 17.775,00 (diciassettemilasettecentosettantacinque/00), pari ad Euro 5,00 al metro quadrato.

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.

Articolo 4
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti 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.

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

Il proponente deve sottoporre ad uso pubblico un'area con superficie complessiva minima di *mq. 1.851,45*, destinata a parcheggio di uso pubblico, ai sensi dall'art. 20 del nuovo P.R.G.C..

Il terreno assoggettato all'uso pubblico sarà censito al C.T. al Foglio n. 70 parte dei mappali n., come alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta blu, allegata al presente atto sotto la lettera per farne parte integrante e sostanziale.

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

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. 160 del 20.12.2005 e s.m.i., verrà determinata prima 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 dei proponenti, delle opere di urbanizzazione primaria 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 primaria 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 i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti dovranno 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 06.06.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati i proponenti presteranno 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 PRIMARIA a SCOMPUTO PROGETTI ESECUZIONE e PRESCRIZIONI per la PRESA in CARICO del COMUNE</p>
--

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

- Opere stradali e parcheggi	€ 157.323,92
- Rete fognatura bianca	€ 12.473,15
- Opere acquedotto	€ 18.515,22
- Opere illuminazione pubblica	€ 34.685,20
- Aree verdi	€ 18.645,50
- Oneri della sicurezza	€ 7.249,29
- Importo Totale	€ 248.892,28

per una superficie complessiva di mq. 3.555,00 e per un importo totale di **Euro 248.892,28**.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e/o reti tecnologiche di urbanizzazione, delle quantità e caratteristiche, **dovrà essere richiesto apposito Permesso di Costruire** gratuito per OO.UU. a scomputo (fermo restando quanto previsto ai successivi commi) con gli elaborati grafici esecutivi redatti secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

Essendo in fase di elaborazione la progettazione della viabilità di collegamento tra la Via degli Artigiani e la rotatoria stradale prevista nel PRGC all'intersezione tra la Via Cascina Colombaro ed il Corso De Gasperi, non risulta al momento possibile determinare nel dettaglio il progetto dell'impianto di Illuminazione Pubblica.

Pertanto il titolare del Permesso di Costruire si impegna, prima dell'inizio dei lavori di qualunque opera di urbanizzazione autorizzata, a presentare all'Amministrazione, sentiti gli uffici del Settore Gestione del Territorio, il progetto illuminotecnico redatto secondo la tipologia di strada che sarà fornita dagli uffici stessi. Qualora il costo effettivo dell'impianto così determinato risultasse inferiore a quanto computato nel progetto allegato alla presente convenzione, si provvederà, a scelta dell'Amministrazione, alla compensazione economica o alla realizzazione di nuove ulteriori opere sino al raggiungimento dell'importo convenzionato.

La richiesta di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo, al momento del deposito presso l'Amministrazione, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale:

- progettazione esecutiva (quattro copie) comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. Gli elaborati progettuali ed in particolar modo il computo metrico estimativo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui all'Allegato A – Caratteristiche degli elaborati richiesti”
- dichiarazione - resa ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione) - di impegno ad esperire il procedimento ad evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire.

Il procedimento di gara è autonomo rispetto al permesso di costruire, seppure funzionalmente collegato, e non influisce sul termine per il rilascio del titolo edilizio.

Tutte le opere dovranno essere realizzate, secondo i criteri e le prescrizioni fornite dai competenti Uffici tecnici comunali, dell'A.C.D.A., 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.

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, oltre alle reti tecnologiche e allacciamenti necessari all'edificio stesso.

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 ed i marciapiedi pubblici, oltre a prevedere idonee alberature di alto fusto e arbusti sulle aree verdi.

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.

Una volta ottenuto il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste a scomputo del contributo concessorio, saranno applicate le disposizioni e le procedure del D.Lgs. n. 163/2006 “Codice dei Contratti Pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”.

Ad affidamento concluso, ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il proponente dovrà far pervenire a quest'Amministrazione una dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (autocertificazione) sottoscritta dal titolare del permesso di costruire, da cui risulti, oltre ai dati del titolare e dell'intervento:

- luogo e data di trasmissione della richiesta di offerta;
- copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione;
- luogo e data di apertura offerte;
- l'elenco dei soggetti invitati;
- l'importo a base di gara;
- la percentuale di ribasso offerta;
- l'importo affidato;

- il soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i..

Il certificato finale 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, secondo le disposizioni dettate dai competenti Uffici comunali, non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico del Proponente o suoi aventi causa, la manutenzione (comprensiva delle bagnature), ciò senza pregiudizio alcuno al 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 un'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 dei proponenti, 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 ed 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.

Articolo 10
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

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.

Articolo 11
GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI.

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 - i proponenti hanno 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 248.892,28** (duecentoquarantottomilaottocentonovantadue/28) - corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione 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.

Articolo 12
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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 dai proponenti 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. 06.06.2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 05.12.1977, 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. n. 380/2001.

Articolo 17
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.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
