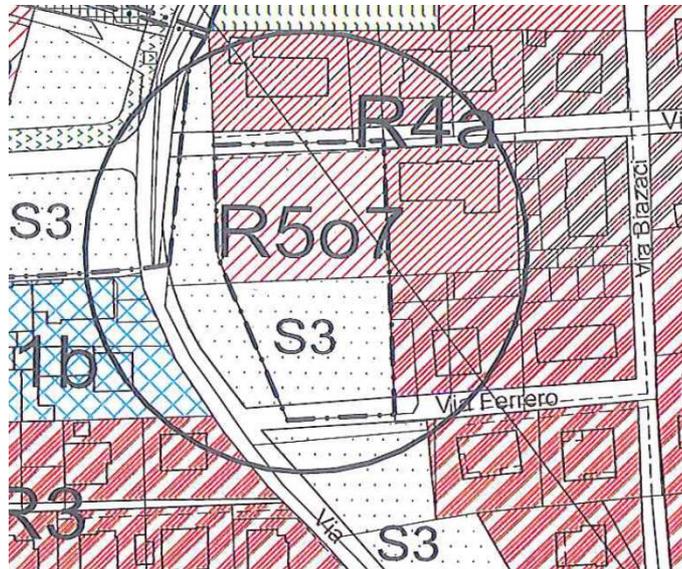


**allegato 4**

**COMUNE di BUSCA (CN)**  
**Via Ferrero - Via Monte Ollero - Via Giotto**

**PROPOSTA di P.E.C.**  
zona **R5o7** di **PRGC**  
**Foglio 57 – mapp. 660 – tot mq. 3476**

**proponenti:**  
**LAVAGNA MATTEO**  
**ARMANDO LUISA ANGELA**



**SCHEMA di CONVENZIONE**

I RICHIEDENTI

IL PROGETTISTA

Ingegnere  
Matteo LAVAGNA  
Via Langhe 4 - BUSCA

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**  
**da stipularsi ai sensi dell'art.43**  
**della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977**  
**e successive modificazioni ed integrazioni**

**Repubblica Italiana**  
**Comune di Busca**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

da stipularsi tra:

- 1) Il **Comune di BUSCA (CN)** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale:
  
- 2) I sigg. **LAVAGNA MATTEO c.f. LVGMTT75M14D205A** nato a Cuneo il **14/08/1975**  
**ARMANDO LUISA ANGELA c.f. RMNLNG76A67D205P** nata a Cuneo il **27/01/1976**  
coniugi residenti in **BUSCA (CN)**, in **via LANGHE n.4**, dall'altra parte, quali proponenti del Piano Esecutivo Convenzionato zona **R5o7**.

**INDICE**

SCHEMA DELLA CONVENZIONE

Premessa

Elenco elaborati di progetto

- |             |   |
|-------------|---|
| Articolo 1  | Oggetto della Convenzione   |
| Articolo 2  | Attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato            |
| Articolo 3  | Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree                    |
| Articolo 4  | Cessione gratuita delle Aree pubbliche e a servizi e riconfinamento |
| Articolo 5  | Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria              |
| Articolo 6  | Contributo relativo al Costo di Costruzione                         |
| Articolo 7  | Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità                   |
| Articolo 8  | Utilizzazione temporanea da parte dei Proprietari delle aree cedute |
| Articolo 9  | Tempi di esecuzione; Fasi temporali; Inadempienze                   |
| Articolo 10 | Aggiornamento dei costi relativi agli Oneri di Urbanizzazione       |
| Articolo 11 | Esecuzione sostitutiva  |
| Articolo 12 | Garanzie finanziarie e adempimenti                                  |
| Articolo 13 | Trasferimento degli obblighi  |
| Articolo 14 | Trascrizione e spese  |
| Articolo 15 | Rinuncia ad ipoteca legale  |
| Articolo 16 | Clausola compromissoria   |
| Articolo 17 | Rinvio a norme di legge   |

## Schema della Convenzione

### PREMESSA

Il Comune di Busca è dotato di PRGC dall'anno 1991, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.64-1467 del 04/03/1991 e successive Varianti, fino all'ultima Variante Strutturale del 2006, approvata con D.G.R. n.16-6342 del 19/09/2013.

Si fa riferimento alla variante di PRG ed ai relativi estratti di Piano B nonchè all'allegato della delibera n. 7 del 09.04.2014 del Consiglio Comunale di Busca.

Si richiamano altresì le comunicazioni del Comune di Busca del 23dicembre2014 prot. 15903/R-19793 e del 02febbraio2015 prot. 513/2-1711 in cui si esplicitava l'accoglimento delle istanze formulate dai proponenti relativa alla parziale modifica dell'assetto planimetrico dell'area in oggetto.

Premesso che:

1. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 23/10/2015 prot. 17448/2015 - R 2778;
2. i signori coniugi LAVAGNA Matteo e ARMANDO Luisa Angela sono gli attuali proponenti aventi titolo, nonchè i futuri comproprietari del terreno indicato individuati catastalmente al Foglio 57 – mappale n. 660 e meglio precisati nel seguito, per una superficie catastale totale pari a complessivi mq. 3.476, in forza della scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cuneo, il 27/02/2014 al n. 1128, serie 3^.
3. per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell' area di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dall'ingegnere LAVAGNA Matteo (C.F. LVG MTT 75M14 D205A) con studio in BUSCA (Provincia CN) - via Langhe 4 - telefono 0171 946559, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato preventivamente esaminato dall'ufficio tecnico e dalla Commissione Edilizia che, in seduta del 02/02/2016, ha espresso parere favorevole alla richiesta avanzata dai proponenti in data 23/10/2015 prot. 17448/2015 come da comunicazione del Comune di Busca del 11/02/2016 prot. 17448/2015.
5. con determinazione del Responsabile del Servizio n. .... del ... /... / ..... il presente piano è stato escluso dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
6. l'ufficio preposto accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato 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, e provvedeva a tutti gli adempimenti di pubblicazione,

dal ..... al ..... all'albo pretorio informatico del Comune con la possibilità di presentazione da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte dal ..... al ..... ;

7. con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ....., esecutiva il ..... si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
8. il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Busca ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
9. i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
10. la presente Convenzione fa riferimento a tutto quanto preliminarmente depositato agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Busca relativamente al progetto di PEC R5o7 approvato e costituito da:

## ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

### 1 – ALLEGATI DEL PROGETTO DI P.E.C.:

- 1.1 - mappa catastale con indicazione dei terreni oggetto di intervento con allegato l'elenco dei proprietari;
- 1.2- estratto planimetrico del P.R.G.;
- 1.3 - titolo di proprietà (in fotocopia);
- 1.4 - rilievo topografico dei terreni interessati dallo S.U.E. con quote plano-altimetriche, asseverato da tecnico abilitato, con precisa elencazione ed individuazione di tutti i vincoli esistenti e le relative fasce di rispetto insistenti sull'area (a cura del geom. Andrea Chiari);
- 1.5 - documentazione fotografica a colori dell'area, panoramica dell'intorno ambientale;
- 1.6 - relazione geologica, sismica e di compatibilità idraulica con estratti del PAI, della Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione Urbanistica e delle Verifiche Idrauliche (a cura del geologo Giovanni Bertagnin);
- 1.7 - tavola con inserimento dell'intervento su aerofotogrammetria;
- 1.8 - tavola con inserimento dell'intervento su P.R.G.
- 1.9 - relazione V.A.S. (a cura dell'architetto Lavagna Alessandro);

### 2 - ELABORATI:

#### 2.1) - Relazione illustrativa

- Premessa
- Inquadramento territoriale-urbanistico.
- Delimitazione del Comparto Edificatorio
- le analisi e le ricerche svolte;
- assetto distributivo dell'intervento
- caratteristiche dei fabbricati
- relazione finanziaria, stima degli oneri di urbanizzazione (*aggiornato come in Convenzione*)
- tempi e modalità previste per l'attuazione del P.E.C.
- conteggi: Sup. coperta -Area verde privata - S.U.L. -Sup. residenziale -Sup. non residenziale

**2.2) - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato (1:200)**

disegnata sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche e capisaldi di riferimento, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alle viabilità e parcheggi, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione;
- delimitazione di comparti edificatori con indicato l'ordine di priorità;

**2.3) - Progetto plano-volumetrico degli interventi edilizi previsti, con profili, sezioni e indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso in scala 1:100;**

2.3.1-	PLANIMETRIA GENERALE	(1:200)
2.3.2-	PLANIMETRIA PIANO INTERRATO	(1:100)
2.3.3-	PLANIMETRIA PIANO TERRA	(1:100)
2.3.4-	PLANIMETRIA PIANO PRIMO	(1:100)
2.3.5-	PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO	(1:100)
2.3.6-	PLANIMETRIA PIANO COPERTURE	(1:100)
2.3.7-	SEZIONI TRASVERSALI Nord-Sud	(1:100)
2.3.8-	SEZIONI SCALA E PORTICO fabbricati B-C-D	(1:100)
2.3.9-	PROSPETTI SUD e NORD - fabbricato A	(1:100)
2.3.10	- FRONTI EST ed OVEST - fabbricato A	(1:100)
2.3.11	- FRONTI lato OVEST - fabbricati A-B-C-D	(1:100)
2.3.12	- FRONTI lato EST - fabbricati A-B-C-D	(1:100)
2.3.13	- PROSPETTI lato NORD - fabbricati B-C-D	(1:100)
2.3.14	- PROSPETTI lato SUD - fabbricati B-C-D	(1:100)

**2.4) – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato**

**2.5) – Planimetria generale (1:500) del Piano Esecutivo ridotte alla scala delle tavole di Piano Regolatore Generale con inserimento coperture dei fabbricati**

**2.6) Illustrazioni Grafiche a dimostrazione dell'impatto formale dell'intervento nel tessuto esistente (inserimento fotografico e/o rendering).**

**2.7) – schema delle opere di urbanizzazione e dei relativi allacciamenti :**

2.7.1	ACDA	Acquedotto
2.7.2	ACDA	fognature
2.7.3	ENEL	Rete elettrica
2.7.4	TELECOM	Rete telefonica
2.7.5	ITALGAS	Rete del metano

**3 - PROGETTO delle opere di urbanizzazione a SCOMPUTO**

3.01	PARCHEGGI
3.02	ILLUMINAZIONE
3.03	BEALERA
3.1.1	COMPUTO ESTIMATIVO
3.1.2	VERIFICA ILLUMINOTECNICA

**4 – SCHEMA DI CONVENZIONE**

## TUTTO CIO' PREMESSO

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

L'anno ..... il giorno ... del mese di ..... in ..... , tra il Sig. .... il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in qualità di ..... del Comune di Busca, con sede in Busca, Via Cavour n. 28, P.I. 00371290040 - C.F. 80003910041 (in seguito per brevità denominato "Comune") e pertanto in nome, per conto ed in legale rappresentanza del Comune medesimo per questo stipula, munito dei necessari poteri di firma per quanto infra: in forza di Decreto Sindacale prot. n. 5942 del 01/04/2016;

Ed i Sigg.:

**LAVAGNA MATTEO c.f. LVGMTT75M14D205A nato a Cuneo il 14/08/1975 ARMANDO LUISA ANGELA c.f. RMNLNG76A67D205P nata a Cuneo il 27/01/1976** coniugi entrambi residenti in **BUSCA (CN)**, in **via LANGHE n.4**, di seguito denominati "proponenti";

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

<b>Articolo 1</b> <b>OGGETTO della CONVENZIONE</b>
---

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e ricordate in premessa - della totalità del terreno sito nel Comune di Busca in zona R5o7 di P.R.G. di proprietà/disponibilità dei proponenti ed è catastalmente individuata al Foglio 57 – mapp. 660 per complessivi mq 3.476 e che, sul lato del Viale lungo Via Monte Ollero, è stata rettificata secondo le risultanze, concordate con il Comune, dell'operazione di Riconfinamento.

<b>Articolo 2</b> <b>ATTUAZIONE del PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO</b>
--

I proponenti si impegnano ad assumere tutti gli oneri ed obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al completo assolvimento nelle forme stabilite con la presente convenzione.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato R5o7, relativamente al terreno sito nel Comune di Busca e descritto negli elaborati grafici di progetto e annesse relazioni, avverrà in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del

Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.), delle Norme Tecniche della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati progettuali allegati del Piano Esecutivo Convenzionato approvato, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati sono stati redatti in conformità delle previsioni del PRG e successive comunicazioni e deliberazioni della giunta comunale.

L'ultimazione dell'intero intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso Piano Esecutivo Convenzionato.

Tutte le richieste dei Titoli Autorizzativi e/o i Permessi di Costruire dovranno essere presentate al Comune di Busca nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti durante l'esecuzione fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Il progetto relativo all'assetto architettonico-strutturale e distributivo-funzionale degli edifici attualmente indicati nel P.E.C. è stato redatto, già in questa fase, ad un avanzato livello di dettaglio, per cui sarà consentito ai proponenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e volumetriche così approvate, di procedere ai lavori anche mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Non si esclude comunque che le soluzioni proposte possano essere oggetto di variazioni da parte dei proponenti o da eventuali aventi causa al momento della richiesta degli specifici i Titoli Autorizzativi e/o Permessi di Costruire.

Ciò, evidentemente, in ottemperanza alle indicazioni di P.R.G. delle Norme di Attuazione e del Regolamento Edilizio e concertate con l'Amministrazione Comunale.

Si possono quindi modificare, aggregandoli o suddividendoli, i lotti previsti, le sagome degli edifici e la ripartizione nei singoli lotti delle S.U.L. previste.

Le modifiche di cui sopra non costituiscono variante al P.E.C.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori ed autorizzato dai competenti Uffici.

<b>Articolo 3</b> <b>UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE.</b>
---

**PARAMETRI URBANISTICI – da OFFERTA di PIANO**

- |  |            |
|--|------------|
| - Ut densità territoriale =                    | 0,50 mc/mq |
| - Superficie territoriale area di intervento = | mq. 3.476  |

- Cubatura edificabile complessiva =	mc. 1.738
- S.U.L. superficie utile lorda =	mc.1.738 / h mt.3,00 = mq.579,3
- Rapporto di copertura =	40%
- Numero dei piani fuori terra =	n. 2
- Altezza massima =	mt. 7,50

## **SCHEMA QUANTITATIVA DELL'INTERVENTO EDILIZIO – in Progetto**

Nel **comparto edificabile di mq. 1.983** circa è prevista la realizzazione di **mq. 579,3** circa di **S.U.L.** (superficie utile lorda).

La **superficie coperta** dai fabbricati è di complessivi **mq 552,65** circa, **inferiore al 40% di mq 1.983** (pari a **mq 793,20**)

La **superficie di area verde privata** è complessivamente di **mq 631,14** circa, **superiore al 30% di mq 1.983** (pari a **mq 594,90**)

La **superficie non residenziale (S.n.R.)** fuori terra è di **mq 247,81** circa (per un volume complessivo lordo di mq 247,81 x h mt.2,70 = 669,09 mc).

L'area è suddivisa in due parti edificate principali, cui sarà consentito l'accesso privato veicolare direttamente dalle aree pubbliche come indicato nelle tavole grafiche allegate (n.2 accessi carrabili lato Sud e n.1 accesso carrabile lato Nord):

**a Nord** è previsto un fabbricato con tipologia a "schiera" con n. 6 unità abitative (3 per piano: B1-B2, C1-C2, D1-D2).

**a Sud** è previsto un fabbricato singolo con n. 2 unità abitative (una per piano: A1-A2).

In sede di richiesta dei Titoli Autorizzativi e/o Permessi di Costruire preliminarmente sottoposti al parere ed approvazione dell'Amministrazione Comunale, si possono modificare, aggregandoli o suddividendoli, i lotti previsti, le sagome degli edifici e la ripartizione delle S.U.L. previste.

L'intervento edilizio potrà in futuro essere ampliato utilizzando riporti volumetrici edificatori, sempre nel rispetto del rapporto di copertura del 40% attualmente previsto dal PRG.

Le modifiche di cui sopra non costituiscono variante al P.E.C.

Le destinazioni d'uso di cui sopra non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, salvo quanto meglio specificato nei successivi articoli.

**Articolo 4**  
**CESSIONE GRATUITA delle AREE PUBBLICHE e a SERVIZI e RICONFINAMENTO**

L'attuale perimetrazione del PEC zona **R5o7** di P.R.G. occupa integralmente l'area di proprietà dei proponenti (catastralmente individuata al Foglio 57 – mapp. 660 per complessivi **mq 3.476**) e, come da accordi col Comune (rif. comunicazione del Comune di Busca del 23 dic. 2014 prot. 15903/R-19793), è preliminarmente soggetta all'operazione di riconfinamento: i proponenti e il Comune si impegnano ad apporre una modesta rettifica del confine della part. 660 lungo tutto il lato verso il nuovo viale alberato, che verrà tracciato in riferimento al bordonale esistente di via Monte Ollero e parallelamente ad esso; tale modifica è resa necessaria per uniformare la larghezza del viale medesimo con il suo prolungamento, nel rispetto dell'attuale tracciamento curvo della viabilità comunale esistente. Le aree di ritaglio così ottenute, come indicate negli allegati al progetto, sono da cedersi reciprocamente e a titolo gratuito, tra i proponenti e il Comune.

A seguire, vengono dettagliatamente definite come da progetto le aree a servizi S3, a Nord e a Sud (rif. comunicazione del 02 febr. 2015 prot. 513/R-1711), da destinarsi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per un totale di mq 1.387, che i proponenti con il presente atto, si impegnano a cedere gratuitamente al Comune di Busca, che le accetta.

Inoltre, sempre a vantaggio del pubblico interesse, i proponenti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune ulteriori superfici rappresentate dalle parti residuali delle sedi stradali esistenti su via Giotto (circa mq 141, a Nord) e via Ferrero (circa mq 40, a Sud).

L'esatta definizione della perimetrazione cartografica del PEC con le nuove particelle catastali delle varie aree, private e pubbliche, così come concordate e delineate nelle tavole di progetto, sarà corredata dalla redazione di uno specifico frazionamento, a totale carico dei proponenti, che sarà approvato e registrato dagli Uffici del Catasto.

In totale, le dismissioni effettuate dai proponenti a favore del Comune sono quantificate complessivamente in circa mq 1.387 + mq 181, a fronte di soli mq 60 circa, trasferiti definitivamente alla proprietà privata a seguito del riconfinamento, come si evince dallo schema seguente:

**SUPERFICI IN CESSIONE a SERVIZI - S3 (previsioni di piano esecutivo)**

Parcheggi <b>S3</b> lato SUD	mq.	1.202
Parcheggi <b>S3</b> lato NORD	mq.	185
<b>TOTALE aree S3 - in cessione</b>	<b>mq.</b>	<b>1.387</b>

**SUPERFICI IN CESSIONE su SEDI STRADALI ESISTENTI**

Sede stradale su Via Giotto	mq.	141
Sede stradale su Via Ferrero	mq.	40
<b>TOTALE aree stradali in cessione</b>	<b>mq.</b>	<b>181</b>

**TOTALE COMPLESSIVO aree in cessione = mq. 1.568**

A tal proposito, si osserva che, essendo la destinazione di queste aree a servizi in cessione univocamente S3-parcheggi o strade, non sarà lì consentita in futuro alcuna altra forma di utilizzazione, allestimento o costruzione edilizia, temporanea e/o provvisoria.

I proprietari cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), esclusa la presenza della piccola bealera irrigua di pertinenza privata esistente sul lato Via Ferrero e lungo il confine a EST, 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.

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.

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

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente ultimate, previa redazione di un Certificato di Regolare Esecuzione a cura della Direzione Lavori delle opere stesse. L'uso delle aree e delle opere come sopra convenuto comporta l'assunzione a carico del Comune di ogni responsabilità di ordine penale e civile conseguente l'uso medesimo.

Il frazionamento delle aree in cessione sarà depositato contestualmente alla presentazione del documento di fine lavori dell'intervento; le esatte superfici derivate dal frazionamento verranno definite in seguito al deposito presso il Comune stesso. Piccole correzioni in termini di superficie non comporteranno variante al progetto depositato.

Le relative spese catastali, notarili, di registrazione e di trascrizione saranno a totale carico dei proponenti.

<b>Articolo 5</b> <b>ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA</b>
--

Essendo Lavagna Matteo e Armando Luisa Angela proponenti e futuri proprietari dell'intera area oggetto del presente P.E.C., tutti gli oneri derivanti dalla urbanizzazione dell'area sono a loro carico.

## QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

### tariffe oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi residenziali di nuova costruzione

per classi di intervento R5

Nuova costruzione residenziale	OO.UU.1 €/mc 6,70	OO.UU.2 €/mc 5,30
Nuova costruzione non residenziale	OO.UU.1 €/mc 4,10	OO.UU.2 €/mc 2,90

### CALCOLO ONERI DA CORRISPONDERE

urbanizzazione primaria

Volume residenziale	mc. 1.738,00 x €/mc 6,70	= € 11.644,60
Volume non residenziale	mc. 669,09 x €/mc 4,10	= € 2.743,27
-----		
Oneri urbanizzazione primaria sommano		= € 14.387,87

urbanizzazione secondaria

Volume residenziale	mc. 1.738,00 x €/mc 5,30	= € 9.211,40
Volume non residenziale	mc. 669,09 x €/mc 2,90	= € 1.940,36
-----		
Oneri urbanizzazione secondaria sommano		= € 11.151,76

**Totale ONERI da corrispondere € 25.539,63**

All'atto del rilascio dei Permessi di Costruire e/o Titoli Autorizzativi, verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto rispetto a quanto già approvato in sede di PEC; tuttavia, gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni in caso di varianti o anche sulla base di nuove tariffe che, nel frattempo, fossero aggiornate dall'Amministrazione Civica. Resta inteso che tale contributo è a carico dei richiedenti i permessi di costruire e/o titoli autorizzativi ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda delle concessioni stesse.

Il pagamento di tali importi verrà effettuato con le modalità della rateizzazione prevista dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e all'atto del rilascio del Permesso per la realizzazione degli edifici sopra citati. I proponenti presteranno garanzia del suddetto importo mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, di cui all'art. 12 della presente convenzione.

Si precisa che per la realizzazione dell'intervento non è previsto lo scomputo delle opere di urbanizzazione secondarie, pertanto il pagamento degli oneri dovuti avverrà contestualmente al rilascio dei titoli autorizzativi per l'attuazione della presente convenzione.

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

A- STRADE – MARCIAPIEDI - PARCHEGGI

B - ILLUMINAZIONE AREA PARCHEGGI

**per un importo totale di € 84'587,91**

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rimanda alla lettura dei Computi Metrici di cui all'allegato elaborato tecnico.

Ai fini dello scomputo delle predette opere dagli oneri dovuti per urbanizzazione primaria si applicano le seguenti regole:

1. Scomputo in ragione del 100% della somma di cui sopra di €. 84.587,91, depurata del ribasso definito dall'ufficio tecnico comunale del 20% e pertanto di €. 67.670,33;
2. Nel caso in cui l'importo delle predette opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, riconosciute a scomputo in ragione di complessivi €. 67.670,33 superi l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dal Comune ai proponenti medesimo. Per contro, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate, riconosciute a scomputo in ragione di complessivi 67.670,33 sia inferiore all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati per la formazione dei provvedimenti autorizzativi, i proponenti si impegnano fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, a corrispondere il saldo degli oneri determinati dagli Uffici comunali, in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione delle istanze di titolo abilitativo edilizio o Segnalazione Certificata di Inizio Attività sostitutive.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi dai proponenti rientrano tutte tra quelle definite dall'art. 16, commi 7 e 7bis, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. – opere di urbanizzazione primaria. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria come definite dall'art. 16, comm a 8, del sopracitato decreto. Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei proponenti o aventi causa anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità degli edifici.

Le opere di urbanizzazione primaria in progetto, dovranno essere realizzate contemporaneamente all'intervento edificatorio previsto nel presente P.E.C..

Si ribadisce che per la realizzazione di dette opere, prima dell'inizio dei lavori, si dovranno produrre opportuni elaborati grafici esecutivi redatti secondo le norme vigenti e le indicazioni degli Uffici Competenti.

Le opere inoltre dovranno comunque rispettare ed avere tassativamente il parere degli Uffici suddetti.

Il trasferimento al Comune di Busca delle opere verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della civica Amm.ne restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico dei proponenti o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati i proponenti presteranno cauzione mediante fidejussione bancaria/ polizza fidejussoria di cui all'art. 12 della presente convenzione.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dai proponenti a loro cura e spesa, e i proponenti medesimi provvederanno a nominare un Direttore dei Lavori, che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione.

Prima dell'esecuzione materiale dei lavori, il tecnico incaricato della direzione dei lavori, prenderà opportuni contatti con l'Ufficio Comunale competente al controllo e comunicherà allo stesso il programma dei lavori con impegno ad informare, per ciascuna categoria di opere, dell'avanzamento degli stessi prima della loro effettiva esecuzione.

Si riconosce comunque che le opere si intenderanno a tutti gli effetti concluse soltanto ad avvenuto rilascio del nulla osta da parte dell'ufficio Comunale competente al controllo sul Certificato di Regolare Esecuzione.

Le verifiche verranno effettuate in corso d'opera per ogni categoria di opere mentre quelle finali per il rilascio del nulla osta comunale verranno avviate decorsi 60 giorni dalla consegna del Certificato di Regolare Esecuzione.

Ove, per causa del proponente, le opere non risultassero concluse a regola d'arte entro i tempi previsti, il Comune sarà autorizzato, a titolo di sanzione, ad incamerare l'importo delle opere non realizzate o realizzate in modo difforme dal progetto oppure non funzionanti.

Si riconosce altresì che in assenza del predetto nulla osta sul Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori dell'ufficio competente, il Comune non procederà comunque al rilascio dell'agibilità finale dei fabbricati.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei Proponenti, previa positiva valutazione degli uffici comunali competenti, 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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto da Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo direttamente dai Proponenti dovrà essere garantita da 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.

Gli allacciamenti ai servizi tecnologici di luce, acqua, gas, telefono etc. saranno a totale cura e spese dei proponenti e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Il certificato di regolare esecuzione dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, il cui importo è inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs 18-04-2016 n° 50, da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione, è affidata ai proponenti, in conformità al disposto degli art.li 1 e 20 del citato D.Lgs 18-04-2016 n° 50 e s.m.i..

<b>Articolo 6</b> <b>CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</b>
---

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

Resta inteso che tale contributo è a carico dei richiedenti i Permessi di Costruire e/o Titoli Autorizzativi ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto delle relative richieste.

<b>Articolo 7</b> <b>RILASCIO del CERTIFICATO di ABITABILITA'/AGIBILITA'</b>
---

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando i proponenti stessi o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli.

Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità od abitabilità si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità completata in ogni sua parte, l'illuminazione pubblica, le aree a parcheggio e verde pubblico di competenza, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, alla rete elettrica e le stesse siano inoltre assicurate e collaudate sul piano tecnico.

E' ammesso il rilascio del Certificato di Agibilità "parziale" per singole unità immobiliari o porzioni di fabbricato, purché sia stato rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione afferente le opere di urbanizzazione primaria per la parte funzionale a quella oggetto di richiesta di agibilità, valutata dall'Ufficio Tecnico

Comunale e, previo deposito di cronoprogramma per l'ultimazione delle opere, fatto salvo che, per il rilascio del certificato di agibilità dell'ultima unità abitativa, deve essere emesso il predetto Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per tutte le opere del piano in argomento.

**Articolo 8**  
**UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE dei PROPONENTI delle AREE CEDUTE**

Il Comune di Busca, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali, sino al termine massimo coincidente con la fine lavori.

Il Comune di Busca resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

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

**Articolo 9**  
**TEMPI di ESECUZIONE, FASI TEMPORALI, INADEMPIENZE**

Il Piano verrà attuato nei 10 anni di validità dello Strumento Attuativo.

L'inizio dei lavori è stabilito entro un anno dalla data di rilascio del primo Permesso di Costruire la cui richiesta, a sua volta, dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale entro il primo anno dall'approvazione del P.E.C. e la stipula della relativa Convenzione.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono definiti dall'art. 49, commi 5 e 6 della legge regionale n° 56/77 e s.m.i.

Per le opere di urbanizzazione i proponenti - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della Legge Regionale 56/77 sopracitata - si obbligano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui al precedente art. 4 e nei tempi previsti dal suddetto articolo.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata/pec 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 sei 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 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. 12, 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 delle concessioni edilizie.

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 di ogni singolo Titolo Autorizzativo e/o Permesso 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. 12;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 12.
- 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.

Ogni eventuale modifica concertata con l'Amministrazione Comunale a quanto stabilito anche relativamente ai tempi di attuazione non costituisce variante al P.E.C.

**Articolo 10**  
**AGGIORNAMENTO DEI COSTI RELATIVI AGLI ONERI di URBANIZZAZIONE**

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà eventualmente soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo Titolo Autorizzativo e/o Permesso di Costruire.

**Articolo 11**  
**ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune li abbia messi 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 seguente.

**Articolo 12**  
**GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI**

In relazione al disposto di cui al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/77, a garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata cauzione finanziaria o assicurativa per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto all'art. 4 regola 1, per euro € ..... mediante ..... n°..... in data..... emessa da..... con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune:

- a. integrare il valore della fidejussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto della eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b. integrare il valore della fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni del garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito e senza attendere la pronuncia del giudice.

Dette fidejussioni potranno essere sostituite da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in Titoli di Stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

La fideiussione avrà durata e validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di specifica comunicazione scritta da parte del Comune di svincolo. Le garanzie prestate verranno svincolate solo dopo il rilascio del certificato di collaudo dei lavori. La garanzia 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 dal collaudo definitivo.

<b>Articolo 13</b> <b>TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI</b>
---

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.

Essi 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 caso di trasferimento solo parziale o frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, i proponenti, o i loro aventi causa, rimarranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

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

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

**Articolo 14**  
**TRASCRIZIONE e SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

I Proponenti, a loro cura e spese, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire al Comune copia completa dello stesso.

**Articolo 15**  
**RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE**

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

**Articolo 16**  
**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 Busca, un secondo dai proponenti ed un terzo, con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

**Articolo 17**  
**RINVIO a NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge Urbanistica 18.08.1942, n. 1150, alla legge 28.01.1977 n. 10 ed alla legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di **Busca**

I Proponenti

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_