

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni
SCHEMA DI CONVENZIONE

Comune di Borgo San Dalmazzo

Provincia di Cuneo

CONVENZIONE EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO CONCERNENTE L'INTERVENTO EDIFICATORIO PREVISTO NEL COMPARTO CONTRADDISTINTO CON LA SIGLA "....." DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE (COSTRUZIONE DI COMPLESSO A DESTINAZIONE) NEI PRESSI DI VIA
- ART. 43 L. R. 5/12/1977 N. 56.

Repubblica Italiana

L'anno duemila..... il giorno del mese di in una sala del Palazzo Civico, via Roma 74, avanti a me Dott. Segretario Generale del Comune di Borgo San Dalmazzo (o Ufficiale rogante), previa rinuncia ai testi fatta concordemente con le parti e con il mio assenso, sono personalmente comparsi:

- 1) nato a il, residente a in per la carica domiciliato presso la sede del Comune di Borgo San Dalmazzo infra indicata, il quale interviene al presente atto in qualità di del Comune di Borgo San Dalmazzo, in nome e per conto del Comune medesimo, avente sede in Borgo San Dalmazzo alla Via Roma n. 74, C.F. 00449510049, in forza del Decreto del Sindaco di Borgo San Dalmazzo n. del, nonché ai sensi dell'art. 109 del Decreto Legislativo 18/8/2000 N. 267.
- 2) Signor/anato/a.....ilresidente in , Via, codice fiscale: , in seguito denominato/i "proponente/i";

Detti comparenti della cui identità personale io Segretario Generale (o ufficiale rogante) sono certo , mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono quanto segue:

- che il Comune di Borgo San Dalmazzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n.137-31271 del 20.12.1993 e sue successive varianti;
- che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato è classificata come Zona urbanistica "..... -" al sopracitato P.R.G.C.; con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art. delle Norme di Attuazione e relativa Scheda di Zona;
- che i signori/la Società sono proprietari dei terreni indicati nella tavola degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente Foglio mappali nn., e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq., compresi in zona "..... -" del vigente P.R.G.C. in forza dell'atto di acquisto rogito Notaio in data registrato a il al n

- che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dal con studio in via n°, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

- A)
- B)
- C)
- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data e successivamente integrato in data

- che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso in merito parere favorevole, nella seduta del

- che con provvedimento del Responsabile del Servizio n° in data....., è stato accolto il Piano Esecutivo Convenzionato e relativo schema di convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s. m. e i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto;

- che con lettera raccomandata in data prot. n. Il Comune di Borgo San Dalmazzo ha comunicato agli organi di decentramento amministrativo, la messa a disposizione del progetto di piano esecutivo convenzionato e dello schema di convenzione i quali, nei successivi 30 giorni dal ricevimento (non) hanno espresso osservazioni o proposte;

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato depositato presso la Segreteria dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi dal al

- che a seguito della suddetta pubblicazione (non) sono pervenute osservazioni e proposte in merito;

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del, divenuta eseguibile il, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione;

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Borgo San Dalmazzo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che il/i proprietario/i hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, tra i componenti si stipula e si conviene quanto segue:

ARTICOLO 1 –

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

ARTICOLO 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - del terreno sito nel Comune di Borgo San Dalmazzo (come descritto nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) censito al Catasto Terreni al Foglio, mappale/i, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa.

ARTICOLO 3 – ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativamente al terreno sito nel Comune di Borgo San Dalmazzo e descritto negli elaborati grafici di progetto, avverrà in conformità alle Norme di

Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, alle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, approvati dal Consiglio Comunale, in premessa elencati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, per quanto non materialmente allegati

La validità del Piano Esecutivo Convenzionato è di 10 anni dall'avvenuta eseguibilità della deliberazione di approvazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato.

Entro tale termine dovranno essere realizzati - in ogni caso - tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione.

Relativamente agli spazi pubblici da cedere al Comune o privati da asservire ad uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con uniformità ed in conformità al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da presentarsi prima dell'inizio dei lavori. In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto presentato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la responsabilità oggettiva del Direttore dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette verrà rilasciato il certificato di regolare esecuzione.

A tal fine il proponente dovrà nominare un tecnico abilitato quale Direttore dei Lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 4 – UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree anzidette secondo la seguenti destinazioni

- A) superficie complessiva rilevata (S.T.) mq.....
- B) aree di pertinenza di edifici a destinazione(S.F.) mq.
- C) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq.
 - C1) aree destinate a verde mq
 - C2) aree destinate a parcheggio mq
 - C3) aree destinate alla viabilità mq

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e, comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune di Borgo San Dalmazzo e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G..

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I proponenti s'impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici con le destinazioni consentite, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera B) è prevista:

la realizzazione di n..... edifici, per complessivi mq. e specificatamente:

edificio lotto n. per complessivi mq./mc. alloggi n.

edificio lotto n. per complessivi mq./mc. alloggi n.

edificio lotto n. per complessivi mq./mc. alloggi n.

La consistenza totale è pertanto di mq/mc

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo la stipula della presente, al momento della presentazione delle singole domande di permesso di costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dalla Scheda di Zona e dalle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.C..

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate negli allegati del P.E.C. a titolo documentario del prodotto edilizio ed urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, mentre saranno suscettibili di ulteriori precisazioni negli atti tecnici che verranno prodotti a corredo delle singole domande di permesso di costruire.

E' data facoltà ai proponenti di modificare il numero degli edifici e la conseguente conformazione dei lotti, senza aumentare né il volume complessivo né modificare le aree in cessione detta mutazione non costituirà variante al P.E.C.

Non si terrà conto dei due commi precedenti nel caso il P.E.C. sia realizzato con le modalità e le prescrizioni di cui all'art. 1 comma 6 lett. c della legge 21/12/2001 n. 443.

Ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire dovranno essere preventivamente richiesti ed ottenuti tutti i nulla osta relativi ad ogni eventuale tipo di vincolo esistente sull'area oggetto di P.E.C.

ARTICOLO 5 – ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il/i proponente/i, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Borgo San Dalmazzo in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Borgo San Dalmazzo l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per il volume e/o per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire o se del caso nelle denunce d'inizio attività ove ricorrano i casi di cui alla legge 443/01.

All'atto del rilascio dei permessi di edificare (o della presentazione della D.I.A.) verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

A scomputo parziale (o totale) degli oneri di cui sopra, il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, comma. 2, L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione, oltre che di tutte quelle opere d'interesse specifico dell'intervento progettato ed indispensabili all'utilizzo dell'area anche, ed in particolare delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- a)
- b)
- c)

Dette opere risultano meglio descritte nella relazione tecnica, computo metrico estimativo e tavole di progetto e di dettaglio costituenti parte integrante del P.E.C. e presentano un importo complessivo di spesa di EURO

Il/i proponente/i, in quanto diretto titolare della funzione di stazione appaltante ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera g) del Decreto L.vo 163/2006 dovrà esperire una gara di appalto per l'esecuzione delle predette opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata senza preventiva pubblicazione di bando conformemente alle disposizioni recate dall'art. 57, comma 6 del citato Decreto L.vo e con invito rivolto ad almeno cinque soggetti in possesso di tutti i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici. Nella gara dovranno essere osservate le norme, ivi comprese quelle in materia di tutela della salute e della sicurezza, alle quali sono soggette le pubbliche amministrazioni per l'affidamento di lavori pubblici di analogo importo e tipologia (requisiti di partecipazione, disciplina delle offerte anomale, subappalti, cauzioni, ecc.) con esclusione di quelle espressamente indicate all'art. 32 comma 2 del citato Decreto.

Il /i proponente/i, anche se in possesso dei requisiti di qualificazione non potrà partecipare come concorrente alla gara né direttamente né indirettamente attraverso società controllate o collegate o tali da configurare un unico centro decisionale.

Il contratto d'appalto sarà stipulato dal/i proponente/i con l'operatore economico.

Il /i proponente/i sarà/anno tenuto/i a presentare, conformemente alle prescrizioni prestabilite dal Servizio Comunale Urbanistica, sia la documentazione necessaria per ottenere il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sia quella da presentarsi prima dell'inizio dei lavori stessi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere portate a termine nei termini specificati all'art. 12.

L'eventuale quota residua, a pareggio tra oneri forfettariamente determinati e quelli calcolati con il computo metrico estimativo e da eseguire a carico dei proponenti, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con importo verificato in base agli aggiornamenti

avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso stesso.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria fatte realizzare dai proponenti ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai proponenti stessi, o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensione e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di P.E.C. approvato, nonché dagli specifici progetti esecutivi, computi metrici estimativi e particolari costruttivi da sottoporre preventivamente all'approvazione del Comune.

Tali progetti devono essere redatti in conformità alle prescrizioni di cui al “disciplinare per le opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione” approvato dalla Giunta Comunale con atto n. 202 del 19/9/2008.

Tutte le opere di urbanizzazione, previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate a spese dei proponenti secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai progetti esecutivi richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con atto deliberativo della Giunta Comunale, prima del rilascio dei permessi di costruire relativi all'intervento residenziale privato.

In tutti i casi, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi permesso di costruire relativo agli edifici, dovranno essere inderogabilmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria interessanti i comparti stessi ritenute essenziali dal Comune, quali viabilità ed infrastrutture tecnologiche nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con i competenti uffici tecnici, e comunque nel rispetto delle seguenti priorità:

- Tracciamento delle strade;
- Predisposizione delle aree mediante movimentazione terre e riporti (questi dovranno essere composti da materiale inerte privi di rifiuti ed impurità di qualsiasi tipo);
- Costruzione della condotta fognaria, realizzazione canalizzazioni acque bianche e relative caditoie stradali;
- Costruzione delle condotte dell'acquedotto;
- Posa di tutti i bordonali e sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
- Predisposizione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione.
- Realizzazione e collegamenti dei servizi tecnologici;
- Pavimentazione bituminosa delle strade;
- Completamento delle aree verdi mediante livellamenti definitivi, preparazione del terreno vegetale, semine, ecc.
- Tappetino di usura sede stradale.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dai Proponenti, a loro cura e spesa. Del pari dovrà essere nominato dai proponenti il Direttore dei Lavori, nella persona di professionista abilitato (regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza).

Il Comune nominerà i collaudatori tecnici delle opere di urbanizzazione e relativi impianti - il cui costo sarà direttamente assunto a carico dei proponenti -, che redigeranno il certificato di collaudo ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione. A tali collaudatori il Comune potrà demandare anche verifiche in corso d'opera a spese dei proponenti

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei Proponenti, previa positiva valutazione tecnica del Direttore dei Lavori e qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche, proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

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, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere e della riconsegna allo stesso delle aree ai sensi dell'art. 9, che avranno luogo previa emissione dei citati certificati di collaudo recanti anche lo stato di consistenza delle opere ed impianti eseguiti, che dovranno essere convalidati dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici, il Comune resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, come resteranno completamente a carico dei proponenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle aree e delle opere da cedere 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.

Il verde e le alberature si intendono accettate dal Comune non prima del mese di agosto della seconda stagione vegetativa rimanendo, sino a tale data, a totale carico dei Proponenti o i loro 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.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione viene garantita dai Proponenti mediante polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa) rilasciata a favore del Comune a copertura della completa ed integrale esecuzione delle opere stesse anche nel caso in cui il loro costo, risultante dai progetti esecutivi, fosse superiore agli importi stimati a preventivo.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono come anche la realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione saranno a totale carico e spesa dei Proponenti e pertanto faranno esclusivo capo ai medesimi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi stessi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse; il costo per la loro realizzazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i Proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I Proponenti dovranno comunque far 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 in vigore presso il Comune di Borgo San Dalmazzo.

Il termine massimo per l'esecuzione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione primaria è stabilito in anni cinque dalla firma della presente convenzione, ad eccezione delle seguenti opere relative a....., che dovranno essere ultimate e collaudate entro mesi..... dalla firma della presente.

ARTICOLO 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il/i proponente/i, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Borgo San Dalmazzo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Borgo San Dalmazzo, l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per il volume e/o per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire o se del caso nelle denunce d'inizio attività ove ricorrano i casi di cui alla legge 443/01.

All'atto del rilascio dei permessi di edificare (o della presentazione della D.I.A.) verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

I proponenti provvederanno a far eseguire, secondo progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

.....

L'eventuale quota residua, a pareggio tra oneri forfettariamente determinati e quelli calcolati con computo metrico estimativo e da eseguire a carico dei proponenti, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire, con importo verificato in base agli aggiornamenti avvenuti degli oneri unitari, stabiliti dalla tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso stesso.

Si applicano le clausole riportate al quarto periodo, e successivi, dell'articolo precedente, che il/i proponente/i si obbliga/no a rispettare.

ARTICOLO 7 – AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO (quando previsto)

Il/i proponente/i, ai sensi dell'art. 21 L.R.U. 56/77, si obbliga, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare all'uso pubblico le aree private necessarie per le opere di urbanizzazione, indicate nelle tavole allegate al P.E.C. con una superficie complessiva di mq.....e destinate a (parcheggio, verde, ecc.).

Tali aree completate di tutti i servizi previsti saranno realizzate e completate funzionalmente totalmente a cura e spese del proponente. Per la realizzazione di detti spazi di uso pubblico, prima dell'inizio dei rispettivi lavori, si dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi, redatti secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali. Tali interventi dovranno ottenere quindi regolare permesso di costruire.

Le relative aree dovranno essere oggetto di frazionamento catastale, da allegarsi all'atto pubblico di costituzione della relativa servitù. L'assoggettamento ad uso pubblico ad infrastrutture realizzate, avverrà quando il Comune lo riterrà necessario, ed a semplice richiesta dello stesso.

Detto assoggettamento dovrà inoltre essere disciplinato con apposita e separata convenzione nella quale il Comune disporrà le modalità d'uso nonché la gestione del servizio, stabilendo altresì le sanzioni amministrative in caso di inosservanza degli obblighi assunti dal proponente. Rimane comunque inteso che la manutenzione dei servizi realizzati sulle aree assoggettate all'uso pubblico è totalmente a carico del proponente.

Il costo di realizzazione degli stessi non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 8 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui agli art.16 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

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

Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti, riferiti all'intero territorio comunale, che il Comune riterrà di adottare.

ARTICOLO 9 – CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PUBBLICHE A SERVIZI ED UTILIZZAZIONE TEMPORANEA

I proponenti, con il presente atto, cedono e trasferiscono con effetto immediato al Comune, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nell'art.4 lettera C), così come indicate nella Tavole degli elaborati grafici e qui appresso specificate:

- | | |
|---------------------------------------|------------|
| 1) aree a parcheggi pubblici | = mq. |
| 2) aree a strada pubblica - viabilità | = mq. |
| 3) aree a verde pubblico | = mq. |

Superficie totale = mq.

e censite al Catasto Terreni come segue:

Foglio n.:

- mappale n. di mq.
- mappale n. di mq.
- mappale n. di mq.

così frazionate con tipo di frazionamento n..... del redatto dal , meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente convenzione sotto la lettera "A", per farne parte integrale e sostanziale.

I proprietari cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, 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.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in €

I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

Ai sensi dell'art. 18 secondo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 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.

I proprietari dichiarano altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

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.

Il Comune di Borgo San Dalmazzo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, concede in uso gratuito e temporaneo le aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni, da consegnare al Comune unitamente alla restituzione delle aree medesime.

Il Comune di Borgo San Dalmazzo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

E' inteso che fino all'avvenuta riconsegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

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

ARTICOLO 10 – RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma degli artt. 24 e ss. Del D.P.R. 380/2001ll'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto a tutti gli obblighi convenzionali.

ARTICOLO 11 – STANDARD MINIMO AREE A SERVIZI (MONETIZZAZIONE)

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello standard di Piano Regolatore Generale delle stesse, nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.R.G., il proponente o gli aventi titolo devono corrispondere al Comune, ad integrazione del normale contributo degli oneri di urbanizzazione relativo al Permesso di Costruire (o D.I.A.) per la costruzione degli edifici, la somma determinata in base alla superficie da cedere, moltiplicata per l'equivalente monetario della cessione di aree per attrezzature e pubblici servizi forfettariamente calcolato sulla base di €.....al metro quadro. Il pagamento è da effettuarsi in un'unica soluzione alla data di sottoscrizione della presente.

ARTICOLO 12 – TERMINI DI ESECUZIONE

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della Legge Regionale 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui all'art. 5 entro cinque anni dalla firma della presente convenzione ad eccezione delle opere indicate dall'art. 6, da eseguirsi entro il.....

Il rilascio dell'ultimo permesso di costruire riguardante gli edifici dovrà essere richiesto entro cinque anni decorrenti dalla stipula della presente.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione, comprensiva delle comunicazioni del Direttore dei Lavori e delle imprese costruttrici, entrambi con firme di accettazione degli incarichi, dovrà essere comunicata al Comune 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 di Borgo San Dalmazzo 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.16, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti 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/i proponente/i 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. 13;
- 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. 15, 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.

ARTICOLO 13 – 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 lo 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 oltreché all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 12.

ARTICOLO 14 – GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dai proponenti 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 stesso hanno costituito, per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria che viene rilasciata al Comune per l'importo EUROcorrispondente al 100% del costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a integrare la fideiussione medesima, qualora si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio, o venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle Opere di Urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla presa in carico delle opere da parte del Comune.

A lavori ultimati e collaudati dal Direttore dei Lavori della Committenza, sarà eseguita, a cura e spese dei proponenti, tavola grafica catastale quotata di rilievo e dettaglio delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto, con riportati i seguenti dettagli:

-viabilità generale

-piste ciclabili

parcheggi e marciapiedi

canalizzazioni fognatura, acquedotto, gas, illuminazione pubblica, telefonia e relativi pozzetti

La tavola dovrà essere consegnata al Comune entro giorni trenta dal collaudo dei lavori, in formato cartaceo e su supporto informatico secondo le indicazioni dell'Ufficio.

Nel medesimo termine dovranno essere consegnati al Comune:

-lo stato finale dei lavori realizzati, disaggregato per ogni singola opera finita (ciascuna riportante il costo complessivo), riguardante le urbanizzazioni da trasferire al patrimonio comunale.

-il computo metrico finale recante prospetto di raffronto con le opere previste nel progetto esecutivo.

ARTICOLO 15– TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessate dal PEC, o di parte di esse, i proponenti saranno obbligati 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.

Negli atti di alienazione dovrà essere inserita, altresì, specifica clausola, con la quale gli acquirenti, per loro stessi e per i loro aventi causa, dichiarano di conoscere pienamente, di accettare e di assumere gli obblighi ed oneri contemplati nella presente convenzione, ivi compresi quelli inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i loro progetti esecutivi, il loro stato di attuazione, la ripartizione dei relativi costi nonché i tempi e modi per la loro esecuzione.

I proponenti dovranno 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 i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, i proponenti, o i loro 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 delle opere di urbanizzazione e relativi 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 convenzionalmente stabilito.

ARTICOLO 16 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle di frazionamento, catastali, quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, di rogito e connesse, nessuna esclusa, saranno a totale carico dei proprietari. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 17 – RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

ARTICOLO 18 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comune di Borgo San Dalmazzo, un secondo dal proponente ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, nominato dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

ARTICOLO 19 – 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 al T.U. n° 380/2001, alla legge urbanistica 18.08.1942 n.1150, alla legge 28.01.1977 n. 10 ed alla legge regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.