

BOZZA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI LAGNASCO E LA EDILCOSTRUZIONI S.R.L. RELATIVA AL P.E.C. AREA R.5.1 D.U. RESIDENZIALE .- VIA SANTA MARIA

PREMESSO:

- ◆ La Società "Edil Costruzioni S.r.l." (P.IVA: 01860030046) con sede legale in Via Giovanni XXIII n.11 a Lagnasco (CN), rappresentata dal Sig. Ferrero Dario, nato a Lagnasco (CN) il 28.02.1961 residente a Lagnasco, Via Giovanni XXIII n. 11 (FRRDRA61B28 E406K) è proprietaria dell'appezzamento di terreno individuato a Catasto Terreni al F. 8 mappale n. 188/a di mq. 11.297,00 interamente ricompreso nell'Area Normativa R5.1/B di P.R.G.C. del Comune di Lagnasco;
- ◆ che la suddetta area è classificata con destinazione residenziale di nuovo impianto di cui all'art.19 delle N.T.A. di P.R.G.C e successiva Variante Parziale n.1 approvata con D.G.C. n.26 del 04.07.2018 e che l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un S.U.E. in conformità alla normativa vigente;
- ◆ che il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. approvato con D.C.C. 26 del 04.11.2016 e successiva Variante Parziale n.1 approvata con D.G.C. n.26 del 04.07.2018.;
- ◆ che per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di che trattasi, il progetto di P.E.C. è stato predisposto a firma dell'Arch. Abitabile Gianmarco con studio di progettazione in Saluzzo (CN), P.zza Cavour 37/M, secondo i disposti dell'art. 45 L.R. 56/77 e succ. modificaz. ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - ⇒ DOC.: D/1) Relazione Tecnico Illustrativa;
 - ⇒ DOC.: D/2) Norme Tecniche di Attuazione;
 - ⇒ DOC.: D/3) Schema di Convenzione;
 - ⇒ DOC.: D/4) Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione;
 - ⇒ DOC.: D/5) Elenco prezzi unitari ed analisi prezzi;
 - ⇒ DOC.: D/6) Quadro economico;
 - ⇒ DOC.: D/7) Documentazione fotografica;
 - ⇒ DOC.: D/8) Relazione di verifica di assoggettabilità a VAS

- ⇒ TAV.: T.1) Planimetria generale di inquadramento dell'area normativa, Scala 1:500 – Estratto di mappa catastale e scheda di P.R.G.C.;
- ⇒ TAV.: T.2) Planimetria Generale con Rilievo Piano Altimetrico - Stato Attuale. Scala 1:500; Estratto di mappa catastale, scheda dalle N.T.A. di P.R.G.C. vigente;
- ⇒ TAV.: T.3) Sezioni longitudinali e trasversali dell'area d'intervento - Stato Attuale. Scala 1:250;
- ⇒ TAV.: T.4) Planimetria Generale Altimetrica – Proposta progettuale. Scala 1:500
- ⇒ TAV.: T.5) Sezioni longitudinali e trasversali dell'area d'intervento – Proposta progettuale. Scala 1:250.
- ⇒ TAV.: T.6) Planimetria generale- verifica degli standard a parcheggio e verde pubblico- verifica delle superfici fondiarie. Scala 1:500;
- ⇒ TAV.: T.7) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Scala 1:500.
- ⇒ TAV.: T.8) Sezioni di dettaglio della massicciata di contenimento stradale ovest. Scala 1:50

- ◆ che sul progetto di piano esecutivo si è espressa la Commissione Urbanistica nella seduta del
- ◆ che il P.E.C. è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
- ◆ che i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;
- ◆ tutto ciò premesso e considerato;

L'anno il giorno del mese di in tra i Signori:

- * Il Geom. Rosso Eleonora, nata a Il residente a in (C.F.:)
- domiciliata per la carica nel Comune di Lagnasco, la quale dichiara di intervenire e di agire nel presente atto nella sua qualità di responsabile del settore

urbanistico del Comune di Lagnasco con sede in Lagnasco, P.zza Umberto I n. 2, N. C.F. e pertanto in nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune medesimo per questa stipula, nell'esercizio dei poteri di legale rappresentanza derivanti dallo Statuto Comunale, a quanto infra autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n.del, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia autentica, si allega alla presente sotto la lettera ".....";

* il Sig. Ferrero Dario, nato a Lagnasco (CN) il 28.02.1961 residente a Lagnasco, Via Giovanni XXIII n. 11 (C.F.: FRRDRA61B28 E406K) legale rappresentante della Società "Edil Costruzioni S.r.l." (P.IVA: 01860030046) con sede legale in Via Giovanni XXIII n.11 a Lagnasco (CN),

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

ART. 2 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area R5.1/b, avverrà in conformità alle norme di attuazione del presente P.E.C., alla presente Convenzione e agli elaborati allegati al presente atto; per quanto non specificatamente ivi previsto, avverrà in conformità alle Norme del P.R.G.C. vigente alla data del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del terreno anzi descritto secondo le seguenti destinazioni, come indicato nelle tavole progettuali T.4, T.6 e T.7:

A) superficie fondiaria a destinazione residenziale complessivi mq. 7.470,00, di cui mq. 3.401,00 previsti nel sub comparto 1 e 4.069,00 mq. previsti nel sub comparto 2.

B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria: complessivi mq. 3.827,00 di cui:

- 2.773,00 mq. di viabilità, di cui 1.891,00 mq previsti nel sub comparto 1 e 882,00 mq previsti nel sub comparto 2;

- 494,00 mq. verde pubblico, distribuito interamente all'interno del sub comparto 1;
- 560,00 mq. parcheggi pubblici, di cui 439,00 mq distribuiti nel sub comparto 1 e 121,00 mq distribuiti nel sub comparto 2;

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 e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto nella misura pari ad 1/10 del valore assunto dagli immobili trasformati fatta salva, comunque, l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente in materia.

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di edifici a destinazione residenziale suddivisi in 12 lotti.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle norme di attuazione e negli elaborati allegati alla presente.

Il volume complessivo realizzabile secondo norme di Piano Regolatore è di 6.809,00 mc.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lett. B) sono definite ai successivi articoli.

ART. 3 - CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (E SECONDARIA).

A) CESSIONE DELLE AREE PREVISTE PUBBLICHE ALL'INTERNO DEL P.E.C.

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, nonché del 5° comma dell'art. 8 della legge n. 765/67, cede gratuitamente al Comune di Lagnasco, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (e secondaria), quantificate in complessivi 3.827,00

mq, di cui mq. 2.812,00 nel sub comparto 1 e 1.003,00 mq. nel sub comparto 2, così come indicate nella tavola T.6; le stesse saranno oggetto di frazionamento catastale da scorporare dall'attuale mapp. n. 188/a di complessivi mq. 11.297,00, di cui 5.075,00 mq nel sub comparto 1 e 6.222,00 mq nel sub comparto 2.

La cessione delle aree del sub comparto 1, quantificate in complessivi 2.812,00 mq avverrà in separata sede dalla cessione delle aree del sub comparto 2; la cessione inoltre avverrà prima o contestualmente al rilascio del primo permesso di agibilità richiesto per uno dei lotti dello stesso comparto 1.

La cessione delle aree del sub comparto 2, quantificate in complessivi 1.003,00 mq avverrà in separata sede dalla cessione delle aree del sub comparto 1; la cessione inoltre avverrà prima o contestualmente al rilascio del primo permesso di agibilità richiesto per uno dei lotti dello stesso comparto 2.

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, entro i termini fissati.

E' inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree restano a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

La presa in carico delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente è subordinata alla preventiva cessione gratuita delle aree su cui le opere stesse sono state eseguite.

B) PERFEZIONAMENTO CESSIONE AREE

Con il presente P.E.C. si intende anche perfezionare la dismissione degli attuali mappali 198, 1160, 1161 e 1162 FG.8, derivanti da precedente lottizzazione e mai trasferiti al Comune di Lagnasco.

La cessione delle aree ricomprese in detti mappali avverrà contestualmente alla cessione delle aree del sub comparto 1.

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, entro i termini fissati.

E' inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree restano a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

La presa in carico delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente è subordinata alla preventiva cessione gratuita delle aree su cui le opere stesse sono state eseguite.

ART. 4 - REALIZZAZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (E SECONDARIA)

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, si impegna per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (e *secondaria*) risultanti dal progetto di P.E.C. allegato.

Gli impianti e le opere indicati nella tav. T.7 allegata, saranno precisati in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali o dai futuri enti gestori, da sottoporre agli organi competenti.

In ogni caso, il proponente si impegna ad ottenere i permessi autorizzativi per gli interventi infrastrutturali prima del rilascio dei permessi di costruire per gli edifici.

Le opere di urbanizzazione predette dovranno essere eseguite ed ultimate nei termini stabiliti dal successivo art. 5.

Il Comune non procederà al rilascio delle singole autorizzazioni di abitabilità/agibilità degli edifici se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno a servizio dell'immobile per il quale viene richiesta l'autorizzazione di abitabilità/agibilità. Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Il trasferimento al Comune di Lagnasco delle opere eseguite avverrà, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

La valutazione del costo delle opere in programma è effettuata con il computo metrico-estimativo allegato alla presente Convenzione.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli uffici comunali competenti ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria da allegare al P.E.C. approvato, con gli opportuni riferimenti.

Lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione, determinati separatamente per il sub comparto 1 e per il sub comparto 2, per il rilascio dei singoli permessi di costruire, avverrà nel seguente modo:

a) dagli oneri di urbanizzazione primaria per il sub comparto 1:

- **€. 231.293,45** pari al costo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del sub comparto 1, risultante dal computo metrico concordato con gli uffici competenti, esclusi i costi di sicurezza;

b) dagli oneri di urbanizzazione primaria per il sub comparto 2:

- **€. 198.545,38** pari al costo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del sub comparto 2, risultante dal computo metrico concordato con gli uffici competenti, esclusi i costi di sicurezza;

Nel caso in cui l'importo della realizzazione diretta posta a carico del proponente superi l'importo degli oneri, nulla è dovuto al proponente; nel caso in cui il costo della realizzazione diretta sia inferiore all'importo complessivo degli oneri determinati per il rilascio dei permessi di costruire, il proponente si impegna per sè e per i propri aventi diritto a corrispondere il saldo degli oneri determinati dagli uffici comunali in conformità alla normativa in quel momento vigente in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire.

A garanzia degli obblighi assunti dal proponente ai sensi del presente articolo, vengono prodotte le fidejussioni di cui all'art. 8 successivo.

Dette fidejussioni resteranno pertanto vincolate fino al favorevole collaudo di tutte le opere poste a carico del proponente e suoi aventi diritto.

ART. 5 - TERMINI DI ESECUZIONE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. n. 56/77 e succ. modificazioni, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al precedente art. 4 nei tempi previsti di seguito specificati.

La costruzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza del proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione e comunque entro il termine perentorio per entrambi i sub comparti di dieci anni dalla stipula della presente.

Il proponente si impegna perciò a realizzare e terminare le opere di urbanizzazione primaria relative al sub comparto 1, contestualmente alla richiesta di agibilità di almeno un edificio compreso in un lotto dello stesso sub comparto 1.

Allo stesso modo il proponente si impegna a realizzare e terminare le opere di urbanizzazione primaria relative al sub comparto 2, contestualmente alla richiesta di agibilità di almeno un edificio compreso in un lotto dello stesso sub comparto 2.

Tutte le opere di urbanizzazione soggette alla realizzazione diretta dovranno comunque essere ultimate entro il termine di validità del P.E.C. in cui sono comprese.

Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 8, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente Convenzione.

ART. 6 - INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA A NORMA DEGLI ARTICOLI 7 E 8 LEGGE N. 10/1977.

Tra il proponente ed il Comune si conviene, in conformità a quanto fissato dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C, che sul lotto 188/a di mq. 7.470,00 di superficie fondiaria, individuato nella TAV. T.6. allegata, verranno realizzati mc. 6.809,00 di edilizia residenziale privata.

L'attuazione degli interventi sull'area in questione è subordinata alla sottoscrizione di una apposita Convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/77 e secondo lo schema approvato dal Comune.

ART. 7 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.1.77 n. 10.

Resta inteso che il contributo è a carico del singolo richiedente del singolo permesso di costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della concessione stessa. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Lagnasco adotterà per l'intero territorio comunale.

ART. 8 - GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, in relazione a quanto disposto agli articoli precedenti, ha costituito per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalle seguenti fidejussioni:

1 - fidejussione/polizza fidejussoria della dell'importo complessivo di €.in data a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del proponente previste per il sub comparto 1 (art.4 precedente);

2 - fidejussione/polizza fidejussoria della dell'importo complessivo di €.in data a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria poste a carico del proponente previste per il sub comparto 2 (art.4 precedente);

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i proponenti autorizzano il Comune di Lagnasco 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 dovrà fare.

ART. 9 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltreché all'incameramento della penale di cui all'art.8 precedente.

ART. 10 - TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. 4-5 del presente atto passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte e siano state cedute al Comune le aree su cui le opere sono state eseguite in conformità a quanto previsto al precedente art. .4

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

ART. 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre mesi dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori ed aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

ART. 12 - RILASCIO AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente che il Comune di Lagnasco non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità dei locali a norma della legislazione vigente in materia se non quando dai proponenti o chi per essi si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria, almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile realizzato.

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

ART. 14 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole.

ART. 15 - 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 28.1.1977 n. 10 ed alla legge regionale n. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 16 - DIRITTI DI SEGRETERIA

Le parti danno atto che il proponente ha provveduto al versamento dei diritti di segreteria pari a €. in data reversale n.