

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA di CUNEO
CITTA' di
SALUZZO

At - AREA di TUTELA del PATRIMONIO di IMPIANTO STORICO

PROGETTO di

**PIANO di RECUPERO di LIBERA INIZIATIVA
per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
di FABBRICATI ESISTENTI**

ALLEGATO 5 versione 03

OGGETTO:
SCHEMA di CONVENZIONE EDILIZIA

IL RICHIEDENTE:

GIQUATTRO S.r.l.

data: _____

II PROGETTISTA:

arch. Marco GIUSTETTO
via Roma, n. 64
10068 - Villafranca Piemonte (TO)
tel./fax 011-9800113

**PIANO di RECUPERO di LIBERA INIZIATIVA per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di
FABBRICATI ESISTENTI RELATIVO all'AREA NORMATIVA At del P.R.G.C. VIGENTE
APPROVATO con D.G.R. n. 16-3906 in DATA 29/05/2012. CONVENZIONE tra il
COMUNE di SALUZZO e la GIQUATTRO SOCIETA' a RESPONSABILITA' LIMITATA**

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemilatredici, in _____, nel mio studio di via _____, n. _____, avanti a me, dottor _____, nato in _____, iscritto presso il collegio dei distretti riuniti di _____, sono comparsi:

il signor _____, nato a _____ il _____, C.F. _____, domiciliato per la carica in Saluzzo presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in qualità di Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio del Comune di Saluzzo, con sede in Saluzzo, via Macallè, n. 9, C.F. 00244360046 e pertanto in nome, per conto ed in legale rappresentanza del comune medesimo per questa stipula, avente poteri di firma in forza di Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____, che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura per dispensa avutane dai comparenti;

il signor GROSSO Michelangelo, nato a Cercenasco il 13/07/1949, domiciliato per la carica presso la società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della GIQUATTRO Società a Responsabilità Limitata con sede in corso Turati, n. 59 a Torino, numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Torino e C.F. 10562810019, nel presente atto di seguito denominata la "proponente" o "soggetto attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, i quali rinunziano di comune accordo col mio consenso alla assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere quest'atto col quale stipulano e convengono quanto segue.

Premesso che:

- il Comune di Saluzzo è dotato del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-3906 in data 29/05/2012 integrata con successiva D.G.R. n. 3-4526 in data 10/09/2012;
- che la società suddetta, in allegato all'apposita istanza indirizzata al Sindaco in data 13/08/2012 prot. n. 24967, ha presentato la richiesta di approvazione di Piano di Recupero (P.d.R.) ai sensi dell'articolo 41 bis e seguenti della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive modifiche ed integrazioni, per la ristrutturazione di n. 2 fabbricati funzionalmente connessi con realizzazione di autorimesse interrato, immobili localizzati nella zona classificata dal vigente P.R.G.C. come Area Normativa At ed identificati al Catasto Terreni come segue: Foglio 76 Particelle 1 di 1.327 m², 1498 (ex 2/a) di 129 m² e 1499 (ex 2/b) di 94 m², per una superficie catastale complessiva di 1.550 m²;

- detti beni sono pervenuti alla società GIQUATTRO Società a Responsabilità Limitata in virtù di rogito notaio dott. Roberto MARAZZI in data 27/12/2011 repertorio 3.753 raccolta 2.331, registrato all'Ufficio delle Entrate di Chieri il 09/01/2012 al numero 36 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 18/01/2012 ai numeri 473/394, 474/395, 475/396 e 476/397;
- che la suddetta area nel vigente P.R.G.C. risulta classificata come Area di Tutela del Patrimonio di Impianto Storico di cui all'art. 15.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Saluzzo, approvato con D.G.R. n. 16-3906 in data 29/05/2012 e s.m.i. non soggetta alle tutele di cui all'art. 24 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.;
- che per la riqualificazione dell'area di che trattasi, è stato predisposto il progetto di Piano di Recupero a firma dell'arch. Marco GIUSTETTO, con studio tecnico in via Roma, n. 64 a Villafranca Piemonte (TO);
- che il Piano di Recupero definisce:
 - 1. l'analisi dello stato di consistenza e di degrado dei fabbricati esistenti, la proposta progettuale per il recupero e per la dotazione degli standard funzionali;
 - 2. la definizione plano-volumetrica, tipologica e formale degli interventi ammessi;
 - 3. le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie;
 - 4. le modalità di scomputo dei costi inerenti la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dagli oneri per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi;
 - 5. i termini per la cessione gratuita e l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde);
 - 6. le destinazioni d'uso;
 - 7. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti;
- che la proponente ha dichiarato di assumere e di essere in grado di mantenere fede a tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero in oggetto;
- che il Piano di Recupero è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. _____ in data _____, atto che fa salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;
- che sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito, che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di trenta giorni dal _____ all'Albo Pretorio del Comune, con possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini, di osservazioni e proposte nel periodo dal _____ al _____;
- che nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;

- che con la presente convenzione vengono disciplinati i rapporti con il richiedente in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del presente Piano di Recupero.

Tutto ciò premesso e considerato

da ritenere parte integrante e sostanziale di quanto segue, le parti:

- il Comune di Saluzzo, nella persona del signor _____, che nel presente atto agisce per conto dell'Amministrazione Comunale;
 - e la GIQUATTRO Società a Responsabilità Limitata, come sopra rappresentata;
- convengono e stipulano quanto segue.

**CONVENZIONE URBANISTICA del PIANO di RECUPERO dell'AREA At
del P.R.G.C. APPROVATO con D.G.R. n. 16-3906 in DATA 29/05/2012**

art. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente Convenzione.

art. 2 - ELABORATI del PIANO di RECUPERO

L'attuazione del Piano di Recupero da realizzare sugli immobili siti nel Comune di Saluzzo, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, depositati presso l'Ufficio Urbanistica Comunale.

Detto progetto di Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati, così come indicato nell'art. 39 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. e precisamente:

- All. 1 ver. 04 - Ricerche Storiche, Relazione Tecnico Illustrativa, Norme Tecniche di Piano, Relazione sul Superamento delle Barriere Architettoniche, Calcoli Planovolumetrici, Verifica Rapporti Aero-Illuminanti, Calcolo degli Standard;
- All. 2 vers. 02 - Documentazione Fotografica;
- All. 3 - Rilievo Stratigrafico;
- All. 4 vers. 02 - Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione;
- All. 5 ver. 03 - Schema di Convenzione Edilizia;
- Tav. 1A vers. 02 - Foto Aerea, Corografia, Estratto di Mappa Catastale, Estratto di P.R.G.C.;
- Tav. 1B ver. 03 - Inquadramento - Rilievo Strumentale, Planimetria Stato Attuale, Planimetria Stato di Progetto, Planimetria Stato di Progetto Sovrapposta ad Estratto di P.R.G.C., Calcoli Planovolumetrici, Verifica Rapporti Aero-Illuminanti;
- Tav. 2A vers. 02 - Stato Attuale - Piante;
- Tav. 2B ver. 03 - Stato Attuale - Prospetti e Sezioni;
- Tav. 2C - Stato Attuale - Particolari Costruttivi, Abaco dei Serramenti;
- Tav. 3A vers. 04 - Stato di Progetto - Piante;
- Tav. 3B ver. 04 - Stato di Progetto - Prospetti e Sezioni;

- Tav. 3C vers. 03 - Stato di Progetto - Sezione Trasversale, Particolare Costruttivo, Fotografia Comignolo Esistente, Tipologia Comignolo Esistente, Tipologia Comignolo Proposta, Proposte Colori;
- Tav. 3D - Stato di Progetto - Prospetti e Sezione, Abaco dei Serramenti;
- Tav. 4A ver. 04 - Opere Urbanizzazione - Planimetria Stato di Progetto, Sezione e Particolare, Planimetria Calcolo Superficie per Standard, Planimetria Calcolo Superficie da Dismettere, Planimetria Calcolo Superficie da Assoggettare ad Uso Pubblico;
- Tav. 5A vers. 02 - Recinzioni - Planimetria Stato di Progetto, Prospetti Stato Attuale, Prospetti Stato di Progetto, Particolari Costruttivi;
- Tav. 6A ver. 02 - Calcolo degli Standard - Piante Stato Attuale, Piante Stato di Progetto, Sezioni Stato di Progetto.

art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA del PIANO di RECUPERO

Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area di cui in premessa della superficie complessiva di 1.550,00 m² (millecinquecentocinquanta/00 m²) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore, approvato con D.G.R. n. 16-3906 in data 29/05/2012 e s.m.i..

Il Piano di Recupero è dimensionato per la destinazione residenziale, ma consente l'insediamento delle altre destinazioni ammesse dal P.R.G.C. previa verifica degli standard pubblici con monetizzazione di eventuali quote a conguaglio e corresponsione di eventuali differenze positive del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti disposizioni (così come indicato sulle tavole di progetto allegate) che vengono di seguito così sintetizzate:

- A) aree di pertinenza degli edifici oggetto di intervento di recupero dei fabbricati esistenti e di realizzazione di autorimesse interrato;
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione e/o standard di Legge:
 - superficie di 73,00 m² corrispondente a parte dei Mappali n. 1 e n. 1498 del Foglio 76, già destinata a viale urbano fronte via Cuneo da dismettere al Comune;
 - superficie di 118,00 m² corrispondente a parte del Mappale n. 1 del Foglio 76, da sistemare a parcheggio con aiuole verdi, di cui 63,29 m² conteggiati quali standard in base all'art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., da assoggettare ad uso pubblico con impegno alla futura cessione all'Amministrazione Comunale a sua semplice richiesta (come meglio evidenziato nella Tavola 4A versione 04 del P.d.R.).

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.

art. 4 - CESSIONE GRATUITA/ASSOGGETTAMENTO ad USO PUBBLICO di AREE

La proponente, in relazione al disposto dall'art. 45, comma 1, punto 2) della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., nonché dell'art. 8, comma 5 della Legge n. 765 del 06/08/1967 e s.m.i., con il presente atto:

- 1. cede, con ogni garanzia come per legge, gratuitamente al Comune di Saluzzo, l'area già destinata a viale urbano fronte via Cuneo di 73,00 m² (campitura gialla sulla Tavola 4A versione 04 del P.d.R.) individuata con sigla "SLVi" sul P.R.G.C. e catastalmente identificata con i Mappali n. 1 parte e n. 1498 parte del Foglio 76;
- 2. si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico l'area a parcheggio con aiuole verdi di 118,00 m² prevista fronte via Villafalletto (campitura azzurra sulla Tavola 4A versione 04 del P.d.R.) ricadente per parte in viabilità di P.R.G.C. e per parte in area "At" e catastalmente identificata con il Mappale n. 1 parte del Foglio 76.

Relativamente alla cessione dell'area di cui al precedente punto 1 si precisa che:

- tale area è pervenuta alla società GIQUATTRO S.r.l. con rogito notaio dott. Roberto MARAZZI in data 27/12/2011 repertorio 3.753 raccolta 2.331, registrato all'Ufficio delle Entrate di Chieri il 09/01/2012 al numero 36 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 18/01/2012 ai numeri 473/394, 474/395, 475/396 e 476/397;
- per ogni migliore individuazione dell'area ceduta si fa riferimento al Tipo di Frazionamento n. _____ approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data _____;
- l'area sopra descritta viene ceduta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni, comunioni e compartecipazioni;
- il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'area in contratto si intende devoluto all'ente acquirente, per tutti gli effetti utili ed onerosi, con decorrenza immediata. Sarà facoltà del proponente e dei suoi aventi diritti, utilizzare, senza oneri di occupazione di suolo pubblico, durante l'esecuzione dei lavori dette superfici quali aree di cantiere, con limite ultimo il collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate;
- che l'area come sopra ceduta è nella libera ed esclusiva disponibilità del proponente, che garantisce franca da ipoteche, privilegi, pignoramenti, sequestri, liti ed oneri di pregiudizio in genere. Garantisce inoltre che l'area non è occupata da terzi, con o senza titolo;
- ai sensi dell'art. 18, secondo comma, della Legge n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i., il cedente dichiara e garantisce che l'area oggetto del presente atto, sulla quale non

insistono fabbricati, ha tutte le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Saluzzo in data _____ che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", con espressa dispensa dalla lettura avuta dai componenti, con il mio consenso, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale area.

Relativamente all'area di cui al precedente punto 2 si precisa che:

- la proponente, oltre all'impegno all'assoggettamento ad uso pubblico di cui sopra, si obbliga alla cessione gratuita ed incondizionata all'Amministrazione Comunale a sua semplice richiesta in qualsiasi momento essa venga formulata;
- anche a seguito del formale assoggettamento ad uso pubblico dell'area, rimarrà in capo alla proponente o aventi causa, l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, incluso quello relativo alla pulizia, allo sgombero neve, all'irrigazione del verde, al tracciamento periodico dei parcheggi ed all'illuminazione pubblica;
- sulle predette aree private da assoggettare ad uso pubblico, non dovranno porsi barriere, scritte o sistemi che limitino anche parzialmente la libera circolazione di persone o di mezzi. In corrispondenza dei parcheggi dovrà essere posizionato il segnale di "parcheggio pubblico".

art. 5 - MONETIZZAZIONE delle AREE a STANDARD

Le aree a standard necessarie per il Piano di Recupero in oggetto non vengono completamente reperite dallo strumento, si fa pertanto ricorso alla monetizzazione della superficie mancante di 186,74 m².

Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 106,08 €/m² come da conteggio predisposto sulla base delle delibere della Città di Saluzzo, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$$186,74 \text{ m}^2 \times 106,08 \text{ €/m}^2 = 19.809,38 \text{ €}$$

Tale importo è stato versato presso la Tesoreria del Comune come risulta dalla ricevuta n. _____ in data _____.

art. 6 - ONERI di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA. REALIZZAZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In relazione ai dispositivi del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., saranno determinate le somme relative agli oneri tabellari dovuti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nei termini definiti dalle relative deliberazioni comunali vigenti).

Il contributo tabellare sarà comunque quello vigente alla data della decorrenza dei termini di efficacia della Denuncia di Inizio Attività per gli interventi edilizi previsti.

Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi a cura e spese del proponente sulle aree di cui al precedente art. 4 e con le modalità di cui al successivo art. 7, è ammesso a scomputo della quota di contributo commisurato agli oneri di

urbanizzazione primaria relativi all'intervento previsto sulle aree di cui al precedente art. 3 ed in conformità al progetto sopra specificato, nonché alle eventuali varianti ed integrazioni che verranno autorizzate dalla Civica Amministrazione nel rispetto delle norme di legge.

L'importo relativo alle opere di urbanizzazione primaria complessivo risulta da specifico computo metrico estimativo, allegato al presente P.d.R. ed ammonta a 8.399,74 € esclusi gli oneri fiscali e per la sicurezza.

La somma di cui sopra, depurata del ribasso percentuale definito dal Settore Governo del Territorio della Città di Saluzzo in data 21/08/2013 nel 18%, corrispondente a 6.887,79 €, verrà scomputata dal contributo dovuto al Comune per gli oneri di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente superi l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dal Comune al proponente medesimo. Per contro, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate sia inferiore all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati dai provvedimenti autorizzativi, il proponente si impegna 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 dell'efficacia dei provvedimenti autorizzativi.

A garanzia degli obblighi assunti dal proponente con il presente articolo, vengono prodotte le fidejussioni previste dall'art. 9.

L'importo per gli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto per l'intero.

Secondo i disposti della D.G.C. n. 46 in data 22/03/2006, gli oneri di urbanizzazione secondaria vengono ridotti di 100,00 €/m² per ogni m² di pannello solare installato, tale detrazione sarà comunque quella vigente alla data della decorrenza dei termini di efficacia del titolo abilitativo edilizio.

art. 7 - MODALITA' e TERMINI di ESECUZIONE dell'INTERVENTO di RECUPERO e delle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione del Piano di Recupero in oggetto dovrà avvenire nell'arco temporale di anni 10, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione con completa ultimazione di tutti gli interventi previsti.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi previsti per il recupero delle consistenze fabbricative e delle opere di urbanizzazione sono indicate nelle Tavole 3A-3B-3C-3D e 4A ultime versioni del Piano di Recupero.

Per l'attuazione dell'intervento edilizio non vengono individuati comparti trattandosi di area unitaria.

I materiali da impiegare e le caratteristiche delle finiture degli interventi edilizi risultano oltre che dagli elaborati progettuali di Piano di Recupero, dall'Autorizzazione

Paesaggistica n. _____ in data _____. Eventuali modifiche, nel rispetto delle prescrizioni risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione, qualora modificative dello stato dei luoghi, saranno assoggettate a nuova autorizzazione da rilasciarsi in base al disposto dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). E' fatto salvo l'obbligo di omogeneità tipologica e di materiali, nonché di unitarietà di intervento.

Le opere di urbanizzazione in progetto, previste sulle aree da assoggettare ad uso pubblico di cui al precedente art. 4, dovranno essere realizzate contemporaneamente all'intervento di recupero dei fabbricati esistenti e di realizzazione delle autorimesse interrato.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, è affidata alla proponente, risultando l'importo dei lavori al di sotto della soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 163 del 12/04/2006 e s.m.i..

art. 8 - CONTRIBUTO RELATIVO al COSTO di COSTRUZIONE

In materia si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i..

Per l'intervento di ristrutturazione, la proponente, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, viste le disposizioni in merito di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i., si obbliga ad assumere gli oneri relativi al costo di costruzione.

Tali oneri verranno contabilizzati secondo le modalità in vigore al momento dell'efficacia del provvedimento autorizzativo.

art. 9 - GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, a garanzia delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, ha costituito per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni:

- fideiussione prestata da _____ dell'importo di 9.239,71 € (8.399,74 + IVA al 10%) prodotta in data _____, protocollo n. _____ pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a garanzia della corretta esecuzione delle stesse;
- fideiussione prestata da _____ dell'importo di 12.517,44 € (così calcolato: superficie da assoggettare ad uso pubblico x costo in €/m² per eventuale monetizzazione - 118,00 m² x 106,08 €/m² = 12.517,44 €) prodotta in data _____, protocollo n. _____ relativa alla garanzia all'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a standard.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la proponente autorizza il Comune di Saluzzo a disporre delle garanzie sopra prestate 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.

Le fideiussioni o le polizze prestate prevedono espressamente il beneficio della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni del garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito.

Le cauzioni prestate prevedono altresì espressamente di avere 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.

E' prevista la riduzione della fideiussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione all'avanzamento lavori. La garanzia prestata verrà svincolata 15 giorni dopo l'effettivo accertamento della condizione da parte del Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo.

art. 10 - DIREZIONE LAVORI, NULLA OSTA COMUNALE e AGIBILITA' dei FABBRICATI

La direzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sarà affidata dal proponente a tecnico abilitato, il quale dovrà rilasciare Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dal compimento delle opere.

La proponente si impegna a comunicare al Comune di Saluzzo il nominativo della/delle ditta/ditte che eseguiranno le opere in progetto.

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 del Settore Governo del Territorio Comunale competente al controllo.

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 del Settore Governo del Territorio Comunale, il comune non procederà comunque al rilascio dell'agibilità finale dei fabbricati.

E' ammesso il rilascio del Certificato di Agibilità per singole unità immobiliari purché sia stato rilasciato il predetto nulla osta afferente alle opere di urbanizzazione primaria

funzionali rispetto all'edificio all'interno del quale ricade l'unità immobiliare stessa, siano certificati gli impianti e completate le parti comuni.

art. 11 - SANZIONI per MANCATO ADEMPIMENTO agli OBBLIGHI di MANUTENZIONE

La proponente prende atto che nell'ipotesi di mancato adempimento agli obblighi di manutenzione ed illuminazione di cui ai precedenti articoli afferenti alle aree assoggettate ad uso pubblico, verrà applicata dal Settore Governo del Territorio del Comune di Saluzzo la sanzione convenzionale di 100,00 € per ogni giorno di ritardo nella messa in opere degli adempimenti richiesti dall'ufficio stesso e relativa messa in mora.

art. 12 - SICUREZZA del CANTIERE

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 e s.m.i. risulta in capo alla proponente in quanto committente, al suo Direttore Tecnico di cantiere e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di legge eventualmente nominati dal committente.

art. 13 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

In caso di inadempimento degli obblighi assunti da parte della proponente ed a seguito di messa in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, il Comune potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fideiussorie di cui all'art. 9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno della proponente medesima, con azione di regresso per le spese e fermo il risarcimento del maggior danno causato, oltre alle penali convenzionali ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

art. 14 - ASSOGGETTAMENTO ad USO PUBBLICO - TRASFERIMENTO delle OPERE di URBANIZZAZIONE al COMUNE

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Saluzzo e ad assoggettare ad uso pubblico le opere di urbanizzazione realizzate.

La cessione delle opere e l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree suddette dovrà avvenire entro il termine massimo di 6 mesi dal rilascio del nulla osta comunale sul Certificato di Regolare Esecuzione relativo alle opere sulle stesse realizzate. Il mancato assoggettamento per causa della proponente entro il termine succitato di 6 mesi comporterà l'applicazione della sanzione convenzionale di valore pari ad 1/100 dell'importo garantito con la sommatoria delle fideiussioni prestate per l'assoggettamento delle aree e per la realizzazione delle opere, per ogni mese o frazione di mese di ritardo.

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, a totale carico della proponente, 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, eventuali minori superfici conteggiate quali standard dovranno essere monetizzate.

art. 15 - IMPEGNO a COSTITUZIONE di VINCOLO PERTINENZIALE per le AUTORIMESSE INTERRATE - ASSENSO alla SOPRAELEVAZIONE in DEROGA alle DISTANZE CIVILISTICHE

Ricadendo, parte delle autorimesse interrato in progetto, al di fuori dell'area di recupero "At" ed all'interno del comparto "C2", la parte proponente, con il presente atto, si impegna, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, al momento dell'assoggettamento ad uso pubblico delle aree a servizi di cui al precedente art. 4, o comunque all'avvenuta realizzazione delle autorimesse, alla costituzione di vincolo di pertinenzialità delle stesse alle unita immobiliari abitative in conformità al disposto della art. 41 sexies della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e s.m.i..

Prevedendo il Piano di Recupero la sopraelevazione del Fabbricato "B" che risulta costruito sul confine di proprietà sul fronte sud-est (Mappale 108 del Foglio 76) si eseguirà detta sopraelevazione nei termini dello Strumento Urbanistico Esecutivo ed in deroga alle prescritte distanze civilistiche facendo riferimento a quanto consentito dall'art. 8 della Legge Regionale n. 13 del 28/05/2007 e s.m.i..

art. 16 - TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Qualora la proponente proceda ad alienare le aree di intervento di cui al presente atto, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di convenzione e dovrà altresì dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro sette giorni dall'atto di trasferimento. I nuovi proprietari delle aree, i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione dell'intervento dovranno osservare le norme dettate dalla convenzione.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi e degli oneri, la proponente o gli aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

art. 17 - SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché quelle catastali inerenti il frazionamento per le cessioni al Comune delle aree comprendenti le opere di urbanizzazione realizzate, saranno a totale carico della proponente.

art. 18 - RINUNCIA all'IPOTECA LEGALE

La proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

art. 19 - RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare alla Legge n. 1150 del 17/08/1942 e s.m.i., al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. ed alla L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i..

art. 20 - CONTROVERSIE

Per la risoluzione di ogni controversia sulla esecuzione e interpretazione del presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge in vigore al momento degli atti, si farà ricorso al Tribunale di Saluzzo.

Tutte le spese derivanti dall'azione giudiziaria dovranno essere attribuite al proponente allorquando venga accertata, da parte dello stesso, l'inadempienza alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, fatte salve le diverse e inderogabili disposizioni di Giudizio.