

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BARGE



AREA PRODUTTIVA-ARTIGIANALE D03  
COMPARTO 2

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
VARIANTE

SCHEMA DI CONVENZIONE

PROPONENTI

BRUNO FRANCO ERMANN  
Bagnolo P.te (CN) Via Bergera n.41

IMMOBILIARE GARDENIA S.A.S.  
Barge (CN) Via Cavallotta n.10  
Legale rapp. Genre Lorenzo

BOAGLIO FEDERICO  
Bagnolo P.te (CN) Via Barge n.73

CARLE ROMANO  
Barge (CN) Via Bricco Margaria n.1

EDILCONFORT S.R.L.  
Barge (CN) Via Cavallotta n.10  
Leg. rapp. Coaloza Vittorio e Genre Maurizio  
Il legale rappresentante

SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.  
Legali rapp. Ramello Lorenzo e Ramello Luigi

Progettisti :

Ing Maurizio Priotto  
Via Crosia n.7 Barge

Dott. Ing. Maurizio PRIOTTO

Geom Mario Picco  
Piazza San Giovanni 14 Barge

Barge, 12/11/2025

Codice elaborato : 050U0D03RL002R00

## CONVENZIONE EDILIZIA

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno....., il giorno....., del mese di .....  
in.....,  
avanti me .....  
sono comparsi i signori:

- ..... nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in Barge (Cuneo), Piazza Garibaldi n.11, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico – Urbanistica – Edilizia Privata – Cave, del Comune di Barge, con sede in Barge (CN), Piazza Garibaldi n.11, c.f. 00398040048,
- **BRUNO FRANCO Ermanno**, nato a Bagnolo P.te (CN) il 22.04.1969 C.F. BRNRNN69D22A571P residente in Bagnolo P.te Via Bergera n.41;
- **RAMELLO Lorenzo legale rappresentante della SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI SOCIETA' SEMPLICE** con sede in Revello (CN) Via Traversa di Barge n.6  
P.IVA 03699850040
- **COALOVA Vittorio e GENRE Maurizio, legali rappresentanti della EDILCONFORT S.R.L.**, con sede in Barge , via Cavallotta 10, P.IVA 00208460048;
- **GENRE Lorenzo, legale rappresentante della IMMOBILIARE GARDENIA S.a.s. di Genre Lorenzo & C.**, con sede in Barge, via Cavallotta 10, P.IVA 02209540042 ;
- **CARLE Romano** nato a Barge (CN) il 29.07.1964 C.F. CRLRMN64L29A660M residente in Barge (CN) Via Bricco Margaria n.1;
- **BOAGLIO Federico** nato a Pinerolo (To) il 01.06.1983 C.F. BGLFRC83H01G674X residente in Bagnolo P.te (CN) Via Barge n.73.

Comparenti della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo, i quali avendo i requisiti di legge, concordamente tra loro e con il mio assenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni a quest'atto.

Detti comparenti,

### **PREMESSO**

- che nell'ambito del P.R.G.C. di Barge è stata individuata un'area edificabile a fini produttivi, denominata "Area produttiva D03", sita in località San Martino di Barge;
- che l'elaborazione progettuale del P.E.C. relativo all' "Area Produttiva D03" è stata suddivisa in DUE comparti progettuali come da Deliberazione Consiglio Comunale di Barge n. 4 in data 15/02/2001 (secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 56/77), pur mantenendo l'unitarietà dell'intera area edificabile ai fini della sua urbanizzazione;

- che l'elaborazione progettuale del P.E.C. relativo all' "Area Produttiva D03" è stata suddivisa in DUE comparti progettuali come da Deliberazione Consiglio Comunale di Barge n. 4 in data 15/02/2001 (secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 56/77), pur mantenendo l'unitarietà dell'intera area edificabile ai fini della sua urbanizzazione;
- che il P.E.C. relativo al Comparto 1 dell'Area Produttiva D03 è stato approvato con Deliberazione Consiglio Comunale di Barge n. 27 in data 11/04/2002;
- che la relativa Convenzione Edilizia è stata stipulata con atto a rogito Dott. Notaio Angelo Ingaramo con studio in Via Donati 29 Torino –2 luglio 2002 – repertorio n.59103/24784 registrato a Torino -1° Ufficio Entrate - in data il 08.07.2002 al n.5396;
- che con atto a rogito Dott. Notaio Angelo Ingaramo in data 12 maggio 2014 repertorio n.71.258/32.874 registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate in data 29 maggio 2014 al numero 9384 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo in data 3 giugno 2014 ai numeri 3943/3248 , 3944/3249 , 3945/3250 , 3946/3251 , 3947/3252 , 3948/3253 e 3949/3254 i Proponenti hanno ottenuto la possibilità di accedere e recedere all'area compresa nel Comparto 2 senza impedimento alcuno,mediante asservimento al C omparto 1 ed annesso accesso estremo all'area di P.E.C.
- che con il medesimo atto i Proponenti hanno ottenuto la possibilità di usufruire autonomamente delle reti dei servizi di acquedotto,illuminazione e telefono;
- che il P.E.C. relativo al Comparto 2 dell'Area Produttiva D03 è stato approvato dal Consiglio Comunale di Barge con deliberazione n.40 del 30/09/2011.
- che la relativa Convenzione Edilizia è stata stipulata con atto a rogito Dott. Notaio Angelo Ingaramo con studio in Via Donati 29 Torino –16 aprile 2015 – repertorio n.71.854 registrato a Torino - Ufficio Entrate - in data il 07.05.2015 al n.8585 – trascritto a Saluzzo il 07.05.2015 ai n. 2757/2232;
- che essi componenti sono proprietari di appezzamenti di terreno meglio precisati nel seguito del presente atto, per complessivi mq 43.546 (quarantatremilacinquecentoquarantasei) catastali, costituenti l'Area Produttiva di nuovo impianto denominata D03, Comparto 2 del P.R.G.C. del Comune di Barge;
- che i proponenti sopra elencati hanno presentato al Comune di Barge un Piano Esecutivo Convenzionato P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per l'utilizzazione edilizia dei seguenti terreni di proprietà siti in territorio di Barge e distinti a catasto terreni al foglio n. 53, mappali n. 309-139-194-181-241-244-240-243-308-128; e al foglio n. 44 , mappale n. 38
- che in data 16.04.2015 è stata stipulata la Convenzione Edilizia,tra il Comune di Barge ed i proponenti proprietari delle aree inserite nel P.E.C. con rogito Notaio Dott.Angelo Ingaramo Rep.n.71854 Raccolta n.33358
- che le Opere di Urbanizzazione relative al Comparto 2 dell' Area Artigianale oggetto di convenzione sono state così stabilite :
  - strade ,parcheeggi,marciapiedi (massicciate,cordoli e asfaltature)
  - aree verdi (cordoli,riporto di terreno,semina e piantumazione di essenze arboree)
  - fognatura bianca
  - fognatura nera
  - acquedotto
  - illuminazione pubblica
  - sottoservizi ENEL,TELECOM
  - rete antincendio
  - bacino di laminazione a servizio dell'impianto di fognatura bianca

- che con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 13141 del 16.09.2015 i proponenti hanno comunicato al Comune di Barge l'inizio dei lavori relativi al primo lotto delle opere di urbanizzazione del P.E.C. comprendente :
  - massicciate delle strade ,parcheeggi e marciapiedi
  - rete di fognatura bianca comprendente condotte,pozzetti e caditoie
  - rete di fognatura nera comprendente condotte,pozzetti e caditoie
  - rete acquedotto con condotte,pozzetti e n. 4 idranti
  - illuminazione pubblica limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
  - sottoservizi ENEL,TELECOM limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
  - bacino di recapito e laminazione delle acque meteoriche per la sicurezza idraulica dell'area
- che le opere, sono state ultimate in data 24.06.2016 e collaudate dal Dott.Ing Franco Picotto in data 02.03.2017.
- che a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primo lotto, mediante frazionamenti e successivi passaggi di proprietà ,si è configurato il nuovo assetto catastale dell'area comprendente le particelle che identificano i lotti fabbricabili riferiti alle diverse proprietà private e le aree ad uso pubblico da dismettere al Comune di Barge.
- che essi comparenti sono attualmente proprietari di lotti edificabili per complessive are 299,17 (29.917,00 mq) così suddivisi :
  - Bruno Franco Ermanno – Foglio 53 mappali 460-468-473-496 di are 76,11;
  - SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S. – Foglio 44 mappale 317 di are 72,57
  - EDILCONFORT DI COALOVA VITTORIO & C. S.a.s.- Foglio 53 mappali 463- 480-493-494- 465- 467- 482-497 di are 49,40;
  - IMMOBILIARE GARDENIA S.a.s. di Genre Lorenzo & C. Foglio 53 mappali 462-479-491 di are 30,68
  - Carle Romano – Foglio 53 mappali 457- 469-476-485 -470 - 458- 471 di are 53,80
  - Boaglio Federico – Foglio 53 part. 456-475 di are 16,51
- che essi comparenti sono attualmente comproprietari delle aree destinate ad uso pubblico e da dismettere , al loro completamento e collaudo definitivo ,al Comune di Barge ai sensi della convenzione stipulata in data 16/04/2015 :  
 Foglio.53 mappali 474-477-484-486-459-459-490-492-472-478-481-483-461-464-466-495-487-488-489  
 Foglio 44 mappale 318

Per un totale di 136,28 are (13.628,00 m<sup>2</sup>)

- che il Progetto di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto da:  
 a firma dell' Ingegnere Maurizio Priotto, iscritto all'Ordine Ingegneri della Provincia di Cuneo con il n.676 e dallo Studio P.B.O. Picco-Benso-Oraldi a firma del Geom. Picco Mario secondo i disposti della L.R. 56/77, ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - 050UOD03RL001R00 - Relazione tecnica- illustrativa;
  - 050UOD03RL002R00 - Schema di convenzione;
  - 050 UOD03DS001R00 - Planimetria generale di progetto approvata;
  - 050 UOD03DS002R00 - Planimetria generale allegata alla SCIA prot.13141 del 16.09.1015 per realizzazione OO UU.
  -

- 050UOD03DS003R00 - Planimetria generale opere di urbanizzazione realizzate oggetto di collaudo parziale del 02.03.2017
- 
- 050UOD03DS004R00 - Planimetria generale opere in variante -
- che il Responsabile del Servizio Tecnico – Urbanistica – Edilizia Privata – Cave / Sindaco con provvedimento prot. n. .... in data ..... accoglieva la Variante al Piano Esecutivo e dello schema di Convenzione, i quali venivano messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativi, depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni (15) consecutivi;
- che entro i successivi 15 giorni sono/non sono state presentate osservazioni o proposte scritte;
- che i componenti sopra generalizzati hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nel presente convenzione.

### ***TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO***

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma il modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i "Proponenti":

#### **art. 1. – Premesse**

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

#### **art. 2. – Attuazione del Piano**

E' in corso l'attuazione del progetto di Piano Urbanistico Esecutivo sugli appezzamenti di terreno siti in Comune di Barge (CN) ,descritto nelle tavole negli elaborati di progetto ed approvato con delibera del Consiglio Comunale n.41, del 19 marzo 2015 in conformità delle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C., delle norme della convenzione stipulata in data 16.04.2015 tra il Comune di Barge ed i proponenti, secondo gli elaborati del P.E.C. stesso, uniti a corredo del Piano Urbanistico Esecutivo, depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale .

Sono state completate e collaudate le opere di urbanizzazione relative al primo lotto descritte negli allegati alla S.C.I.A. prot. 13141 del 16.09.2015.

I proponenti, in relazione dell'art. 45, n. 2, L.R. 56/77, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51, n.1, L.R. Piemonte 56/77, come indicato nelle Tavole di progetto.

#### **art.3. – Utilizzazione urbanistica ed edilizia**

Il P.E.C., approvato dal Consiglio Comunale di Barge con deliberazione n.40 del 30/09/2011,

ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Barge individuato in P.R.G.C. come un'area destinata ad insediamento produttivo di nuovo impianto denominata D03 –comparto 2; per una superficie catastale complessiva di mq. 43546.

Il P.E.C.approvato con delibera del Consiglio Comunale n.41, del 19 marzo 2015 prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni :

- |   |             |
|---|-------------|
| A) Aree a destinazione produttiva                       | 29.917 mq.; |
| B) Aree destinate ad Opere di Urbanizzazione Primaria   |             |
| di proprietà dei proponenti il PEC, da cedere al Comune | 13.629 mq   |

La variante al P.E.C. approvata con Delibera del Consiglio Comunale n....., del giorno....., ha concesso ai proponenti il pagamento al Comune di Barge di un corrispettivo in denaro corrispondente al

valore dell'area ad uso pubblico identificata a Catasto al Foglio 44 mappale 318 prospiciente il lotto di proprietà SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.

L'area oggetto di monetizzazione che risulterà ricompresa nel lotto di proprietà SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S., risulterà priva di capacità edificatoria, non comporterà aumenti di carico urbanistico e verrà utilizzata a servizio dell'attività produttiva ad uso piazzale e parcheggi privati.

Le nuove destinazioni urbanistiche dell'area D03 2° comparto risultano così modificate:

A) Aree a destinazione produttiva 29.917 mq.;

B) Aree destinate ad Opere di Urbanizzazione Primaria  
di proprietà dei proponenti il P.E.C., da cedere al Comune 10.399 mq

Le destinazioni d'uso anzidette, su richiesta dei proponenti, risultano modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque tali destinazioni d'uso, anche oltre tale termine, potranno essere ulteriormente modificate solo dietro espresso consenso del Comune, ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni; qualora esse non determinino varianti sostanziali, ovvero siano comprese nel +/- 5% dei valori delle suddette superfici, non è necessaria la procedura di variante al P.E.C.

Non costituiscono variante al P.E.C.:

-la variazione del numero dei lotti, nonché la delimitazione dei medesimi all'interno dell'area di P.E.C.;

-lo spostamento di superficie coperta fra i lotti medesimi, nel rispetto del rapporto di copertura massimo consentito sull'intera area;

-la variazione della tipologia costruttiva nell'ambito di quelle ammesse dal P.R.G.C., nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano e dell'omogeneità dell'intervento;

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza dell'edificio a destinazione produttiva e alla manutenzione delle aree a verde privato di uso pubblico affinché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

La tipologia dei fabbricati sarà ulteriormente precisata nel dettaglio nel progetto tecnico esecutivo allegato alla S.C.I.A. o Permesso di costruire.

Il soggetto richiedente il Permesso di costruire o S.C.I.A. dovrà dimostrare la possibilità di accedere e recedere all'area interessata dai lavori senza impedimento alcuno, condizione vincolante al fine del rilascio del titolo edilizio abilitativo o accoglimento in caso di S.C.I.A.

Il soggetto richiedente il permesso di costruire o S.C.I.A. dovrà fornire la garanzia di poter usufruire autonomamente delle reti dei servizi di acquedotto, illuminazione e telefono.

In caso venga richiesto un permesso di costruire, o sia presentata una S.C.I.A., per più interventi o lotti contemporaneamente la dimostrazione di cui sopra dovrà essere riferita alle singole proprietà interessate.

Al fine di ottemperare alle prescrizioni sopraesposte i proponenti, come detto in premessa, hanno provveduto con atto a rogito Dott. Notaio Angelo Ingaramo in data 12 maggio 2014 repertorio n.71.258/32.874 registrato a Torino 1° Ufficio delle Entrate in data 29 maggio 2014 al numero 9384 serie 1T a costituire a favore dei fondi oggetto di P.E.C. servitu' di passaggio pedonale e carraio nonché di transito e relativa manutenzione delle reti dei servizi di acquedotto, illuminazione e telefono.

Le modalità di utilizzazione delle aree di urbanizzazione primaria sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti sono contenuti nelle tavole grafiche allegato al P.E.C. e oggetto di Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di Barge ed i proponenti proprietari in data 16.04.2015. con rogito Notaio Dott. Angelo Ingaramo Rep.n.71854 Raccolta n.33358.

Con Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 13141 del 16.09.2015 i proponenti hanno comunicato al Comune di Barge l'inizio dei lavori relativi al primo lotto delle opere di urbanizzazione del P.E.C. comprendente:

- massicciate delle strade, parcheggi e marciapiedi
- rete di fognatura bianca comprendente condotte, pozzetti e caditoie
- rete di fognatura nera comprendente condotte, pozzetti e caditoie

- rete acquedotto con condotte, pozzetti e n. 4 idranti
- illuminazione pubblica limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
- sottoservizi ENEL, TELECOM limitatamente ai cavidotti ed ai pozzetti
- bacino di recapito e laminazione delle acque meteoriche per la sicurezza idraulica dell'area

Le opere, sono state ultimate in data 24.06.2016 e collaudate dal Dott.Ing Franco Picotto in data 02.03.2017. Rispetto al progetto allegato alla Convenzione Edilizia stipulata in data 16.04.2015 è stata realizzata una limitata modifica planimetrica dell'area urbanizzata.

La intervenuta durante i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primo lotto.

La modifica si è resa necessaria per un adeguamento catastale dei lotti in fase di tracciamento delle opere stradali in relazione alla necessità di allineare correttamente l'imbocco della strada di accesso all'area con il preesistente tracciato della strada di collegamento con l'area D03 1° comparto.

L'allineamento stradale ha comportato lo spostamento delle aree destinate a parcheggio previste in adiacenza ai lotti n. 5 e n. 4B ,sul lato oposto della strada , in adiacenza ai lotti n.6 e n.4°.

La variazione planimetrica, illustrata nelle tavole allegate, non modifica le superfici destinate a parcheggio pubblico previste nel P.E.C.approvato.

#### **Art.4 Monetizzazione area non soggetta a dismissione**

La monetizzazione dell'area ad uso pubblico Foglio 44 mappale 318 ,pari a 3.281 mq, oggetto della presente Convenzione Edilizia comporta lo stralcio delle opere di urbanizzazione previste in tale area ancorchè già in parte realizzate.

L'onere economico delle opere già realizzate nell'area oggetto di monetizzazione non può essere imputato al Comune di Barge a scomputo del corrispettivo dovuto per la mancata cessione delle stesse.

Il corrispettivo per la monetizzazione dell'area non dismessa al Comune di Barge viene calcolata in base alle attuali tariffe stabilite dall'Amministrazione Comunale di Barge nella misura di 25,00 euro/mq.

Ne deriva un importo complessivo pari ad  $3.230 \text{ mq} * 25,00 \text{ euro/mq} = 80.750,00 \text{ euro}$

La redistribuzione fondiaria in attivazione della variante del PEC comporta l'obbligo da parte dei proponenti il PEC di monetizzare l'area già oggetto di assegnazione in via definitiva alla ditta SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S.

Tale area verrà assegnata priva di indici edificatori e solo per uso di piazzale ed area di manovra con l'obbligo di versare la monetizzazione completa al Comune direttamente dalla ditta SOCIETA' AGRICOLA ECOAGRI S.S. sollevando gli altri coobbligati da ogni responsabilità al riguardo

#### **art.5. – Oneri di Urbanizzazione primaria**

I proponenti, come sopra comparsi, in relazione dell'art. 45, n. 2, L.R. 56/77, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, n.1, L.R. Piemonte 56/77, come indicato nelle Tavole allegata alla Convenzione Edilizia stipulata in data 16.04.2015.

A tale riguardo il Comune di Barge , con riferimento a :

- D.L 16/07/2020 n.76 convertito in Legge 11/09/2020 n.120 art.4 bis che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 3 anni (36 mesi)
- D.L. 21/03/2022 n.21 convertito in Legge 20/05/2022 n.51 art.10 septies che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 1 anno (12 mesi)
- D.L. 09/12/2023 n.181 convertito in Legge 02/02/2024 n.11 art.4 quater che stabilisce per le convenzioni di lottizzazione una proroga di 2 anni e 6 mesi (30 mesi)

concede ai proponenti una proroga al termine di fine dei lavori delle Opere di urbanizzazione pari a 6 anni e 6 mesi (78 mesi ) fissando il nuovo termine di ultimazione delle opere il 16/10/2031

La valutazione del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammonta ad Euro 608.000,00 (Euro seicentoottomila,99) è stata effettuata sulla base del Prezzario Regionale anno 2015 con computo metrico-estimativo.

Il primo lotto delle opere di urbanizzazione per un importo a base d'asta di euro 480.748,34 è stato completato in data 24.06.2016

Restano da realizzare opere per un importo di euro 127.251,66.

Tale importo dovrà essere aggiornato in base al vigente prezzario della Regione Piemonte.

Si considerano ultimate al fine del rilascio dei certificati di agibilità, le opere in questione quando è assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica.

Il trasferimento al Comune di Barge delle opere, sarà eseguito, previo collaudo definitivo, entro sei mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse.

#### **art.6. – Affidamento delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione**

Il completamento delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione sarà effettuata sulla base del progetto esecutivo oggetto di S.C.I.A. prot. 13141 del 16.09.2015 e, trattandosi di appalto pubblico di lavori, dovrà essere affidato mediante una procedura ad evidenza pubblica che trova riscontro nel Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (D. Lgs. 36/2023 del 31.03.2023).

I soggetti preposti all'affidamento risultano essere i proponenti, con la facoltà da parte dell'Amministrazione comunale di sostituirsi ad essi, quando le opere di urbanizzazione assumono particolari caratteristiche tecnico-economiche .

La procedura per l'individuazione degli offerenti, essendo l'importo dei lavori inferiore alla soglia comunitaria, ai sensi dell'art.50 del D.Lgs. 36/2023 avverrà tramite procedura negoziata, senza preventiva pubblicazione del bando, individuando almeno cinque operatori economici .

Non è ammissibile la partecipazione alla gara di alcuno dei proponenti, o del titolare del permesso di costruire, anche qualora sia un'impresa qualificata, né si ritiene ammissibile una partecipazione indiretta attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 del Codice Civile o tali da configurare un unico centro decisionale.

#### Affidamento dei lavori

Per l'individuazione delle imprese che possono presentare offerta per l'affidamento dei lavori, il proponente, utilizzerà la procedura negoziata, mediante la quale seleziona le imprese da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione e seleziona almeno 5 imprese.

Le imprese selezionate verranno contemporaneamente invitate a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della presentazione richiesta. Il proponente sceglie l'impresa che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dal D.Lgs. 36/2023 in relazione alla tipologia e all'importo delle opere stesse.

In particolare, per quanto riguarda i requisiti di qualificazione, le imprese invitate dovranno produrre l'attestato in corso di validità rilasciato da una SOA (Società Organismo di Attestazione) autorizzata che documenti il possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni. Per lavori di importo inferiori a 150.000 euro, in alternativa al possesso dell'attestato SOA, le imprese invitate possono comprovare il possesso dei requisiti mediante la produzione, ai sensi dell'art. 28 del DPR 34/2000 della seguente documentazione:

- elenco dei lavori eseguiti direttamente nel quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, corredato da relativi certificati di esecuzione dei lavori. I lavori eseguiti direttamente devono appartenere alle categorie di cui si compongono le lavorazioni, il cui importo dovrà risultare non inferiore all'importo lavori di ogni categoria.

- documentazione relativa al quinquennio antecedente la data di approvazione del progetto definitivo (bilanci oppure dichiarazioni annuali IVA ovvero Modello Unico, oppure libri paga), dalla quale risulti un costo per il personale dipendente non inferiore al 15% delle cifre d'affari relative al quinquennio.

- dichiarazione che indichi l'attrezzatura posseduta disponibile.

La procedura negoziata dovrà essere documentata mediante opportuna verbalizzazione.

Il proponente, stipulerà con l'impresa aggiudicataria un contratto di tipo privatistico di cui agli artt. 1322 e 1323 del C.C.

Il proponente non potrà volturare, per tutta la durata dei lavori, il permesso di costruire ad altro soggetto a cui sia stata aggiudicata la gara o ad un subappaltatore.

Qualora l'importo del contratto, derivante dall'applicazione del ribasso d'asta, sia inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto all'Amministrazione comunale, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere alla medesima la differenza.

#### Direzione

La direzione lavori è preposta al controllo tecnico, contabile ed amministrativo dell'esecuzione dei lavori, e pertanto dovrà ottemperare a quanto disposto in merito dal DPR 554/1999.

In particolare, il direttore dei lavori dovrà comunque predisporre la seguente documentazione contabile:

- verbale di consegna lavori,
- eventuali verbali di sospensione e ripresa lavori,
- giornale dei lavori,
- libretto delle misure,
- certificato di ultimazione lavori,
- stato finale dei lavori,
- conto finale e relativa relazione

#### Coordinamento della sicurezza

Il proponente, in qualità di committente, dovrà nominare il coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 09/04/2008 n.81

#### Collaudo

Il collaudo tecnico-amministrativo definitivo sarà svolto dall'Ing Franco Picotto iscritto all'Ordine Ingegneri di Torino al n.4033 già nominato dall'Amministrazione comunale e gli oneri saranno a carico della parte proponente il P.E.C.

Alle operazioni di collaudo o di certificazione di regolare esecuzione, parteciperanno i funzionari dell'Ufficio tecnico comunale, opportunamente incaricati, per consentire la presa in carico dell'opera pubblica così realizzata, da parte dell'Amministrazione comunale.

Fermo restando quanto sopra, l'Amministrazione comunale in virtù dei poteri ad essa assegnati, relativi alla sorveglianza ed al controllo nella realizzazione delle opere a scempra di oneri di urbanizzazione, può in qualsiasi momento procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti referenti. In ipotesi di riscontro di comportamenti che concretino violazione di norme in materia di lavori pubblici, sicurezza e etc., l'Amministrazione procederà alla contestazione immediata e, se del caso, alla immediata sospensione dei lavori con le conseguenze di legge tutte.

Le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro novanta giorni dalla data della richiesta.

#### Varianti in corso d'opera

Eventuali varianti in corso d'opera, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione. Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta all'Amministrazione.

Viceversa, nulla sarà dovuto dall'Amministrazione al titolare del permesso di costruire, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superasse il contributo dovuto.

#### **art.7. - Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto esecutivo oggetto di S.C.I.A. prot. 13141 del 16.09.2015.

#### **art.8. - Contributo per opere di urbanizzazione secondaria**

I proponenti si impegnano a corrispondere l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, aggiornato ed adeguato alla quota in vigore al momento del rilascio dei singoli Permessi di Costruire o D.I.A., all'atto del rilascio o presentazione dei medesimi.

#### **art.9. - Termini di esecuzione**

Per le opere di urbanizzazione primaria, i proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, n.3 della L.R. Piemonte 56/77, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli 5 e 6, entro il 16/10/2031

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata gradualmente, in modo da assicurare comunque la dotazione minima di servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

#### **art.10. - Costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire e, pertanto, ogni determinazione alle disposizioni vigenti è rimandato all'atto della domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A.

#### **art.11. - Garanzie finanziarie**

I proponenti, come sopra comparsi, in relazione al disposto del numero 2 dell'art. 45 della L.R. n° 56/77, hanno costituito per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla polizza fidejussoria N. 762612175 della società GENERALI TORO – Generali Italia S.p.a.- Agenzia T648 di Saluzzo per la durata di un anno e ad oggi rinnovata per un importo, totale di euro impegnando il Comune a firma liberatoria per la riduzione della stessa in considerazione dei lavori effettuati, dell'importo totale di Euro 608.000,00 (seicentotomila/00)

Risultano realizzati e collaudati lavori per un importo pari ad Euro 480.748,34.

La cauzione fidejussoria costituita rimane attiva ed operante per l'importo di Euro 127.251,66 corrispondente all'entità dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti, come sopra comparsi, autorizzano il Comune di Barge 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.

L'eventuale variazione degli importi delle opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte dei proponenti, determinati con computo metrico sulla base del Prezzario Regionale, comporteranno l'aggiornamento della garanzia fidejussoria, che dovrà essere integrata sino al concorso della cifra indicata dal computo metrico per le opere in progetto.

#### **art.12. - Esecuzione sostitutiva**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso, non inferiore in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

**art.13. - Trasferimento degli impianti al Comune**

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli articoli 5 e 6 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà comunale, con esclusione di quelle che, per le loro caratteristiche costruttive, si configurano di esclusivo servizio ai lotti asserviti (rami ciechi) i cui oneri di manutenzione e di servizio rimangono ad esclusivo carico dei proponenti, o loro aventi diritto.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a ciò che non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

Le spese relative al passaggio di proprietà degli impianti e dei servizi saranno a totale carico dei soggetti attuatori.

**art.14. - Trasferimento degli obblighi**

Qualora i proponenti procedano ad alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti, gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano comunque solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi qui assunti.

**art.15. - Spese relative e conseguenti alla presente convenzione**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, compresa quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti. Nella fattispecie viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/06/1943, n. 666 oltre l'applicazione di altri, eventuali, successivi benefici più favorevoli.

**art.16. - Rinuncia ad ipoteca.**

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza alla presente convenzione nei Registri Immobiliari.

**art.17. - Rinvio a norma di legge.**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare al Testo Unico dell'edilizia D.P.R. 380/2001 e la L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Barge, lì

