

## SCHEMA DI CONVENZIONE

Piano Esecutivo Convenzionato

R5c1

Viale Comuni d'Europa, Busca (CN) - 12022

**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 Busca**

**Provincia di Cuneo**

CONVENZIONE EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO ESECUTIVO  
CONVENZIONATO CONCERNENTE L'INTERVENTO EDIFICATORIO PREVISTO NEL  
COMPARTO CONTRADDISTINTO CON LA SIGLA "R5c1" DEL VIGENTE PIANO  
REGOLATORE GENERALE COMUNALE (COSTRUZIONE DI COMPLESSO A  
DESTINAZIONE RESIDENZIALE) NEI PRESSI DI VIALE COMUNI D'EUROPA - ART. 43 L.  
R. 5/12/1977 N. 56.

**Repubblica Italiana**

L'anno duemila..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., nel mio  
studio ....., alle ore ..... davanti a me ....., Notaio in .....,  
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, 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 Busca infra indicata, il quale interviene al presente atto in qualità di  
..... del Comune di Busca, in nome e per conto del Comune  
medesimo, avente sede in Busca alla Via Roma n. 74, C.F. 00449510049, in forza del Decreto

del Sindaco di Busca n. .... del ....., nonché ai sensi dell'art. 109 del Decreto Legislativo 18/8/2000 N. 267.

2) Signor Caligaris Carlo in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Caligaris s.a.s. di Caligaris Carlo & C. con sede in Torino via Assarotti, 5 P.Iva 11503190016 .....nato/a.....il .....residente in ..... , Via ....., codice fiscale: ..... , in seguito denominato/i “proponente/i”;

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono

- che il Comune di Busca è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. ....e sue successive varianti;

- che l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) è classificata come Zona urbanistica “R5c1 – insediamenti residenziali di nuovo impianto” al sopracitato P.R.G.C.; con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art. 22 delle Norme di Attuazione e relativa Scheda di Zona;

- che la Società IMMOBILIARE CALIGARIS S.A.S. DI CARLO CALIGARIS & C. con sede in TORINO (TO) p.IVA:11503190016 è proprietaria dei terreni indicati nella tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente Foglio 68 mappali nn. 412,416,413,417,467,480,15 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 7.295 , pervenuti 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 P.E.C. dall'Architetto Bertola Marco con studio in Cuneo, piazza Galimberti, 9,

secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che il progetto è costituito dai seguenti elaborati:

|    |   |         |                |
|----|---|---------|----------------|
| 1  | istanza   |         |                |
| 2  | relazione tecnica   |         |                |
| 3  | norme di attuazione   |         |                |
| 4  | computo metrico   |         |                |
| 5  | bozza di convenzione  |         |                |
| 6  | documentazione fotografica  |         |                |
| 7  | Estratti PRGC e CATASTALE   | tav. 1  | scala _1:2,000 |
| 8  | estratto P.R.G.C  | tav. 2  | scala varie    |
| 9  | planimetria generale rilievo planialtimetrico   | tav. 3  | scala _1:500   |
| 10 | planimetria generale dello stato di attuale   | tav. 4  | scala _1:500   |
| 11 | planimetria generale dello stato in progetto  | tav. 5  | scala _1:500   |
| 12 | planimetria generale individuazione aree in<br>cessione   | tav. 6  | scala _1:500   |
| 13 | planimetria generale individuazione aree<br>assoggettate ad uso pubblico e/o mantenimento a<br>carico dei privati | tav. 7  | scala _1:500   |
| 14 | planimetria generale individuazione lotto fondiario<br>di intervento  | tav. 8  | scala _1:500   |
| 15 | sezioni generali dello stato attuale  | tav. 9  | scala _1:200   |
| 16 | sezioni generali dello stato in progetto  | tav. 10 | scala _1:200   |
| 17 | pianta di progetto aree Parcheggio P1 e P2  | tav. 11 | scala _1:100   |
| 18 | sezioni di progetto aree Parcheggio - P1 e P2   | tav. 12 | scala _1:100   |
| 19 | allacciamento acquedotto  | tav. 13 | scala _1:500   |
| 20 | allacciamento fognature   | tav. 14 | scala _1:500   |
| 21 | rete scarichi acque bianche stradali  | tav. 15 | scala _1:500   |
| 22 | modifica rete distribuzione Energia Elettrica   | tav. 16 | scala _1:500   |
| 23 | disegni di progetto fabbricato Tipo   | tav. 17 | scala varie    |
| 24 | progetto impianto illuminazione pubblica  | tav. 18 | scala varie    |
| 25 | Relazione geologica   |         |                |

- che il progetto è stato presentato in data 06/12/2017 e successivamente integrato;

- che la Commissione Edilizia Comunale ha espresso in merito parere favorevole condizionato, nella seduta del 17/01/2018;

- che con provvedimento del Responsabile del Servizio prot. n. 0002555 del 05/02/2018, è stato accolto il P.E.C. con 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 il progetto di P.E.C. 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 della Giunta Comunale n. .... del ....., divenuta eseguibile il ....., è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- che il progetto si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Busca 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 Busca (come descritto nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) nella zona edilizia R5c1 "ART. 22 n.d.a. "insediamenti residenziali di nuovo impianto" - censito al Catasto Terreni al Foglio 68, mappale/i 412,416,413,417,467,480,15 secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa.

### **ARTICOLO 3 – ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del P.E.C. relativamente al terreno sito nel Comune di Busca 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 approvati dalla Giunta Comunale, in premessa elencati, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, per quanto non materialmente allegati.

La validità del P.E.C. è di 10 anni dall'avvenuta eseguibilità della deliberazione di approvazione.

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. Relativamente alle costruzioni private dovranno essere richiesti i relativi Permessi di Costruire o presentate le relative D.I.A. entro il termine decennale di validità del P.E.C..

### **ARTICOLO 4 – UTILIZZAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree anzidette secondo la seguenti destinazioni

A) superficie complessiva rilevata all'interno dell'area PEC (S.T.) mq 7.104

B) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, lotto fondiario 3.746,51

C) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria mq. 3.357,49

C1) aree destinate a verde mq 605 + (156 mq. oggetto di monetizzazione)

C2) aree destinate a parcheggio mq 1.601

C3) aree destinate alla viabilità mq 1.151,49

D) Densità volumetrica territoriale

$R5c1 = 0,76041 \text{ mc./mq.}$

E) Rapporto di copertura

$Rc = 40\% \text{ mq./mq.}$

F) Numero piani fuori terra e altezza massima:

R5c1 = 3 piani

R5c1 = 9,00

G) Distacchi dai confini, edifici e strade:

distacchi dai confini minimi = 5,00 mt. (o ½ ribaltamento)

distacchi dagli edifici minimi = 10,00 confrontanza o aderenza

distacchi dalle strade = art. 38 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

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 Busca e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C..

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.

Nelle aree di cui alla lettera B) è prevista:

la realizzazione di n. 2 edifici, per complessivi mc. 5.401,93 massimi, organizzati in due separati lotti di intervento "lotto A e lotto B" come meglio identificabile nelle tavole allegate.

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 o di presentazione della S.C.I.A., 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 né modificare “planimetricamente” le aree private assoggettate ad uso pubblico detta mutazione non costituirà variante al P.E.C.

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 proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Busca in conformità ai disposti regionali, si impegna, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Busca 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 S.C.I.A. attività ove ricorrano i casi di cui alla legge 443/01.

Rimane a carico della ditta proponente la monetizzazione di 156 mq. di aree a destinazione verde gioco e sport (S2) come prescritto sulle schede tecniche delle vigenti n.d.a. del Piano Regolatore.

All'atto del rilascio dei permessi di edificare (o della presentazione della S.C.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 urbanizzazione primaria 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) realizzazione e/o modifica della viabilità veicolare e pedonale (strade, marciapiedi e Illuminazione);
- b) realizzazione di n. 2 parcheggi comprese tutte le aree verdi, illuminazione, rampe e percorsi, ecc. ecc.;
- c) realizzazione del percorso pedonale privato ad uso pubblico

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 228.000,00. Ai fini della definizione dello scomputo, la somma di cui sopra verrà depurata del ribasso definito dal Settore Governo del Territorio comunale del 20% e pertanto.

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

L'eventuale quota residua, a pareggio tra oneri di urbanizzazione primaria forfettariamente determinati, la totalità degli oneri di urbanizzazione secondaria 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 realizzate 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 saranno realizzate a spese dei proponenti in conformità alle disposizioni di cui agli articoli 1 e 36 del Decreto Legislativo 50/2016, dovranno essere conformi, per dimensione e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di P.E.C. approvato, nonché dagli

specifici progetti esecutivi da sottoporre preventivamente all'approvazione del Comune. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata idonea pratica edilizia prima dei Permessi di Costruire o S.C.I.A. relativi agli edifici privati.

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, prima dell'inizio lavori, il Direttore dei Lavori, nella persona di professionista abilitato (regolarmente iscritto all'ordine di appartenenza) dandone formale notizia al Comune.

Il Comune potrà nominare collaudatori tecnici delle opere di urbanizzazione e relativi impianti - il cui costo sarà direttamente assunto a carico dei proponenti, che redigeranno i certificati 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.

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 solo successivamente alla emissione dei certificati di collaudo o di regolare esecuzione redatti dal Direttore dei Lavori, 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 comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Il Comune potrà nominare collaudatori tecnici delle opere di urbanizzazione e relativi impianti - il cui costo sarà direttamente assunto a carico dei proponenti, che redigeranno i certificati 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.

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.

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 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 Busca.

#### **ARTICOLO 6 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Busca, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Busca, 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 S.C.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.

#### **ARTICOLO 7 – AREE DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO**

Il proponente, 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.261,68 e destinate marciapiede.

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 o pratica edilizia sostitutiva.

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.

Il costo di realizzazione degli stessi "pp1" non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

E' inoltre prevista un area della superficie di circa 66,77 mq. come da allegate tavole di progetto identificabile con la sigla "pp2 pubblico di competenza privata" a destinazione marciapiede.

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 o pratica edilizia sostitutiva.

Le relative aree dovranno essere oggetto di frazionamento catastale, da allegarsi all'atto pubblico di

costituzione della relativa servitù. L'area verrà ceduta al Comune di Busca ma verrà la manutenzione ordinaria e straordinaria sarà assoggettata a totale carico del proponente il PEC e/o futuri acquirenti.

Il costo di realizzazione degli stessi "pp2" rimarrà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

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 proponente si obbliga a riportare gli obblighi assunti negli atti traslativi di vendita dell'area e/o degli immobili costruiti e gli acquirenti dovranno accettare a assumersi gli obblighi prescritti senza limitazione alcuna.

#### **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, come sopra rappresentato, accetta ed acquista il diritto di piena ed assoluta proprietà, delle aree

necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate nell'art.4 lettera C), area con superficie catastale di mq ..... Censita in Catasto Terreni al foglio .... particella ..... di are ..... centiare ....., seminativo (o altro), classe ....., RD Euro....., RA Euro....., alle coerenze: immobili censiti al Catasto Terreni al foglio n..... con le particelle .....

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. 30 secondo e terzo comma del d.p.r. 6 giugno 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.

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 Busca, 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 Busca resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

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 che il Comune potrà rilasciare certificati di agibilità – anche parziali - dei locali degli edifici privati a norma degli artt. 24 e ss. del D.P.R. 380/2001 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto agli obblighi convenzionali relativi alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione previste dal progetto esecutivo approvato:

ultimazione del sotto-servizi relativi a acquedotto, fognatura bianca e nera, linee elettriche, ultimazione dei tracciati stradali comprensivi dei sottofondi, della massicciata stradale, della stesura del conglomerato bituminosi di base, dei marciapiedi e della segnaletica orizzontale e verticale di cantiere, con la sola esclusione del tappetino d'usura relativi al lotto di intervento residenziale per le quali si richiede l'agibilità, atti a soddisfare le esigenze di base e garantire l'accesso al lotto. Tutte le suddette opere di urbanizzazione primaria devono essere collaudate come previsto dall'art.5.

#### **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 S.C.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 €55 al metro quadro x 156 mq. 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 agli artt. 5 e 6 entro dieci anni dalla firma della presente convenzione.

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 Comune di Busca 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.14, 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 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. 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 oltrech  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 ha costituito, per se' e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria che viene rilasciata al Comune per l'importo EURO ..... corrispondente 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 entit  dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio, o venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si d  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 avr  durata decennale e potr  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% sar  svincolato entro 60 giorni dalla presa in carico delle opere da

parte del Comune.

#### **ARTICOLO 15 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e/o fabbricati completi interessate dal PEC, o di parte di esse, i proponenti potranno decidere se rimanere unici responsabili degli obblighi previsti dalla convenzione incluse le garanzie fidejussorie, o rendere gli acquirenti responsabili in partecipazione, e per tanto obbligare a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Negli atti di alienazione dovrà essere inserita, altresì, specifica clausola, con la quale o i proponenti attuali si obbligano a rimanere responsabili unici degli obblighi della presente o 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.

In particolare la specifica clausola deve indicare che il venditore porta a conoscenza l'acquirente che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è regolata dalla convenzione edilizia rogito notaio ..... in data ..... rep. N..... e che in particolare: A) il totale completamento e l'acquisizione al patrimonio comunale delle stesse potranno avvenire anche in epoca successiva al rilascio dell'agibilità degli immobili privati; B) sino all'acquisizione al patrimonio comunale restano a carico dei proponenti il P.E.C. tutti gli oneri di manutenzione delle aree nulla escluso.

I proponenti dovranno dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'atto notarile di trasferimento e dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione degli

obblighi di cui al precedente articolo 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 – 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.