

L'anno 2022 addì ..... del mese di ....., in ....., in via ..... numero ....., avanti a me .....,  
Notaio in ..... iscritto al collegio Notarile di ..... sono presenti:

il signor ....., nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in Rossana presso il relativo Comune, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in qualità di Responsabile del servizio tecnico del Comune di Rossana e pertanto in nome, per conto ed del Comune medesimo per questo stipula, munito dei necessari poteri di firma per quanto infra: in forza di Decreto Sindacale n. .... del ..... che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera “\_\_\_”, omessa la lettura per dispensa avutane dai comparenti:

e

la sig.ra Barbero *omissis* amministratore condominiale del Condominio “Franca” sul quale si prevede l'intervento.

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**

1. il Comune di Rossana è dotato del P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 9-2459 in data 19/03/2001, successive varianti approvate con D.C.C. n.22 del 24/06/2002, n.19 del 26/06/2007, n.10 del 17/04/2012, variante strutturale 2010 approvata con D.C.C. n. 21 del 29/07/2015;
2. Il predetto Strumento Urbanistico Generale, individua il complesso fabbricativo, corrispondente in via Gorla, con l'area normativa del Centro Storico indicata all'art. 20 come “C.S.” del suddetto;
3. L'ambito di cui al precedente punto è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rossana al Foglio n. 21 Mappali n. 270-436-642-266-267-268, di proprietà del Condominio “Franca”, avente come rappresentante legale Barbero *omissis*, ed i singoli *omissis*;
  - detti beni sono pervenuti alla sopra indicata proprietà in virtù del seguente atto: rogito notaio Gianangelo Rocca in data 29.03.2022 repertorio n.131.832 / 24.023;
  - In attuazione delle prescrizioni urbanistiche edilizie del PRGC per l'area assoggettata a SUE in argomento, il Proponente ha depositato in data 15/04/2022 prot. 1528, e successiva integrazione in data 20/04/2022 prot. 1549, istanza indirizzata al Sindaco, di approvazione del Piano di Recupero di Libera iniziativa (di seguito anche P.d.R.) di cui all'articolo 43 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive modifiche e integrazioni;
  - Per la riqualificazione dell'area di che trattasi è stato predisposto il progetto di Piano di recupero a firma dei tecnici Arch. Santero Francesca e Geom. Barbero Giorgia.
  - In data 02/05/2022 con prot. 1756 è stato avviato il procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/1990, con contestuale sospensione per richiesta integrazioni;
  - in data 10/05/2022 prot. 1893, in data 20/05/2022 prot. 2063 e in data 24/05/2022 prot. 2114 sono pervenute le integrazioni richieste;
  - la proposta di piano di recupero è stata adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 37 in data 25/05/2022, ai sensi della L.R. 56/1977 art. 43;

- il Piano di Recupero depositato definisce:
  - l'analisi dello stato di consistenza e di degrado dei fabbricati esistenti, la proposta progettuale per il recupero e per la dotazione degli standards funzionali,
  - i caratteri plano-volumetrici, tipologici e formali degli interventi ammessi,
  - le destinazioni d'uso,
- La signora Barbero *omissis* in qualità di amministratore condominiale per l'attuazione del Piano di Recupero in argomento ha dichiarato di assumere e di essere in grado di mantenere fede a tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- 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 27/05/2022 al 25/06/2022 compresi all'Albo Pretorio informatico del Comune, con possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal 26/06/2022 al 25/07/2022 compresi;
- Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;
- Il Piano di Recupero è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, atto che fa salva la corresponsione del contributo di costruzione per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi;
- il Piano di Recupero di iniziativa privata risulta essere conforme alle prescrizioni della legge 457/1978, delle Leggi nazionali in materia, della legge Regionale 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, del P.R.G.C. in vigore nel Comune di Rossana;

Quanto sopra premesso e considerato,

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### **Art. 1. - GENERALITA'**

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

### **Art. 2. – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Barbero *omissis*, amministratore condominiale del Condominio “Franca”, di seguito denominata parte proponente, si impegna ad assumere tutti gli oneri ed obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al completo assolvimento nelle forme stabilite con la presente convenzione.

### **Art. 3. – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'ambito descritto nelle premesse individuato dal vigente P.R.G.C. in area di Centro Storico “C.S.”, normato all'art. 20 delle Norme di Attuazione, e in particolare come comparto ove gli interventi possono essere ammessi con Piani di Recupero (di seguito P.di R.) esteso all'intero ambito, ai sensi della legge 5 agosto 1978, n.457, secondo i disposti dell'art. 41 bis della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii.

### **Art. 4. – ELABORATI DEL PIANO DI RECUPERO**

L'attuazione del P.d.R. relativo agli immobili siti nel Comune di Rossana e descritti negli elaborati di progetto, avverrà in conformità alle norme di P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati dello Strumento Urbanistico Esecutivo depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Detto progetto di Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati, in coerenza con quanto indicato nell'art. 39 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. e precisamente:

- ELABORATI DESCRITTIVI E D'INDAGINE:
  - Relazione illustrativa

- Norme tecniche del piano
  - Schema di convenzione edilizia
  - Computo opere finalizzate allo scomputo degli oneri
  - Valutazione di clima acustico
  - Relazione geologica
  - Relazione di verifica assoggettabilità a V.A.S.
  - Documentazione fotografica
- **ELABORATI GRAFICI:**
- Tav. ST01- Stato attuale, planimetria generale, stralcio P.R.G.C., estratto di mappa catastale;
  - Tav. ST02- Stato attuale, piante piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano e copertura;
  - Tav. ST03- Stato attuale, prospetti;
  - Tav. ST04- Stato attuale, sezioni;
  - Tav. ST05- Stato attuale, calcolo dei volumi esistenti
  - Tav. SP01- Proposta progettuale, planimetria generale, inserimento del progetto nella planimetria catastale, dettaglio delle pavimentazioni esterne in progetto, progetto delle aree verdi;
  - Tav. SP02- Proposta progettuale, piante piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano copertura;
  - Tav. SP03- Proposta progettuale, calcolo di verifica dei volumi in progetto;
  - Tav. SP04- Proposta progettuale, verifica rapporti areo-illuminanti;
  - Tav. SP05- Proposta progettuale, superamento barriere architettoniche;
  - Tav. SP06- Proposta progettuale, prospetti;
  - Tav. SP07- Proposta progettuale, sezioni;
  - Tav. SP08- Proposta progettuale, elaborato tecnico di copertura;
  - Tav. SP09- Richiesta autorizzazione utilizzo sedime provinciale;
  - Tav. SP11- Sdemianializzazione e aree di cessione;
  - Tav. SP12 – Sottoservizi
  - Tav. SP13 – Opere di urbanizzazione
  - Tav. SP14 – Bozza di frazionamento
  - Tav.CO01- Stato comparativo, planimetria generale, sezione e calcolo dei volumi di scavo e riporto previsti.
  - Tav.CO02- Stato comparativo, piante piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano copertura.
  - Tav. CO03 – Stato comparativo – prospetti

(N.B. l'atto definitivo di convenzione riporterà gli elaborati elencati nell'atto di approvazione del Piano di Recupero)

#### **Art. 5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL PIANO DI RECUPERO**

Il Piano di Recupero proposto prevede la ricomposizione volumetrica del complesso fabbricativo e relative pertinenze a destinazione residenziale, con ammesse tutte le restanti destinazioni previste per l'area di Centro Storico dal PRGC: si dà atto che **il dimensionamento del piano di recupero ai fini degli standards urbanistici è stato predisposto per la prima destinazione residenziale**, eventuali mutamenti d'uso necessiteranno di rideterminazione dei predetti conteggi con eventuale conguaglio attraverso monetizzazione, parimenti si dovrà rideterminare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. con corresponsione di eventuali differenze positive.

Il complesso edificato oggetto di intervento di ricomposizione volumetrica sarà destinato a residenza, ricadendo l'area normativa "C.S Centro Storico"; il presente Strumento Urbanistico Esecutivo prevede la **dismissione di superfici a servizi pubblici ed anche la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione**.

Il progetto dell'edificio abitativo sarà più compiutamente definito dopo l'approvazione del P.di R., nell'ambito degli specifici titoli abilitativi.

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che, pur rispettando sostanzialmente la sagoma dell'edificio, vada a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico compositivo o planimetrico del lotto rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 6. MODALITA' E TERMINI DI ESECUZIONE DELL'INTERVENTO DI RECUPERO**

La realizzazione degli interventi previsti nel Piano di Recupero in oggetto dovrà avvenire entro il termine di validità del P.d.R. e cioè **10 (dieci) anni** dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione dello stesso.

Tutti i titoli abilitativi edilizi dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.di R.

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

A seguito della certificazione di regolare esecuzione / collaudo delle opere di urbanizzazione, e dell'inserimento delle clausole di manutenzione nel regolamento condominiale, potrà essere depositata in Comune la segnalazione certificata di agibilità (SCA) dell'edificio, fino ad allora, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione 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.

Qualora per esigenze connesse all'attuazione degli interventi edilizi, **le opere di urbanizzazione non possano essere concluse per il rilascio dell'agibilità dell'edificio plurifamigliare, si stabilisce che le stesse debbano essere concluse comunque entro 12 mesi dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, subordinatamente alla presentazione di una polizza fideiussoria di importo pari alle opere ancora da realizzare, a garanzia della corretta esecuzione delle stesse nei termini stabiliti.**

Le caratteristiche tipologiche degli interventi previsti per il recupero delle consistenze fabbricative sono indicate nelle Tavole del Piano di Recupero e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli interventi potranno essere realizzati mediante plurimi Permessi di Costruire.

I materiali da impiegare e le caratteristiche delle finiture degli interventi edilizi risultano dagli elaborati progettuali di Piano di Recupero e dalle prescrizioni nello stesso contenute. E' fatto salvo l'obbligo di omogeneità tipologica e di materiali, nonché di unitarietà di intervento per le diverse porzioni del Piano di Recupero.

## **Art. 7. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione ex art.16 DPR 380/2001 e smi si compone della quota afferente il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e della quota afferente il costo di costruzione.

### **CALCOLO DELLA QUOTA AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Gli importi dovranno essere adeguati in riferimento ad eventuali aggiornamenti che potranno essere applicati alle precitate tariffe unitarie, prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi. Le effettive consistenze degli interventi concorrenti al contributo sono calcolate nelle tavole e nel computo allegati al presente Piano di recupero, al fine di corrispondere correttamente a scomputo gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti attraverso le opere concernenti la viabilità carraia interna e la zona che verrà adibita a parcheggi.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato, al proponente stesso o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

### **CALCOLO DELLA QUOTA AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

Per la definizione della quota afferente il costo di costruzione, deve assumersi come criterio di calcolo approvato per gli interventi di nuova costruzione - residenziale di cui alla D.C.R. n. 817-8294 del 21/06/1994 recepita con DCC n.7 del 20/02/1995 e aggiornata con DCG n.73 del 27/12/2021:

Costo di costruzione = 423,31 euro/mq.

La quota afferente il costo di costruzione, verrà definita nel corso dell'iter per il rilascio di Permesso di Costruire.

## **Art. 8. - OPERE E IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Rossana con Deliberazione del consiglio comunale n. 55 del 30/05/1983, come aggiornate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 27/08/2002, prende atto che l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria da corrispondere sarebbe pari a:

- Oneri urbanizzazione primaria € .....
- Oneri urbanizzazione secondaria € .....
- Sommano € .....

All'atto del rilascio del permesso di costruire verranno puntualmente verificate le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe vigenti.

Ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, comma 1 punto 2), preso atto che le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del proponente superano le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, si procede allo scomputo dell'eccedenza da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.

**Il Comune di Rossana si impegna a concedere lo scomputo totale degli oneri di cui sopra.**

Le opere di urbanizzazione meglio risultano dal seguente quadro economico:

lavori a corpo:

- Opere stradali (marciapiedi, relative opere di contenimento, sedimi stradali e parcheggi)

- Opere di illuminazione pubblica
- Opere di verde pubblico
- Oneri della sicurezza

Per un importo totale di € ..... (Euro ...../00).

La parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Nello specifico le opere di urbanizzazione, da realizzarsi anche in area esterna al perimetro del Piano di Recupero, consisteranno nella realizzazione di:

1. Marciapiedi;
2. Viabilità interna e zona parcheggi ;
3. Segnaletica stradale;
4. Aiuole;
5. Illuminazione pubblica.

Gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione.

Segue descrizione sommaria delle opere, più dettagliatamente descritte negli elaborati agli atti del Comune.

Marciapiede. Verrà realizzato lungo la strada provinciale, con cordoli in cemento a delimitazione dello stesso pavimentazione in autobloccanti in cls su massetto in calcestruzzo armato, e idonea rete di raccolta delle acque superficiali provenienti dal sedime stradale e marciapiede. **A seguito del collaudo delle opere e presa in carico delle stesse, tale marciapiede realizzato su sedime provinciale sarà mantenuto e curato dal Comune di Rossana.** In ottemperanza al parere espresso dal settore Viabilità della Provincia di Cuneo (prot. 0038386/2022 del 21/06/2022, acquisito al prot. comunale n. 2604 del 22/06/2022), **si specifica che in caso di modifiche alla viabilità esistente (rotatoria al posto dell'innesto a raso, modifiche innesto, lavori stradali vari, ecc...), le opere realizzate sul sedime stradale dovranno essere rimosse e tornare in disponibilità dell'Amm.ne Provinciale a semplice richiesta senza che ciò comporti oneri per l'Amministrazione stessa. A seguito della presa in carico delle opere, tali oneri saranno a carico del Comune di Rossana.**

Lungo via Mazzini verrà realizzato muro di contenimento con rete di raccolta delle acque superficiali a monte e a valle, parapetto e predisposizione per successiva realizzazione di marciapiede da parte del Comune; tale muro dovrà essere realizzato a regola d'arte con idonei drenaggi per l'acqua e canaletta di raccolta alla base, la cui manutenzione rimarrà in carico al proponente;

Il dimensionamento strutturale del muro e del parapetto dovranno tenere conto dei carichi determinati dalla soprastante viabilità comunale.

Viabilità interna e zona parcheggi. Verrà creata una viabilità interna parallela alla strada provinciale che condurrà ad una piazzetta adibita a parcheggi non coperti.

Segnaletica stradale. La segnaletica stradale sarà posizionata secondo le normative del Codice Stradale nei luoghi indicati al punto precedente.

Aiuole. Le aiuole, realizzate con sassi e essenze arbustive autoctone che richiedano limitata manutenzione e fabbisogno idrico, saranno delimitate da un cordolo in calcestruzzo e andranno a decorare la zona adibita a parcheggi in modo tale da contribuire alla realizzazione dell'arredo urbano.

Inoltre, sarà presente una scala che collega il parcheggio con il camminamento che conduce al centro del paese.

Illuminazione pubblica. Verranno posizionati in numero pari a 4 lampioni lungo il muretto di cinta che delimita la proprietà oggetto di intervento dalla strada e dalla piazza descritte nel punto indicato come “Viabilità interna e zona parcheggi”. Il progetto esecutivo dovrà essere redatto sulla base del progetto illuminotecnico fornito dal Comune.

Rete smaltimento acque meteoriche. Dovrà essere realizzata la rete di allontanamento delle acque meteoriche secondo le indicazioni contenute negli elaborati progettuali e nella relazione geologica, con scarico nella tubazione esistente che attraversa la strada provinciale, previa realizzazione di pozzetto con paratia o valvola a clapier finalizzato ad impedire afflusso idrico in direzione contraria; il medesimo pozzetto dovrà essere predisposto per accogliere anche le tubazioni di convogliamento delle acque provenienti dalle aree limitrofe e da via Gorla; qualora tecnicamente fattibile in funzione delle quote, si rende opportuno prevedere una tubazione di scarico parallela alla strada provinciale che convogli le acque nella tubazione esistente confluyente nel rio Paralupo, nell’eventualità in cui lo scarico principale non funzioni; il Comune si impegna a progettare e realizzare il completamento del sistema di scolo a valle a ovest della strada provinciale, a partire dal tubo esistente, con convogliamento nel rio Torto, facendosi carico dei canoni demaniali dovuti alla Regione, considerata la valenza pubblica dello scarico a beneficio di tutto il quartiere sotteso a via Gorla.

**La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà comunque preceduta dall’istanza, dall’approvazione del progetto esecutivo dal parte della Giunta Comunale, e dal rilascio del permesso di costruire.**

Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell’importo convenzionato.

**Dovrà essere data comunicazione al Comune della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell’Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.**

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l’accesso al cantiere ai tecnici dell’Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d’opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Nel caso venga riscontrata difformità delle opere rispetto al progetto approvato verrà ordinata l’immediata sospensione dei lavori e la società proponente dovrà provvedere, a sue spese, ad apportare le necessarie modifiche

Al termine dei lavori il Direttore dei Lavori dovrà presentare il Certificato di Regolare Esecuzione, la cui approvazione sarà preventiva e necessaria per i successivi adempimenti. La certificazione di regolare esecuzione/collaudato con esito favorevole non elimina la responsabilità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

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.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

## **Art. 9. - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, ONERI DI MANUTENZIONE**

La società proponente si impegna a cedere complessivi mq 546,12, di cui mq 302,58 a titolo di standards urbanistici ai sensi dell'art. 20 della L.R. 56/1977 (determinati in mq 145,81) in relazione all'aumento della capacità insediativa, e mq 243,54 a titolo di permuta con la superficie comunale ex demaniale di mq 133,99.

Per quanto concerne **le aree destinate a marciapiede limitrofe alla viabilità, a seguito dell'approvazione del collaudo/certificato di regolare esecuzione, le stesse saranno totalmente a carico del Comune.** Per il **muro di contenimento e soprastante recinzione/parapetto**, che funge contemporaneamente da recinzione della proprietà privata e parapetto del marciapiede, si stabilisce quanto segue:

- il confine tra la proprietà privata e quella comunale, a seguito di frazionamento, corrisponderà con il punto di spiccato del muro, ovvero tra l'intersezione tra la superficie orizzontale della pertinenza privata e la superficie verticale/inclinata del muro; rimane nella proprietà privata porzione della fondazione e la canale di scolo acqua posta alla base;
- spetta al proponente l'ordinaria manutenzione del muro, riguardante il mantenimento dell'efficienza del sistema drenante costituito dai tubi di scarico e canalina di raccolta a valle, la manutenzione del paramento verticale e soprastante elemento di finitura/chiusura (a seconda della tipologia di muro, che verrà meglio specificata nell'ambito dei titoli abilitativi edilizi, si intende il rivestimento della porzione verticale interna e superiore, oppure l'intonaco/rasatura/tinteggiatura), verniciatura del parapetto
- spetta al Comune la straordinaria manutenzione e ristrutturazione, ove queste non sia determinate da mancata manutenzione ordinaria, del muro e del soprastante parapetto, e eventuale futuro rifacimento al termine della vita utile; per consentire gli interventi a carico del Comune, il proponente, e suoi aventi causa, dovranno concedere l'accesso alle aree private adiacenti al muro, previo congruo preavviso;
- sono fatti salvi accordi diversi che potranno essere conclusi in futuro a maggior vantaggio del Comune;

Per quanto riguarda l'area a parcheggio e la strada di accesso, con connesse aree verdi e opere di contenimento, che saranno oggetto di cessione al Comune, si stabilisce quanto segue, a seguito della presa in carico da parte del Comune:

- Spettano al Comune la manutenzione straordinaria delle aree verdi, del sedime stradale, della segnaletica orizzontale/verticale, dell'illuminazione pubblica, del muro di contenimento verso via Mazzini, fatto salvo il caso in cui la manutenzione straordinaria sia determinata da mancata manutenzione ordinaria;
- Spetta al Comune la manutenzione ordinaria dell'illuminazione pubblica e fornitura di energia elettrica;
- Spetta al proponente la manutenzione ordinaria di aree verdi, nuovo sedime stradale di accesso al parcheggio e parcheggio stesso (pulizia, sgombero neve, insabbiatura), muro di contenimento verso via Mazzini e relativo allontanamento delle acque di drenaggio, come sopra definito;

**Tutti gli oneri a carico del proponente dovranno essere inseriti nel regolamento condominiale.**

L'atto di cessione, contenente gli impegni di seguito descritti in ordine alla manutenzione delle aree, dovrà essere stipulato a cura e spese della società proponente entro la validità del Piano di Recupero ed in ogni caso prima dell'agibilità anche solo di una parte del costruendo edificio, fatto salvo quanto stabilito all'art. 4. Il mancato assolvimento degli obblighi di cui al presente articolo, compreso l'obbligo di inserimento nel regolamento condominiale degli oneri manutentivi, determina la mancata conformità del progetto alle vigenti previsioni urbanistiche.



## **Art. 10. GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTO**

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione, i proponenti hanno costituito, per sè e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria n..... rilasciata da ..... Per l'importo di € ..... (Euro ...../00), corrispondente al 100% del costo stimato di realizzazione delle opere di urbanizzazione, compresa IVA, dell'atto pubblico di cessione delle aree, stimato in € 2.000,00, e del canone per l'occupazione delle aree pubbliche nelle more del perfezionamento della permuta stimato in € 1.608,00.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, a:

- a) Integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso divenisse insufficiente per effetto dell'eventuale aumento dei costi di realizzazione delle opere secondo i prezziari ufficiali del settore edilizio,
- b) Reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

La garanzia fideiussoria dovrà contenere le specifiche clausole che impegnano 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 senza attendere la pronuncia del giudice;
- Rinunciare ad avvalersi del termine previsto dal primo comma dell'art. 1957 del Codice Civile.

La fideiussione avrà durata di anni 3 e rinnovo automatico annuale sino allo **svincolo da parte del comune che avverrà successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione e trascrizione degli oneri manutentivi nel regolamento di condominio**. La fideiussione potrà essere ridotta proporzionalmente, previa espressa autorizzazione del Comune, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire.

## **Art. 11. SANZIONI IN CASO DI INADEMPIENZE DEL PROPONENTE – ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalle norme vigenti, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

## **Art. 12. MANLEVA art. 18 comma 7 delle NTA del PAI**

Come indicato nella relazione geologica allegata all'istanza di P.d.R., a firma del geol. Giovanni Menzio, il **proponente o aventi causa esonerano la Pubblica Amministrazione da qualsiasi responsabilità in ordine ad eventuali danni a cose e persone, causati da possibili allagamenti derivanti dalla mancata funzionalità del sistema di allontanamento delle acque superficiali con scarico nel rio Torto.**

## **Art. 13. PERMUTA AREE E DISPONIBILITA'**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 22/06/2022, e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 27/07/2022 di rettifica di errore materiale non influente sul procedimento di sdemanializzazione definito dall'art. 3 della L.R. 86/96, si è proceduto alla

sdemanializzazione con acquisizione al patrimonio disponibile del Comune di porzioni di aree, da cedere al proponente a titolo di permuta, per una superficie di 133,99 mq da determinare con esattezza in fase di frazionamento catastale, a fronte dell'acquisizione al demanio comunale di aree per una superficie di 155,80 mq. L'atto di sdemanializzazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte il 07/07/2022, pertanto ha assunto efficacia dal 01/09/2022. L'atto di permuta dovrà essere formalizzato nei termini di validità del P.di R.. Si stabilisce che **il Proponente potrà occupare e utilizzare tali aree facenti ora parte del patrimonio disponibile del Comune, previa comunicazione al Comune con indicazione di aree e periodo, per le attività previste nel P.di R.**, fermo restando che, nelle more della stipula dell'atto di permuta, nel caso il Comune lo ritenga opportuno potrà richiedere la rimozione di tutte le opere entro 60 giorni dalla richiesta e in caso di inadempienza provvedere direttamente rivalendosi sulla fideiussione di cui all'art. 10,

Il Comune stabilisce di esentare il proponente dal canone relativo all'occupazione di tali aree facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, subordinatamente all'adempimento degli oneri convenzionali. In caso di inadempimento, il Comune si riserva di riscuotere tale canone, quantificato in base al regolamento nel tempo vigente, attualmente pari a 12,00€/mq/anno. A tal fine la fideiussione di cui all'art. 10 dovrà prevedere un importo aggiuntivo stimato in € 1608,00.

Il Comune di Rossana resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti. È inteso che **fino all'avvenuta consegna delle aree urbanizzate resta a carico dei contraenti ogni onere di manutenzione delle aree**. È fatto divieto di utilizzare tali aree come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale o procedura prevista in tema di gestione terre e rocce da scavo.

#### **Art. 14. CESSIONE GRATUITA DELLE AREE RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I proponenti si impegnano a cedere a titolo gratuito al Comune di Rossana, senza indennizzi e senza diritto ad alcun compenso, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici. I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al foglio 21 mappali 267 parte, 436 parte, 642 parte, 270, per una superficie complessiva di mq 390,32. La precisa designazione e delimitazione delle aree cedute sarà successiva al frazionamento. La cessione dovrà avvenire entro la conclusione degli interventi del piano di recupero, prima della presa in carico da parte del Comune. Le spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a carico del proponente.

#### **Art. 15. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal P.di R., o di parte di esse, i proponenti saranno obbligati a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri), tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Essi dovranno dare notizia al Comune, a mezzo raccomandata o p.e.c., 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 al pagamento di una sanzione pari ad 1/100 del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento di beni interessati dal P.di R., il proponente, o suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

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

#### **Art. 16. 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 ai proponenti in quanto committenti, al suo Direttore Tecnico di cantiere e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di legge eventualmente nominati dai committenti.

#### **Art. 17. INADEMPIENZE**

In caso di inadempienza da parte della parte proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte 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 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. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento da parte dei proponenti delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti 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.

#### **Art. 18. TRASCRIZIONE E SPESE**

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio del Territorio competente a trascrivere il presente atto, riconoscendo non esservi titolo all'ipoteca legale con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché quelle catastali saranno a totale carico dei proponenti.

#### **Art. 19. ALTRE NORME**

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 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge regionale n. 56/1977 e ss.mm.ii., nonché al D.P.R.380/2001 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 Cuneo. Tutte le spese derivanti dall'azione giudiziaria dovranno essere attribuite ai proponenti allorquando venga accertata, da parte della stessa, l'inadempienza alle obbligazioni assunte con la presente convenzione, fatte salve le diverse e inderogabili disposizioni di Giudizio.