

Architetto **ARNOLFO FEDERICA**

studio: via Maestra A. Sarti n°4

12030- Torre San Giorgio (CN)

AIME COSTRUZIONI s.a.s.

via Divisione Cuneense n°6

12030 - SANFRONT (CN)

progettista

proponente

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

***PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA***

zona 02RN03 di P.R.G.C.

FG N° 2 MAPP 544-545-546-547-548-550-551-552-553-554-555-556-419

SCHEMA DI CONVENZIONE DEFINITIVO

PROTOCOLLO COMUNALE

Aggiornamento:

Data: Ottobre 2014

L

N. _____ DI REPERTORIO

N. _____ DI RACCOLTA

CONVENZIONE EDILIZIA RELATIVA

IN COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila 2014 il giorno _____ del mese di _____ in _____
_____ avanti a me dottor
_____ Notaio alla sede di _____ ed iscritto presso il Collegio Notarile
di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo;

senza assistenza di testi cui i comparenti infra nominati, aventi i requisiti di legge, hanno espressamente e di comune rinunciato con il mio consenso;

sono presenti i signori:

- MONGE MARIO FRANCO, nato a _____ il giorno _____, residente a _____ in via _____ e domiciliato per la carica a Torre San Giorgio, Via Maestra A. Sarti, 27, Sindaco del Comune di Torre San Giorgio, il quale interviene al presente atto, come mi dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza del COMUNE DI TORRE SAN GIORGIO, con sede in Torre San Giorgio, Via Maestra A. Sarti, 27, codice fiscale 85001350041, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Torre San Giorgio, al fine di dare esecuzione a quanto deliberato dal G. M. Comunale di Torre San Giorgio nella seduta del _____ il cui processo verbale, distinto con il numero __, è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Torre San Giorgio per quindici giorni consecutivi dal giorno _____ fino al giorno _____ senza raccogliere opposizione, è divenuto esecutivo il giorno _____, in prosieguo denominato "Amministrazione";

- AIME ROBERTO, nato a SALUZZO il giorno 01/04/1968 e residente a SANFRONT in via DIVISIONE CUNEENSE numero 6, imprenditore, il quale interviene al presente, come mi dichiara, non in proprio bensì per conto ed in legale rappresentanza della società AIME COSTRUZIONI S.A.S. - con sede in SANFRONT, Via DIVISIONE CUNEENSE, codice fiscale 03262210044 -, in prosieguo denominato "soggetto attuatore";

comparenti tutti della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che la società AIME COSTRUZIONI S.A.S. è unica ed esclusiva proprietaria degli appezzamenti di terreno siti nel comune di Torre San Giorgio, indicati alla Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, della superficie complessiva di are 51 - e centiare 54 censiti in Catasto Terreni del Comune di Torre San Giorgio come segue:

Foglio 2 particelle numeri:

544	di mq 1.090
545	di mq 191
546	di mq 133
547	di mq 33

548	di mq 76
550	di mq 446
551	di mq 259
552	di mq 191
553	di mq 75
554	di mq 905
555	di mq 1.724
556	di mq 31

che forma un unico corpo confinante a notte con le proprietà del Comune di Torre San Giorgio, a levante con la Strada comunale di Via Scarnafigi e la proprietà Ferrero Renata, a giorno con le proprietà Ferrero Renata ed a ponente con la Bealera del Castello.

La proprietà al soggetto attuatore deriva in forza di atto di compravendita rogito Notaio Elio Quaglia in data 10 Aprile 2013 a repertorio con il numero 48906 registrato a _____ il giorno _____ al numero _____ e trascritto a _____ il giorno _____ al numero _____;

- che le suddette aree nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Torre San Giorgio risultano classificate in zona 02RN03 di cui all' articoli 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale medesimo approvato dalla Regione Piemonte con Delibera n.ro 17-35598 in data 13/06/1994 e successive varianti:

- 1° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 37 in data 18-09-1998;
- 2° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 15 in data 11-05-2000;
- 3° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 18 in data 09-05-2002;
- 4° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 18 in data 08-05-2003;
- 5° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 41 in data 29/09/2004;
- 6° VARIANTE Parziale al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n.ro 19 in data 09/12/2005;
- VARIANTE n.ro 1/2006 al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.ro 13-9283 del 28/07/2008;
- REVISIONE P.R.G.C. approvata con D.G.R. n.ro 25-7215 del 10-03-2014;

- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, il progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* è stato predisposto, per incarico della società STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA ARNOLFO, dal dottor ARNOLFO ARCH. FEDERICA, secondo i disposti dell'articolo 43 della Legge Regionale numero 56 del 1977 ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato A: relazione tecnico-illustrativa
- Allegato B: titolo di proprietà
- Allegato D: computo metrico estimativo opere a scomputo
- Allegato E: relazione geologica
- Allegato F: relazione paesaggistica
- Allegato G: documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS
- Allegato H: valutazione di clima acustico previsionale
- Allegato I: recepimento osservazioni ARPA e Provincia di Cuneo
- Allegato L: schema di convenzione definitivo
- TAVOLA NUMERO 1 (UNO): INQUADRAMENTO E PLANIMETRIA OOUU

- TAVOLA NUMERO 2 (DUE): PLANIMETRIA DELL'AREA URBANIZZATA- PIANTA PROSPETTI E SEZIONI
 - TAVOLA NUMERO 3 (TRE): PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE OOUU
- che sul progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del giorno _____ ;
- che la Giunta Comunale, decideva con delibera n. ____ del _____ l'approvazione del progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* e dello schema di convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per durata di quindici (15) giorni consecutivi;
- che nei quindici (15) giorni successivi alla scadenza del deposito sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;
- che il signor AIME ROBERTO ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione compreso quello di stazione appaltante ed esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento, esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

tra i signori _____, nella sua qualità di _____ segretario comunale del Comune di Torre San Giorgio e la società AIME COSTRUZIONI S.A.S., come sopra rappresentata

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia.

L'attuazione del progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 sulle aree site nel Comune di Torre San Giorgio, descritte negli elaborati di progetto e distinte in catasto terreni del Comune di Torre San Giorgio al foglio 2 con i numeri particellari 419-544-545-546-547-548-550-551-552-553-554-555-556, approvato con deliberazione della Giunta Comunale numero ____ del _____, avverrà in conformità delle norme di cui agli articoli 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02 RN03 che si trovano depositati presso il Comune di Torre san Giorgio ed allegati all'originale della Deliberazione della Giunta Comunale di cui sopra, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Il progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 prevede la utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni:

- a) aree di pertinenza di edifici destinati A RESIDENZA e ad attività con essa compatibili: metri quadrati 1.800,00 (MILLEOTTOCENTO/00) ;
- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: metri quadrati 558,00 (CINQUECENTOCINQUANTOTTO/00);
- c) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria: metri quadrati 2.882,00 (DUEMILAOTTOCENTOOTTANTADUE/00).

L'area del mappale identificato al Fg n°2 mapp 419 della superficie di 86mq risulta già in proprietà al Comune di Torre San Giorgio, pertanto tale area non verrà dismessa ma verrà conteggiata però ai fini delle dismissioni essendo all'interno della perimetrazione di PEC. Pertanto la superficie totale delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria risulta essere di metri quadrati 2.882,00 (duemilaottocentoottantadue/00).

Le destinazioni d'uso anzidette potranno essere modificate, per tutta la durata della convenzione, e comunque anche dopo tale termine, solo previo consenso dell'Amministrazione e ove le modificazioni stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni urbanistiche.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del soggetto attuatore o degli aventi causa pari al doppio del valore delle aree di cui sia stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

Il soggetto attuatore si impegna, anche per i propri aventi causa, al mantenimento delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e ad attività con essa compatibili, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui sopra alla lettera a) è prevista la realizzazione di edifici destinati alla RESIDENZA e ad attività con essa compatibili secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, per complessivi metri cubi 2.620,00 (DUEMILASEICENTOVENTI/00), distribuiti secondo la tipologia schematizzata nella Tavola 2 – PLANIMETRIA DELL'AREA URBANIZZATA - Pianta Prospetti e Sezioni – degli elaborati di progetto di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03.

La disposizione planimetrica degli edifici, la suddivisione dei lotti, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nella tavola numero 2 di progetto del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03 hanno titolo documentario del prodotto urbanistico che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle relative domande di permesso di costruire.

Il soggetto attuatore si impegna con la presente convenzione a presentare i progetti definitivi di tali edifici seguendo la impostazione definita dal presente PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03, presentando i progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, entro i termini di validità della presente convenzione (sette anni).

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere b) e c) sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il rilascio del permesso di costruire, come evidenziati nelle tavole 1 e 3 del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03 saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli Uffici Comunali e saranno da sottoporre all'approvazione dei competenti Organi dell'Amministrazione.

2) Tipologia degli edifici.

Al fine di ottenere un intervento omogeneo ed armonico di tutto il piano esecutivo, l'edificazione di ogni singolo edificio rispetterà le caratteristiche descritte nella Tavola 2 – PLANIMETRIA DELL'AREA URBANIZZATA-PIANTA PROSPETTI E SEZIONI – degli elaborati di progetto del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03.

Per quanto riguarda la tipologia edilizia, si prevede quanto segue:

a) - per rivestimenti di facciata:

- mattoni paramano lavorati faccia a vista;
- intonaco tradizionale a calce o simili;
- pietra.

Non potranno essere utilizzati più di tre dei materiali sopradetti per ogni singola costruzione, salvo campi di ridotte dimensioni.

b) - per serramenti esterni:

- acciaio o ferro preverniciato;
- legno;
- PVC simil legno;
- alluminio.

c) - per elementi oscuranti esterni :

- persiane;
- avvolgibili.

d) - per coperture e lattoneria,

- lattoneria in rame o acciaio preverniciato nei colori bruni;
- tegole in simil coppo od altri materiali simili.

e) - per le sistemazioni esterne

- pavimentazioni in asfalto o con masselli autobloccanti od in calcestruzzo;
- le recinzioni dovranno rispettare un disegno comune almeno per tutti i lotti relativi al singolo comparto o uniformarsi a quelle esistenti.

I fabbricati inoltre non potranno avere più di due piani fuori terra e dovranno rispettare le norme tecniche del PRGC ed in particolare l'art. 18 delle N.T.A.

3) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, Legge Regionale 56/77.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, trasferisce in piena proprietà al Comune di Torre San Giorgio, che in persona di chi sopra accetta, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli elaborati di progetto di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03 indicate nella tavola n. 1 (UNO) - PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE e tavola n. 3 (TRE) - PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - per una superficie complessiva di metri quadrati 558,00 (CINQUECENTOCINQUANTOTTO/00) secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03.

Precisamente il soggetto attuatore trasferisce al Comune di Torre San Giorgio, che in persona del qui intervenuto rappresentante accetta, il diritto di piena proprietà sulle aree in Torre San Giorgio così censite a Catasto Terreni del comune di Torre San Giorgio:

Foglio 2 particelle numeri:

545	di mq 191
547	di mq 33
551	di mq 259
553	di mq 75
per totali mq 558	R.D. € _____ R.A. € _____

4) Cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 51, numero 2, Legge Regionale 56/77.

La proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 della Legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56, nonché del quinto comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, numero 765, dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380, trasferiscono in piena proprietà al Comune di Torre San Giorgio, che in persona di chi sopra accetta, a titolo oneroso ma senza esborso di corrispettivo, le aree necessarie all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria degli elaborati di progetto di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03 indicate nella tavola n. 1 (UNO) - PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - per una superficie complessiva di metri quadrati 2.796,00 (DUEMILASETTECENTONOVANTASEI/00) secondo le specifiche richieste dell'Amministrazione in sede di definizione del progetto di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03.

Precisamente il soggetto attuatore trasferisce al Comune di Torre San Giorgio, che in persona del qui intervenuto rappresentante accetta, il diritto di piena proprietà sulle aree in Torre San Giorgio così censite al catasto Terreni del comune medesimo:

Foglio 2 particelle numeri:

544	di mq 1.090
546	di mq 133
550	di mq 446
552	di mq 191
554	di mq 905
556	di mq 31

per totali mq 2.796 R.D. € _____ R.A. € _____

5) Caratteristiche delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria dismesse

Le aree di cui sopra vengono trasferite a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti i relativi diritti, usi, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, nonché con i connessi oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

Il possesso utile e il materiale godimento delle aree qui cedute al Comune di Torre San Giorgio verrà dato ad opere di urbanizzazione eseguite e previo collaudo definitivo approvato dall'Amministrazione.

Fino all'avvenuta consegna delle aree e delle opere e alla contestuale presa di possesso da parte dell'Amministrazione, resta a carico del soggetto attuatore ogni onere per la manutenzione e la gestione delle aree e delle opere.

Pertanto l'Amministrazione riconosce di non venire immessa nel materiale godimento delle aree cedute fino al giorno della consegna e che dette aree fino ad allora non saranno pubbliche e così per tutta la durata dei lavori fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione del collaudo definitivo.

Il soggetto attuatore assume, nei confronti dell'Amministrazione, tutte le garanzie di legge, dichiarando che le aree trasferite in questo atto sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, sono franche da iscrizioni ipotecarie, da liti in corso, da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da pesi e vincoli, da servitù passive, nonché da diritti di prelazione spettanti a terzi detentori o confinanti ed infine che le aree stesse sono libere da affittanze in corso.

Il soggetto attuatore espressamente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che le possa competere, esonerando il competente signor Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione Staccata di Saluzzo, da ogni responsabilità al riguardo.

Ai fini e per gli effetti dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, numero 47, la proprietaria trasferente AIME COSTRUZIONI S.A.S. dichiara e garantisce:

- che i suoli qui trasferiti all'Amministrazione innanzi descritti hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Torre San Giorgio il _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti, presenti i testi e con il mio consenso, e che non sono intervenute fino ad ora modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali suoli;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Agli effetti fiscali le parti dichiarano di avere domicilio fiscale nel Comune di rispettiva sede.

Agli effetti delle volturazioni catastali le parti dichiarano che i dati da me riportati di identificazione censuaria di quanto è oggetto dei trasferimenti recati dal presente atto sono stati desunti dai partitari catastali conservati presso l'Ufficio del Territorio competente.

6) Aree fuori P.E.C. cedute gratuitamente al Comune

In seguito alla redazione del frazionamento del *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 si sono venute a formare due aree, limitrofe alla strada di via Scarnafigi che la proponente il PEC cede a titolo gratuito al Comune di Torre San Giorgio che accetta in quanto aree utili alla sistemazione viabilità esistente. Tali aree sono così censite al catasto Terreni del comune medesimo:

Foglio 2 particelle numeri:

- 543 di mq 77,00 (settantasette/00)
 - 549 di mq 7,00 (sette/00)
- per totali mq 84,00 (ottantaquattro/00)

7) Contributo forfetario relativo alle spese di urbanizzazione.

Si conviene determinare il contributo forfetario per le spese di urbanizzazione agli effetti dello scomputo delle suddette opere da eseguire dal soggetto attuatore, nel seguente modo:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- volume di metri cubi 2.620,00 (duemilaseicentoventi/00) per euro 6,30 (sei/30) al metro cubo per il coefficiente 1,50, uguale ad euro 24.759,00 (ventiquattromilasettecentocinquantanove/00);

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- volume di metri cubi 2.620,00 (duemilaseicentoventi/00) per euro 5,80 (cinque/80) al metro cubo, uguale ad euro 15.196,00 (quindicimilacentonovantasei/00).

8) Opere di urbanizzazione primaria.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45, numero 2, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, e previste negli elaborati di progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03.

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 è stata effettuata con computo metrico estimativo, allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, sulla base dell'ultimo elenco prezzi edito dalla Camera di Commercio di Cuneo ed accettata

dalle parti, determina un importo di euro 184.242,75 (centottantaquattromiladuecentoquarantadue/75), pari alla somma dei seguenti capitoli (come da Computo metrico estimativo allegato al Piano Esecutivo Convenzionato).

capitolo 1: fognatura bianca	€ 5.242,80
capitolo 2: fognatura nera	€ 3.514,43
capitolo 3: acquedotto	€ 5.619,83
capitolo 4: gasdotto	€ 1.918,95
capitolo 5: illuminazione pubblica	€ 8.976,53
capitolo 7: parcheggi e strada	€ 30.595,96
capitolo 8: marciapiede	€ 27.942,58
capitolo 9: ponte su bealera	€ 97.245,07
capitolo 10: telecom	€ 638,55
capitolo 12: impianto ENEL	€ 2.548,05

valore superiore al contributo forfetario relativo alle spese di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 8 (otto).

Pertanto, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, non ci sarà alcuna quota residua a carico del soggetto attuatore.

9) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione redatti secondo i seguenti criteri tecnici.

Sistema viario: viene prevista la realizzazione di un nuovo tratto strada dell'ampiezza utile di metri 6 (sei) completa di segnaletica orizzontale e verticale che prolungherà la strada comunale Via Luigi Einaudi, di due marciapiedi della larghezza di mt 1,50 e di un parcheggio pubblico della profondità di mt 4,85.

Prima della stesura del manto bitumato di centimetri 7 (sette) più 3 (tre) sarà cura del proponente realizzare le reti principali ed i relativi allacciamenti degli impianti tecnici onde evitare che dopo l'esecuzione del manto bituminoso si debba ricorrere a tagli ed a nuovi ripristini.

Rete di smaltimento fognatura nera: è prevista la realizzazione di una fognatura che correrà lungo il nuovo tratto di strada a progetto fino ad immettersi nella fognatura pubblica esistente che attraversa il lotto di proprietà da realizzarsi con l'impiego di tubi in PEAD.

Nel caso in cui, in fase di progettazione esecutiva, si riscontrasse un dislivello insufficiente a garantire la corretta pendenza della fognatura, verrà realizzata una stazione di sollevamento con pompa azionata elettricamente, con proprio quadro elettrico.

Reti di smaltimento fognatura bianca: è prevista la realizzazione di una fognatura che correrà lungo il nuovo tratto di strada a progetto e che andrà a scaricare nella Bealera del Castello, da realizzarsi con l'impiego di tubi di PEAD.

Detta fognatura raccoglierà sia le acque piovane provenienti dalle strade, sia le acque piovane provenienti dagli allacciamenti dei futuri fabbricati residenziali.

Rete di distribuzione idrica: si poserà una tubazione che andrà ad allacciarsi all'acquedotto comunale presente nella Via Scarnafigi completa di pozzetto di stacco principale secondo le indicazioni dell'ente gestore del servizio (Alpi

Acque). Questa canalizzazione sarà realizzata con tubazione in polietilene PEAD PN 10 dalla quale dipartiranno gli allacciamenti ai singoli lotti.

Rete di illuminazione pubblica: verrà realizzata su pali in acciaio zincato e lampade a LED con collegamento sul circuito esistente su Via Einaudi.

Rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica: verranno eseguite le canalizzazioni in PVC complete di filo pilota e pozzetti di sezionamento secondo le indicazioni degli enti gestori dei servizi (Enel – Telecom).

Rete di distribuzione del gas metano: verrà eseguita la canalizzazione in PEAD PN 16 completa di pozzetto di stacco principale secondo le indicazioni dell'ente gestore del servizio (Somet).

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata, ad ogni lotto, la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature, alla rete di distribuzione del gas metano, alla rete elettrica e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

10) Opere di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45, numero 2, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 51, numero 2, della Legge Regionale 5 dicembre 1977, numero 56, e previste negli elaborati di progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03:

La valutazione del costo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal progetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 è stata effettuata con computo metrico estimativo, allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, sulla base dell'ultimo elenco prezzi edito dalla Camera di Commercio di Cuneo ed accettata dalle parti, determina un importo di euro 25.096,81 (venticinquemilanovantasei/81), pari alla somma dei seguenti capitoli (come da Computo metrico estimativo allegato al Piano Esecutivo Convenzionato)

capitolo 6: area verde	€ 17.090,40
capitolo 11: ponticello pedonale	€ 6.000,00
capitolo 13: predisposizione per impianto di irrigazione	€ 2.006,41

valore superiore al contributo relativo alle spese di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 8 (otto).

Pertanto, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, non ci sarà alcuna quota residua a carico del soggetto attuatore.

11) Caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto del *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Torre san Giorgio redatte secondo i criteri tecnici indicati sulle tavole grafiche e sulla relazione tecnico-illustrativa del Piano esecutivo convenzionato.

12) Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'articolo 45, numero 3, della Legge Regionale numero 56/1977 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli.

Il rilascio di permessi di costruire nell'ambito dei singoli lotti edificatori è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione relative agli impianti tecnici a servizio dei lotti stessi.

In particolare le opere dovranno essere eseguite con le rispettive scadenze:

- a) per il rilascio del primo certificato di agibilità, dovranno essere ultimati tutti i servizi interrati (fognatura bianca e nera, acquedotto, linee elettriche, linee telefoniche, illuminazione pubblica) ed i rilevati stradali;
- b) alla richiesta dei certificati di agibilità per un volume realizzato pari al 50% (cinquanta per cento) del volume complessivamente previsto, dovranno essere eseguiti l'illuminazione pubblica stradale e bitumata la nuova strada, i tappeti di usura, la segnaletica orizzontale e verticale, comprese le aree verdi;
- c) alla richiesta dell'ultimo certificato di agibilità dovrà essere realizzato il ponte di collegamento con via Einaudi..

13) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui agli articoli terzo e sesto della Legge 28 gennaio 1977 numero dieci, al nono comma dell'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Torre San Giorgio adotterà per l'intero territorio comunale.

14) Garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

A garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli oneri assunti il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Torre San Giorgio, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, idonea garanzia attraverso il rilascio di fidejussione per il complessivo importo di euro 209.339,56 (euro duecentonovemilatrecentotrentanove/56) della _____ emessa in data _____ pari al valore risultante dal quadro economico allegato al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

La fidejussione prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

La fideiussione verrà svincolata dopo l'approvazione del collaudo finale.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Torre San Giorgio a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Torre San Giorgio dovrà fare.

15) Direttore tecnico del Piano Esecutivo Convenzionato.

Il soggetto attuatore conferisce all'ARCHITETTO ARNOLFO FEDERICA l'incarico di Direttore Tecnico di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 con incarico di coordinare l'attuazione del piano stesso, con particolare riferimento all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e fornire su richiesta dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale ogni chiarimento tecnico costruttivo e temporale relativo all'attuazione degli interventi.

L'incarico potrà essere revocato in qualunque momento dal soggetto attuatore, con l'obbligo di provvedere immediatamente alla sua sostituzione con altro tecnico abilitato e a darne comunicazione, entro cinque giorni dalla revoca, all'Amministrazione.

16) Progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria dovranno essere presentati, entro 30 giorni dalla data della presente convenzione e comunque prima del rilascio del primo permesso di costruire relativo agli insediamenti, i relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi dell'Amministrazione, ai cui dettami la proponente dovrà sottoporsi.

I progetti degli impianti tecnici dovranno essere redatti secondo le indicazioni tecniche esecutive e di installazione indicate dai competenti Enti Gestori (Enel, Telecom, Alpi Acque, Somet).

17) Affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto attuatore si impegna ad affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria entro 30 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Amministrazione pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 21.

18) Affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria

Il Soggetto attuatore si impegna ad affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria entro 30 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Amministrazione pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 21.

L'affidamento delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, di importo inferiore alla soglia comunitaria, verrà effettuato secondo quanto previsto dall'articolo 122, comma 8, del D.Lgs n.163/2006 mediante la procedura negoziata prevista dall'articolo 57, comma 6, del D Lgs n. 163/2006, con invito rivolto ad almeno 5 soggetti.

Il soggetto attuatore trasmetterà all'Amministrazione la documentazione relativa alla gara svolta:

lettere d'invito ai partecipanti, disciplinare di gara, verbale di gara e contratto d'appalto con la ditta aggiudicataria.

Le economie derivanti dal ribasso d'asta offerto in sede di gara dalla ditta aggiudicataria resteranno nella disponibilità del soggetto attuatore per eventuali varianti così come eventuali costi aggiuntivi resteranno a carico dello stesso soggetto attuatore.

19) Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse.

Gli elaborati grafici progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione di dette opere nei termini previsti, senza possibilità per il soggetto attuatore di introdurre varianti o modifiche che non siano richieste e autorizzate.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO 02RN03* in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I lavori dovranno avere inizio entro 30 giorni dalla data di approvazione del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Amministrazione, pena l'applicazione delle penali di cui all'art. 21.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare, prima dell'inizio dei lavori; il nominativo dei professionisti regolarmente iscritti agli ordini professionali incaricati della Direzione lavori e del coordinamento della sicurezza e il nominativo delle imprese esecutrici.

La direzione Lavori e il coordinamento della sicurezza sono posti a carico del soggetto attuatore.

I lavori saranno soggetti a collaudo tecnico-amministrativo svolto da collaudatore nominato dal soggetto attuatore prima dell'inizio lavori.

Tale nomina sarà preventivamente sottoposta, con il relativo curriculum professionale, all'Amministrazione che, valutando le competenze potrà richiedere una nuova designazione.

Tutte le spese, comunque connesse con l'esecuzione dei lavori e del collaudo sono a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al termine dei lavori relativi alle infrastrutture a rete il rilievo del "come eseguito" con individuazione dei tracciati e dei percorsi riferiti a strutture inamovibili.

Il certificato di collaudo tecnico-amministrativo, da emettersi entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori, dovrà attestare la rispondenza al progetto di tutte le opere eseguite.

Ogni opera realizzata dal soggetto attuatore relativa ad impianti tecnici dovrà essere accompagnata da una dichiarazione di conformità ai sensi dell'articolo 7, comma 1, del Decreto Ministeriale numero 37 del 22 gennaio 2008 nonché dell'articolo 113 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380.

Il trasferimento al Comune di Torre San Giorgio delle opere verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole da approvare da parte dell'Amministrazione entro tre mesi dal ricevimento del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del soggetto attuatore, o degli aventi diritto, ogni genere di manutenzione e gestione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

È facoltà dell'Amministrazione prendere in consegna stralci funzionali delle opere eseguite a scomputo, anche prima del collaudo quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, previa acquisizione di apposita dichiarazione della Direzione Lavori e del verbale di collaudo parziale rilasciato dal collaudatore.

Con il passaggio verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione e gestione, con esonero da ogni sorta di responsabilità per l'uso da parte del soggetto attuatore e del direttore dei lavori.

20) Soggetti esecutori delle opere

Le imprese cui verranno affidati i lavori non dovranno trovarsi in stato di liquidazione, fallimento o cessazione dell'attività né avere presentato domanda di concordato, dovranno essere in regola con tutti i contributi previdenziali ed assistenziali e dovranno applicare i contratti collettivi di lavoro nei confronti dei dipendenti.

I requisiti di cui ai commi precedenti dovranno essere posseduti anche da eventuali imprese subappaltatrici.

L'accertamento della sussistenza dei requisiti di cui sopra è compito e responsabilità del soggetto attuatore, resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

Qualora le prescrizioni del presente articolo risultassero violate, la presente convenzione si intenderà risolta ex art. 1456 del codice civile con conseguente facoltà dell'Amministrazione di escutere la garanzia fideiussoria di cui al punto 15 per il completamento delle opere.

21) Penali per il ritardo nell'affidamento, inizio e ultimazione lavori.

In caso di ritardo nell'inizio o nell'ultimazione dei lavori si applicheranno al soggetto attuatore le seguenti penali per ogni giorno di ritardo, rapportate all'importo forfetario dei lavori:

- per ogni giorno di ritardo nell'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria, rispetto al termine stabilito al punto 17, lo 0,5 per mille dell'importo lordo complessivo dei lavori pari a € 92,12 per giorno di ritardo;
- per ogni giorno di ritardo nell'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, rispetto al termine stabilito al punto 18, lo 0,5 per mille dell'importo lordo complessivo dei lavori pari a € 12,50 per giorno di ritardo;

- per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori, rispetto al termine stabilito al punto 19, lo 0,5 per mille dell'importo lordo complessivo dei lavori pari a € 105,00 per giorno di ritardo;
- per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei lavori, rispetto ai termini stabiliti al punto 12, lo 0,5 per mille dell'importo lordo complessivo dei lavori pari a € 105,00 per giorno di ritardo;

Le penalità saranno applicate con provvedimento dell'Ufficio Tecnico comunale che a tal fine vigila sull'andamento dei lavori e dovranno essere corrisposte dal soggetto attuatore entro 30 giorni dalla notificazione della Determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. In caso di inadempienza si provvederà ad escutere le somme corrispondenti dalla garanzia fidejussoria di cui al punto 14.

22) Proroghe.

A richiesta del soggetto attuatore, su proposta del Direttore dei Lavori, l'Amministrazione potrà concedere proroghe sui tempi di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria in dipendenza di eventuali difficoltà sopraggiunte.

23) Vigilanza dei lavori

L'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria sono sottoposti alla vigilanza dell'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture.

I dati riguardanti l'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria rientrano nelle comunicazioni obbligatorie che il soggetto attuatore dovrà effettuare all'Osservatorio dei Contratti Pubblici.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale eserciterà il controllo sul corretto adempimento di tutto quanto previsto nella presente convenzione, avrà libero accesso al cantiere e facoltà di effettuare controlli in cantiere e formulare osservazioni e indicazioni circa l'esecuzione delle opere e la condotta dei lavori di cui il Direttore dei Lavori dovrà tenere conto.

Segnerà inoltre al collaudatore eventuali inadempienze e/o difformità nella esecuzione dei lavori, e in caso di ripetute inottemperanze e violazioni, proporrà all'Amministrazione l'escussione parziale o totale della garanzia fidejussoria costituita a garanzia dei lavori di cui al punto 15.

24) Inadempienze e sanzioni

In caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora di 30 giorni potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

25) Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del soggetto attuatore ed a spese del medesimo, previa escussione della garanzia fidejussoria di cui al punto 15, nei seguenti casi:

- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione con materiali e magisteri difformi dai progetti approvati;
- reiterate violazioni delle norme e clausole contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle aree e delle opere, manufatti ed impianti senza alcun obbligo da parte del Comune a compensi o

rimborsi di qualsiasi natura sia nei confronti del soggetto attuatore che nei confronti delle Imprese esecutrici dei lavori, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

26) Trasferimento degli obblighi.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate, potrà trasmettere al/agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune di Torre San Giorgio; in tal caso il soggetto attuatore ha l'obbligo di dare notizia all'Amministrazione di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il soggetto attuatore sarà tenuto al pagamento al Comune di una sanzione amministrativa pari a un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune di Torre San Giorgio potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri di cui sopra il soggetto attuatore resta responsabile verso il Comune di Torre San Giorgio di tutti gli obblighi ed oneri non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Gli aventi causa del soggetto attuatore, nell'esecuzione di opere ed impianti di loro competenza, dovranno attenersi a quanto convenuto con la presente convenzione.

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienazione delle aree edificabili o edificate dovrà inserire negli atti di trasferimento le seguenti clausole da riportare nella nota di trascrizione:

“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Torre San Giorgio in data _____, trascritta in data _____ accettandone i relativi effetti formali e sostanziali”.

27) Modifiche disciplina urbanistica

Il Comune di Torre San Giorgio si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica dell'area oggetto di *PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO* 02RN03 per ragioni di particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Eventuali modifiche comporteranno la decadenza della presente convenzione senza che il soggetto attuatore o suoi aventi causa possano avanzare pretese di sorta a titolo di indennizzo o risarcimento danni.

28) Rinuncia ad ipoteca legale

Il soggetto attuatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale, che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente convenzione, nei Registri Immobiliari.

29) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione le parti fanno espresso riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977 numero 10, alla legge 28 febbraio 1985 numero 47 ed alla legge regionale numero 56/1977 al Decreto Legislativo n. 163/2006 e D.P.R. n. 554/1999 e loro successive modifiche ed integrazioni.

30) Omessa lettura allegati

Si omette la lettura, per espressa dispensa avutane dai comparenti, e con il mio consenso, di quanto allegato come sopra specificato, al presente atto sotto le lettere A)

31) Spese

Tutte le spese, comprese quelle conseguenti all'assunzione del ruolo di stazione appaltante delle opere di urbanizzazione secondaria, della presente convenzione alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico del soggetto attuatore, salvo il disposto di norme inderogabili.

All'uopo viene richiamato il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 numero 666, ed infine di cui ad ogni eventuale norma agevolativa.

Ad effetti puramente fiscali, le parti danno atto che il valore delle aree trasferite gratuitamente dal soggetto attuatore al Comune di Torre San Giorgio di cui sopra è pari complessivamente ad euro 51.570,00 (CINQUANTUNOMILACINQUECENTOSETTANTA/00) in ragione di euro 15,00 (QUINDICI/00) al metro quadrato per mq 3.438,00 (TREMILAQUATTROCENTOTRENTOTTO/00) dati da: mq 2.796,00 (DUEMILASETTECENTONOVANTASEI/00) per i servizi, mq 558 (CINQUECENTOCINQUANTOTTO/00) per la viabilità e mq 84,00 (OTTANTAQUATTRO/00) di aree fuori P.E.C..

Richiesto io notaio ho ricevuto quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, da me letto ai comparenti che, su mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Occupi _____ pagine di _____ fogli.