

REPERTORIO N. _____

ATTI N. _____

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA**Comune di Barge - Comparto C10 e Comparto 4****(Articoli 43 e 45 Legge Regione Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56).****REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno 2024 addì del mese di, in Barge, nella sala del Palazzo Comunale in piazza Garibaldi n. 11, avanti a me, Notaio iscritto al Collegio Notarile di, sono presenti:

- (1) il signor, nato ail, domiciliato per la carica in Barge presso il Palazzo Municipale, che interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Dirigente del Settore Contratti del **Comune di Barge**, con sede in Barge, piazza Garibaldi n. 11, codice fiscale 00398040048 (in seguito per brevità denominata "**Comune**") munito dei necessari poteri per quanto infra:
- (i) in forza del provvedimento del Sindaco in data, ai sensi dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e a norma dell'art. del vigente regolamento per la disciplina dei contratti del Comune Barge, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
- (ii) in esecuzione della deliberazione della **Giunta Comunale** in data, divenuta esecutiva in data.....
- nonché
- (iii) in esecuzione della Determinazione Dirigenziale delin data, mecc. n.;

e, dall'altra parte:

- (2) il signor **Antonio Mantero**, nato a Genova il 29.10.1956, che interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di procuratore speciale della **Società Sogegross S.p.A.** con sede in Genova, Lungotorrente Secca n. 3A, codice fiscale 01226470993, in qualità di, (in seguito per brevità denominata "**Proponente**") munito dei necessari poteri per quanto infra;

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io sono certo, i quali, fatta espressa rinuncia all'assistenza di testimoni,

PREMETTONO CHE

- (A) Il Proponente è la società SOGEGROSS S.p.A. che, come meglio indicato negli elaborati del P.E.C è proprietaria delle evidenze catastali, aggiornate agli estremi di pertinenza e identificate come consistenze oggetto della formazione del presente piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), superfici identificate catastalmente al foglio 67, mappali 166,

1281 (parte), 535, 773 e 463 pari a complessivi 8.664 mq, consistenze catastali che sono documentate negli Atti del P.E.C. come da elenco elaborati individuati alla presente Convenzione;

- (B) L'area oggetto del presente P.E.C. è classificata dal PRGC vigente sono soggette ai disposti di cui all'art. 17 delle NTA vigenti e risultano di nuovo impianto (comma 1), in quanto inedificate alla data di adozione delle Norme; sono comprese in un ambito territoriale di futura urbanizzazione, ove sono consentiti gli interventi di trasformazione, le destinazioni d'uso e i mix funzionali, il fabbisogno minimo di aree per servizi pubblici puntualmente indicati nella specifica Scheda Normativa che prescrive che la riqualificazione complessiva dell'ambito sia subordinata alla approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata (P.E.C.).

Le destinazioni ammesse sulle aree: risultano per il comparto C10 RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO e per il comparto 4 ATTIVITÀ TERZIARIE e nelle medesime aree è consentito insediamento funzionale all'esercizio commerciale di vendita al dettaglio, all'interno degli Addensamenti Commerciali Urbani minori, con esercizi di vicinato, per medie strutture con superficie di vendita fino a 900 mq.

La capacità edificatoria massima complessiva dovuta dall'applicazione dell'indice territoriale (IT) è pari a 0,60 mc/mq, con densità fondiaria massima 1,00 mq/mq e altezza massima per le aree C10, C15*, C17, C18, C20 m 7,50 e 2 piani f.t., gli allineamenti consentono una distanza dei fabbricati dal ciglio stradale non inferiore a 6,00 m.

Il fabbisogno di servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L. R. 56/77, è determinato secondo le seguenti quantità:

Comparto C10 e Comparto 4 destinate all'edificazione e alla realizzazione degli standard da dismettere all'Amministrazione Comunale St = 335 mq (da rilievo); gli usi privati ammessi sono corrispondenti alla destinazione ammessa dal PRGC come riportato agli atti del P.E.C. (Tav. n. 4 Viabilità e azionamento residenziale e pubblico esercizio commerciale) assoggettata ai disposti di cui all'art. 17 delle NTA.

Rappresenta superficie utile di servizio, con destinazione a parcheggio dell'attività commerciale, il comparto 4 contiguo al C10 e come viene identificato dal PRGC alla luce dell'art. 23 delle NTA: CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO. L'intero comparto d'area rispetterà le prescrizioni come descritte nella relazione di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, secondo quanto previsto dall'allegato I del D. Lgs. 152/2006 e in base ai vincoli preordinati dal vigente PRGC e Piano Paesaggistico Regionale.

Le suindicate superfici catastali sono interamente coinvolte nel presente strumento attuativo del PRGC e risultano avere una consistenza pari a 8.664 mq pari o simile alla superficie reale rilevata e restituita con rilievo plano-altimetrico (Tav. n. 02 del P.E.C.). Esperita detta verifica, le variazioni superficiali riscontrabili tra le schede catastali e i riferimenti della scheda di comparto del PRGC sono marginali e soprattutto irrilevanti ai fini dell'attuazione del P.E.C. La totalità dell'area presa in esame e le aree in dismissione/assoggettate ad uso pubblico previste nel P.E.C., eccedono infatti le quantità richieste dalla normativa di PRGC e l'edificazione viene comunque fissata in 1.600 mq di SUL.

Una parte di queste aree, in particolare la consistenza rispondente alla superficie complessiva di 335 mq di proprietà della società SOGEGROSS S.p.A. costituisce la porzione delle superfici destinate alla formazione della prevista rotatoria da realizzarsi per l'adeguamento della STRADA PROVINCIALE SP 27 Tronco 1, che è stata progettata in accordo con il Comune e l'ente della Provincia di Cuneo, nel rispetto delle cessioni

stabilite dal presente atto. In fase di elaborazione del P.E.C. sono stati eseguiti i rilievi topografici e catastali dell'area sulla base dei quali determinare e precisare le misure di superficie stimate dalla Scheda Normativa d'ambito del PRGC. Preso atto della modestissima differenza tra misure da rilievo topografico e valori catastali, si è assunta come prescrittiva ai fini dell'applicazione dei successivi indici e parametri la Superficie Territoriale desumibile dalle risultanze catastali. Sulla base di tali determinazioni si assumono come prescrittive le seguenti quantità:

- (a) Superficie Territoriale del P.E.C. ("ST"), pari a **8.664 mq**;
 - (b) Capacità edificatoria massima (SUL totale in progetto) del P.E.C., pari a 2.160 mq.
- (C) Secondo le norme tecniche comunali in materia urbanistica ed edilizia e dell'Articolo 17 delle NTA del PRGC vigente, la convenzione relativa al presente Piano Esecutivo Convenzionato per l'attuazione dei Comparti C10 e 4 ha i seguenti contenuti essenziali:
- impegno alla cessione a titolo gratuito delle aree destinate a servizi pubblici e all'assoggettamento all'uso pubblico gratuito delle aree di proprietà privata destinate a servizi, previste in progetto;
 - impegno da parte del Proponente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a proprie cura e spese con risorse aggiuntive private;
 - caratteristiche e tempi di realizzazione degli interventi edilizi previsti e delle opere di urbanizzazione;
 - impegno da parte del Proponente al versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire, fatte salve le eventuali opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - sanzioni per l'inosservanza delle previsioni di cui alla presente Convenzione.
- (D) Al fine di garantire l'uniformità delle sistemazioni superficiali, il P.E.C. prevede il completamento degli interventi di urbanizzazione da eseguirsi anche su aree di proprietà del Comune di Barge esterne al P.E.C. e attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi;
- (E) Il Proponente ha presentato al Comune proposta di P.E.C. ai sensi dell'Articolo 43 della LUR, riguardante l'area di proprietà meglio descritta alla precedente premessa (A), a cura dello Studio dell'Ing. Ivano Testone e arch. Paolo Bovo con sede in P.zza risorgimento 23 - 12037 Saluzzo (CN), formato dagli elaborati di cui al successivo articolo 3.
- (F) Nella perimetrazione indicata nel P.E.C. sono comprese tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio utili a soddisfare gli standard richiesti dalla normativa vigente, le aree di servizio alle attività commerciali, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio, così come stabilito dall'articolo 14 della DCR 191 - 43016 del 20 novembre 2012;
- (G) la presente proposta di Piano Esecutivo Convenzionato:
- ha acquisito il parere favorevole della Commissione Consigliare in data 19 settembre 2024;
 - è stata pubblicata con i relativi allegati all'Albo Pretorio on-line del Comune in data
 - è stata trasmessa al Servizio Giunta Comunale in data
- (H) che a seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio on line del Comune del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, per 30 giorni consecutivi a decorrere dal al compresi, nel periodo tra il ed il non sono pervenute osservazioni e proposte nel pubblico interesse (o, in alternativa, sono pervenute le

osservazioni da parte di, alle quali si è contro dedotto con la stessa delibera di approvazione);

- (I) che la Giunta Comunale in data, con deliberazione mecc. n., ha approvato la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, con mandato al dirigente competente per la stipula della presente Convenzione;
- (J) che in data è stato stipulato l'atto d'obbligo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del Codice civile, a rogito notaio dottor, repertorio n. - atti n., registrato a il al n. serie, sottoscritto dalla società Sogegross S.p.A.;
- (K) che in data è stata costituita a favore del Comune e nell'interesse della società Sogegross S.p.A., apposta fideiussione n., dell'importo di euro, pari al% della stima degli oneri di urbanizzazione dovuti, emessa da, a garanzia di penale per la mancata stipula o il ritardo nella stipula della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

1. PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e sono qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

2. PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Il Proponente è proprietario dei terreni e fabbricati indicati al punto (A) delle premesse.

3. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Formano parte integrante e sostanziale del P.E.C., in conformità a quanto previsto dalla LUR e dal PRGC vigente e NTA, oltre al presente schema di convenzione, anche tutti gli altri elaborati allegati alla deliberazione della Giunta Comunale di cui alla premessa, quali parti integranti della stessa che ha approvato il suddetto Piano Esecutivo Convenzionato.

Tali documenti hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è dunque qui omessa l'elencazione e l'allegazione, dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati.

Gli elaborati sono depositati agli atti del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

In particolare, hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati del PRGC n.4.1 - "Viabilità e Azzonamento con indicazione delle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati in superficie"; NTA del PRGC "Regole urbanistiche" contenente le "Norme Specifiche di Attuazione". Del P.E.C.

4. ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del P.E.C. relativo alle suddette aree come meglio descritte nella premessa (A), approvato con deliberazione della Giunta Comunale mecc. n. del avverrà in conformità:

- alle NTA del vigente PRGC (con particolare riferimento a quanto prescritto dagli articoli 17 e art. 23 incluso l'art.4 delle medesime e relativa Tabella 4 dell'art.17 comma 3 ai fini dell'adozione dello strumento esecutivo e Tav. n. 4.1 come individuato con le lettere C e relativo numero d'ordine 10 e 4 ai fini dell'esercizio commerciale previsto;
- a quanto previsto nel P.E.C. e relativi allegati, nonché nella presente Convenzione.

La realizzazione degli interventi edilizi oggetto di P.E.C. avverrà previo rilascio di titoli abilitativi ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PRGC, entro i termini indicati all'Articolo 17 della presente Convenzione.

L'attuazione del P.E.C. avverrà tramite la realizzazione degli interventi di urbanizzazione e delle opere previste dal medesimo la cui esecuzione dovrà avvenire secondo quanto puntualmente indicato nelle NTA del PRGC di cui all'art.36 e quanto stabilito dalla deliberazione della giunta.

Contestualmente alla realizzazione del nuovo insediamento commerciale dovranno essere realizzate le corrispondenti opere di urbanizzazione tali da garantire la piena funzionalità degli interventi privati e dei pertinenti spazi pubblici in coerenza con il Progetto delle Opere di Urbanizzazione relative all'intero Comparto.

Il collaudo di detti lavori, di urbanizzazione realizzati a scomputo, dovrà essere operato secondo quanto stabilito dalla delibera di giunta, è il collaudatore sarà nominato dal Comune con oneri a carico dei proponenti.

Il rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli interventi è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione funzionali all'intero Comparto.

In relazione alle modalità di progettazione e di attuazione, nonché alla cessione delle aree a servizi relative a ciascuna di esse, si richiama quanto puntualmente previsto nelle Norme Specifiche di Attuazione del P.E.C. al medesimo articolo di cui al capoverso precedente.

5. UTILIZZAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA DELLE AREE

Il P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area meglio descritta in premessa (A), di proprietà e nella piena disponibilità del Proponente, di superficie catastale di **8.664** mq secondo le modalità previste dal precedente Articolo 4.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui all'Articolo 2 secondo le disposizioni seguenti, per ognuna delle parti dei Comparti C10 e 4 che risultano complessivamente di St pari a 8.664 mq derivanti dalla somma delle superfici e dei mappali di proprietà società Sogegross S.p.A.

Comparto C10 e Comparto 4 destinati all'edificazione e alla realizzazione degli standard da dismettere all'Amministrazione Comunale St = 335 mq (da rilievo)

Gli usi privati ammessi sono corrispondenti alla destinazione ammessa dal PRGC (come riportato agli atti nell'estratto planimetrico Tav. n. 4 Viabilità e azzonamento (residenziale e pubblico esercizio commerciale) assoggettata ai disposti di cui all'art. 17 delle NTA.

Rappresenta superfici utile di servizio, con destinazione a parcheggio dell'attività commerciale, il comparto 4 contiguo al C10 e come viene identificato dal PRGC alla luce dell'art. 23 delle NTA:

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO.

L'intero comparto d'area rispetterà le prescrizioni come descritte nella relazione di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ, secondo quanto previsto dall'allegato I del D. Lgs. 152/2006 e in base ai vincoli preordinati dal vigente P.R.G.C. e Piano Paesaggistico Regionale.

In attuazione di quanto previsto dal PRGC sulla Area normativa si prevede una fase di esecuzione avviata a seguito dell'approvazione della prima richiesta di Permesso di Costruire, da attuarsi in tempi non superiori ai cinque anni come previsto per i Permessi di Costruire di validità del P.E.C.

Si prevede una fase preliminare primaria finalizzata alla realizzazione della rotatoria e viabilità del PEC, da eseguire non oltre un anno dalla data di rilascio del PC opere di urbanizzazione, nel corso della quale saranno attuate tutte le opere previste dal Piano Attuativo e le previsioni di pubblico interesse, finalizzate a eseguire contestualmente e nei tempi sopraindicati quanto previsto per l'insediamento dell'esercizio commerciale. Le Opere saranno compiute nel pieno rispetto degli accordi stabiliti con l'Amministrazione Comunale e, per quanto inerente la realizzazione della rotatoria sulla SP 27 con l'ente provinciale (proprietario del sedime), così come descritta negli elaborati e secondo le prescrizioni che verranno nel frattempo chiarite con gli atti dal comune in accordo con la Provincia, in attuazione e conformità al Nuovo Codice della Strada ed al suo Regolamento di Attuazione, in ottemperanza a quanto prescritto dal nuovo codice contratti il D.Lgs n. 36/2023.

Di seguito viene esposto lo schema delle verifiche esperite sulla compatibilità urbanistica dell'intervento e di raffronto con la previsione della scheda di comparto del PRGC e delle NTA, ai sensi dell'art. 5 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI; dell'art. 17 e tabella 4 allegata al medesimo articolo; dell'art. 23 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICAZIONE NELLE AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESTERNE AL CENTRO URBANO.

Ai sensi dell'art. 23 del vigente PRGC risulta verificata la dotazione complessiva di aree pubbliche e di viabilità di progetto, al netto di modesti scostamenti nelle singole voci come ammesso dalla norma, rispettando tuttavia scrupolosamente il disegno di PRGC.

C10 - Aree Residenziali Nuovo Impianto

F. 67 Map.	S.T. mq	Indice di densità Territoriale mc/mq art. 17 PRGC	Volume teorico costruibile mc	Indice di densità fondiaria mq/mq art. 17 PRGC	S.F. mq	Rapporto di copertura	Superficie coperta mq	Altezza max da norma m	Altezza di progetto m	SUL max mq	Abitanti teorici	Aree standard 25 mq/ab art. 17 PRGC
166 1281	4650	0,6	2790	1	4650	1/3	1550	7,5	3,15	886	30	750

Comparto 4 - Aree Attività Terziarie

F. 67 Map.	S.T. mq	Indice di densità Territoriale mc/mq art. 23 PRGC	Volume teorico costruibile mc	Indice di densità fondiaria mq/mq art. 23 PRGC	S.F. mq	Rapporto di copertura	Superficie coperta mq	Altezza max da norma m	Altezza di progetto m	SUL max mq	Aree standard 80% della SUL art. 23 PRGC
535 773 463	4014	1	4014	1	4014	1/2	2007	10,5	3,15	1274	1019
8664			6804				3557			2160	1769

Le eventuali variazioni alla distribuzione delle quantità edilizie, delle destinazioni d'uso e delle aree per servizi, sono puntualmente disciplinate in attuazione del PRGC vigente

6. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

L'offerta di servizi pubblici prevista nel P.E.C. e le superfici delle aree pubbliche e viabilità sono conformi alle quantità della scheda normativa di PRGC e a quelle sopra indicate nella tabella e contemplate dai Comparti normativi sopraccitati. Non trattandosi di un P.E.C. residenziale non è necessario la verifica di calcolo della capacità insediativa.

A. GLI STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGIO PUBBLICO sono stati soggetti alla verifica dell'art. 21 della L.R. 56/77 e in attuazione delle norme di PRGC, in relazione alle consistenze delle singole aree costituenti i comparti, così come viene dedotto nella seguente tabella di calcolo.

Standard urbanistici Art. 21 della L.R. 56/77:

- a) Comparto C10 Area Residenziale di Nuovo Impianto - area Standard 25 mq/ab (art. 17 delle NTA) - abitanti teorici $30 \times 25 \text{ mq} = 750 \text{ mq}$
- b) Comparto 4 Aree Attività Terziarie - aree standard 80% della SUL (art. 23 delle NTA) - $\text{SUL max mq } 1.274 \times 80\% = 1.019 \text{ mq}$
- c) Totale standard $(750+1.019) = 1.769 \text{ mq}$.
In considerazione del medesimo articolo della Legge regionale la disponibilità richiesta per aree a destinazione parcheggio pubblico è determinata dalla seguente verifica di dettaglio e tabella di calcolo (comma 1 e 3 art. 21 L.R. 56/77):
- d) Comparto C10 - Area Residenziale di Nuovo Impianto: Parcheggio 2,50 mq x 30 abitanti = pari a 75 mq.
- e) Comparto 4 - Aree Attività Terziarie: Parcheggio $1.274 \text{ mq} \times 100\% = 1.274 \text{ mq} \times 50\% = 637 \text{ mq}$
- f) Totale parcheggio pubblico richiesto $(75 + 637 \text{ mq})$ pari a 712 mq.

Il totale della superficie del nuovo insediamento destinata a Parcheggio risulta complessivamente pari a 3.067,50 mq, superficie della quale si prevede l'assoggettamento/dismissione a parcheggio pubblico per una superficie pari a 1.564,50 mq e corrispondente a n° 53 stalli pubblici (così come viene verificata alla luce del seguente punto; in ogni modo superiore alla richiesta prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 pari a 712 mq).

B. VERIFICA DELLA TABELLA DI CUI ALL'ART. 25 DEL DCR 191-43016/2012 (Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad Insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area).

Considerando la superficie di vendita del nuovo insediamento pari a 1.350 mq e alla relativa tipologia distributiva M-SAM3 (con superficie di vendita tra 901 e 1.800 mq), gli standard urbanistici risultano individuati dalla seguente tabella di calcolo.

- a) $N = 60 + 0,10 (S - 900) = 60 + 0,10 (1350 - 900) = \text{pari a } 2.730 \text{ mq}$ di cui 105 posti a parcheggio (stalli), dei quali il 50% diviene di uso pubblico.
Alla luce della norma e sulla base della verifica della Tabella DCR già indicata, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio, che in questo caso risulta pari a 1.375 mq $(2730:2)$.
- b) Verifica ai sensi della Legge 122/89 art.2 comma 2 (che sostituisce l'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150) - nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Considerando questi disposti normativi le aree da destinare a parcheggio pubblico risulta soddisfatta, così come dedotto nella seguente tabella riassuntiva di calcolo.

- A. volume teorico costruibile sull'area pari a 6804 mc
- B. volume in progetto pari a 2.000 mq x 3,15 (H max di costruito) = 6.300 mc
- C. totale area pubblica destinata a parcheggio pari a 630 mq < 712 mq come indicato al precedente punto 1/c ai sensi del comma 1 e 3 art 21 L.R. 56.712.

C. ALTRI STANDARD DELL'AREA PUBBLICA RICHIESTI DALLA NORMATIVA VIGENTE SULLE AREE DI P.E.C. (Comparti C10 e 4).

a) Spazi a verde pubblico attrezzato

Comparto C10 - Spazi a verde pubblico attrezzato 12,5 mq x 30 = 375 mq

Comparto 4 - Spazi a verde pubblico attrezzato 1.274 mq x 50% = 637 mq

Totale standard per verde pubblico (375+637) = 1012 mq

b) Rotatoria

Per la formazione della rotatoria a valle dell'insediamento, atta a ordinare il nuovo sistema di collegamento dell'area commerciale con le infrastrutture esistenti (strada provinciale 27 - viale Giuseppe Mazzini - e via Silvio Pellico), considerata l'esclusione della viabilità che non costituisce standard urbanistico ai sensi dell'Art. 21 della LRU, si prevede la cessione al Comune della superficie di proprietà società SOGEGROSS S.p.A., pari a 335 mq, costituente parte della rotatoria.

Tutto ciò premesso, dalle tabelle di calcolo e tenuto conto delle previsioni normative del PRGC, il proponente dovrà pertanto prevedere le seguenti dismissioni/assoggettamenti di superfici al comune.

D. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DISMISSIONI/ASSOGGETTAMENTO DI SUPERFICI A STANDARD (calcolate in arrotondamento in relazione alle disposizioni dimensionali individuate dalla P.E.C. (*planimetria Tav. n. 06 del P.E.C.*).

a) Asservimento gratuito a favore del Comune di Barge, con ogni garanzia come per legge e secondo il PRGC, dell'intera area di cui ai precedenti punti tabellari e superfici indicate a standard corrispondenti a 1.564,5 mq e pari a 53 stalli e aree di manovra.

Sulla base degli accordi intervenuti con l'amm.ne, l'area di parcheggio in dismissione/assoggettamento gratuito al Comune di Barge, con ogni garanzia come per legge e secondo il PRGC risulterà aperta H 24 e dovrà contenere indicazione di divieto parcheggio automezzi ambulanti.

b) Spazi a verde pubblico 1.175 > 1.012 mq.

c) Dismissione gratuita a favore della Provincia di Cuneo delle superfici della rotatoria pari a 335 mq.

Le restanti superfici private realizzate dalla società SOGEGROSS S.p.A. e previste dal P.E.C. (così come documentate alla luce dei dati esposti nelle precedenti tabelle di calcolo) risulteranno pertanto così ripartite:

d) destinate a parcheggio nella misura pari a 1.503 mq (come dedotto in sottrazione dalla superficie totale di parcheggio di 3.067,5 mq - 1.564,5 mq superficie normativa a standard = 1.503 mq);

e) destinate a aree verdi nella misura di 1.506,77 (come dedotto in sottrazione dalla superficie totale aree verdi realizzata di 2.582,77 - 1.076 (verde pubblico a standard).

Le suddette aree saranno oggetto di uso pubblico stabilito in accordo con l'Amministrazione con manutenzione in capo al privato e non trasferite al Comune in piena proprietà.

A tal proposito si precisa che le superfici indicate ai precedenti punto a/b/c verranno cedute ai rispettivi enti - Comune di Barge e Provincia di Cuneo - così come individuate al seguente punto 7 (in conformità alle previsioni del P.E.C. e negli allegati documenti con Atto Notarile).

E. PARCHEGGI DESTINATI ALLE BICICLETTE.

Ai sensi dell'art 48 del Regolamento edilizio si considerano altrettanto soddisfatti le prescrizioni di dotazione stabilite in accordo con il Comune con l'inserimento di n. 10 stalli per biciclette.

F. COLONNINE DI RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI.

Ai sensi dell'art 102 del medesimo Regolamento il P.E.C. prevede la dotazione di n. 3 colonnine di ricarica di veicoli elettrici (pari al 5% del numero stalli auto previsti dal parcheggio).

7. PRELIMINARE DI CESSIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI PER SERVIZI PUBBLICI AL COMUNE DI BARGE

Il Proponente si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune Barge, che si riserva di accettare, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire, la proprietà dell'area destinata alla formazione della viabilità pubblica (rotatoria) così come descritto:

- L'area individuata a Catasto Terreni al foglio 67, mappali 773 e pari a complessivi 335 mq dovrà essere ceduta franca e libera da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni che possano essere di pregiudizio al godimento e al possesso dei beni; il cedente garantisce alla Provincia l'evizione totale o parziale dei beni conformità ai sensi degli articoli 1483 e 1484 del C.C.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ex art. 1351 c.c. con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo entro il termine suddetto di un anno dalla stipula della presente Convenzione e comunque prima del rilascio del primo Permesso di Costruire e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

8. PRELIMINARE DI CESSIONE ED ASSOGGETTAMENTO ALL'USO PUBBLICO DEL PARCHEGGIO E AREE PUBBLICHE.

Il Proponente si impegna a progettare e a realizzare a propria cura e spese la quota di parcheggi e aree verdi, nonché la porzione di rotatoria, dovuti quale standard urbanistico e previste in attuazione del presente P.E.C., tenuto conto di quanto prescritto dal nuovo codice contratti il D.Lgs n. 36/2023. Le relative opere di attrezzaggio saranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I parcheggi per una quota complessiva massima pari a 1.564,5 mq saranno realizzati sull'area identificata a Catasto Terreni al foglio 67, mappali 535, 773 e 463, fatto salvo quanto previsto dal P.E.C. e comunque, secondo quanto verrà approvato nel progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione.

La localizzazione e le caratteristiche dei parcheggi soprassuolo sono indicativamente illustrate nelle tavole del P.E.C. (*Tavv. n. 04 – 05 – 06 Planimetrie di Progetto e Aree di dismissione*); resta comunque inteso che, secondo quanto previsto dal P.E.C., in sede di approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione; i citati parcheggi dovranno essere realizzati dal Proponente contestualmente agli interventi edilizi oggetto dell'insediamento commerciale.

La cessione del parcheggio al Comune e l'asservimento all'uso pubblico sopra descritti potranno avvenire solo a seguito del collaudo positivo delle opere con le modalità individuate al precedente punto 4.

Al fine dell'assoggettamento all'uso pubblico delle aree, si rinvia alle disposizioni contenute nel successivo articolo 9.

Il presente atto vale come contratto preliminare unilaterale di cessione ed assoggettamento all'uso pubblico di cosa futura, ex art. 1351 c.c., con obbligazioni a carico del solo contraente cedente e con obbligo di stipulazione del contratto definitivo ad avvenuto collaudo delle opere e, a tal fine, viene trascritto nei pubblici registri immobiliari.

La regolamentazione relativa alla manutenzione dei parcheggi avverrà con separati atti di convenzionamento in accordo con gli uffici competenti del Comune di Barge, da stipularsi successivamente al collaudo positivo dei parcheggi realizzati.

9. PRELIMINARE DI ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Fermo restando quanto sopra indicato, con il presente atto il Proponente si impegna ad assoggettare ad uso pubblico, prima del rilascio del primo Permesso di Costruire le aree di proprietà privata utili alla formazione della rotatoria e destinate a servizi pubblici. Tali aree, corrispondenti alla quota massima pari a complessivi totali 2.275,5 mq (di cui 335 mq rotatoria, 1564,5 parcheggi pubblici e 1.076 mq verde pubblico) e come indicate negli Atti catastali già precedentemente individuati.

Le aree sopra descritte vengono assoggettate all'uso pubblico libere da persone e cose nonché da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvo quelli derivanti dalla presente Convenzione.

Il regime di servitù pubblica ed il vincolo di destinazione a servizi pubblici sono trascritti presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il regime giuridico-patrimoniale delle aree resta, pertanto quello della proprietà privata assoggettata a servitù di uso pubblico con destinazione a servizi pubblici.

Ogni eventuale diversa utilizzazione comporta, con il venir meno dell'indicato uso pubblico, la violazione della presente Convenzione e la conseguente applicazione delle sanzioni previste nel successivo Articolo 18.

Le aree potranno essere contabilizzate dalla società Proponente come bene di proprietà, fermo restando, come sopra detto, che non potrà in alcun modo essere limitata o pregiudicata la sua destinazione pubblica.

Le opere che il Proponente realizzerà, a proprie cura e spese, sull'area assoggettata all'uso pubblico, verranno messe a disposizione del Comune a seguito dell'approvazione del certificato favorevole di collaudo tecnico, salvo diversa richiesta del Comune.

Il Proponente si impegna, su tutte le aree assoggettate all'uso pubblico ivi comprese le opere su di esse esistenti, ad effettuare e a far effettuare la manutenzione ordinaria, straordinaria e la relativa pulizia secondo le modalità ordinariamente applicate dal Comune.

La regolamentazione relativa alla gestione e alla manutenzione delle aree in questione avverrà con separati atti di convenzionamento tra il Comune di Barge e il Proponente, da stipularsi successivamente all'assoggettamento all'uso pubblico. Tali atti dovranno regolamentare, tra l'altro le modalità di gestione degli accessi carrabili per le attività di servizio e di sicurezza; la manutenzione, gestione del verde e degli impianti; la disciplina delle eventuali modalità di utilizzo delle aree per la collocazione dei servizi all'attività commerciale, mezzi pubblicitari etc.

Il Comune e gli uffici competenti si avvarranno di personale proprio o esterno, appositamente incaricato per effettuare controlli sulla regolare fruizione delle aree da parte dei cittadini ed in genere sul puntuale rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e prescritto dal nuovo codice contratti il D.Lgs n. 36/2023. I medesimi soggetti per esigenze di ordine pubblico garantiranno l'ordinaria attività di vigilanza della Polizia Municipale.

Qualora dovessero essere accertate violazioni degli obblighi assunti dai Proponenti con la presente Convenzione, il Comune provvederà ad inviare motivata diffida ad adempiere ai Proponenti.

Nel caso il Proponente non provveda a garantire condizioni di buona manutenzione e di piena fruibilità entro il termine assegnatogli, lo stesso sarà tenuto a rifondere al comune le spese sostenute per il ripristino delle condizioni ottimali di utilizzo con una maggiorazione degli eventuali danni nonché a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari al 30% dell'ammontare complessivo delle spese di cui sopra.

Le disposizioni sopra descritte non precludono al Comune il diritto di sanzionare eventuali casi non espressamente previsti ma comunque rilevanti rispetto alla corretta erogazione del servizio, valutata la gravità delle inadempienze e tenuto conto delle circostanze nelle quali le stesse si sono verificate.

Il Comune contesterà formalmente le inadempienze entro il termine di 30 giorni dalla notizia dell'accaduto; i Proponenti entro 15 giorni dalla comunicazione potranno esporre per iscritto le proprie controdeduzioni che saranno valutate dal Comune; trascorso inutilmente tale termine si procederà a sanzionare l'inadempienza.

Quanto sopra premesso, gli oneri per la gestione e manutenzione delle aree private assoggettate all'uso pubblico saranno a totale carico del Proponente e qualora si ravvisi la condizione di subentro di altri acquirenti dell'attività commerciale dette condizioni dovranno essere incluse ed oggetto, con l'espresso riferimento, dei rogiti notarili di acquisto secondo quanto disciplinato dal presente articolo.

10. PIEZOMETRI

Ai fini del monitoraggio delle condizioni locali della falda freatica, prima dell'avvio della trasformazione, dovranno essere collocati piezometri, in siti sempre accessibili, da individuare su un'apposita Tavola prima del rilascio del primo Permesso di Costruire in esecuzione di quanto previsto dal progetto esecutivo di sistemazione idrogeologica dell'area.

Ogni opera necessaria a tal fine, oltre al monitoraggio ed alla manutenzione dei piezometri individuati sarà a carico del Proponente e/o dei suoi aventi causa.

L'attività di monitoraggio dovrà essere oggetto di specifiche intese con il competente ufficio delegato a tal fine dal Comune.

11. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Proponente si impegna per sé stesso, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere i contributi inerenti agli oneri di urbanizzazione, ad oggi stimati in euro 39.233,70 calcolati secondo il metodo tabellare ed in ogni caso da adeguarsi alla normativa vigente al momento del rilascio del permesso di costruire.

Qualora l'importo relativo alle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione (Articoli 12 e 13 della presente Convenzione) dovesse risultare inferiore all'importo dovuto, la differenza verrà corrisposta secondo le consuete modalità operate dal Comune di Barge con la previsione di corresponsione di una unica rata che dovrà essere versata al momento del rilascio del primo Permesso di Costruire.

I suddetti oneri di urbanizzazione, in ogni caso saranno da adeguarsi in sede di rilascio dei Permessi di Costruire.

12. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SOTTOSOGGLIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'art. 45 del D.L. n. 201 del 06/12/2011 convertito con Legge n. 214/2011 del 22 dicembre 2011, nel modificare l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.(Testo Unico dell'Edilizia), prevede che "Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati

nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."

In conformità al disposto di cui all'articolo 16, comma 2bis, del citato D.P.R. 380/2001, il Proponente si obbliga a realizzare direttamente le Opere di Urbanizzazione previste dal P.E.C. con le modalità individuate nei progetti esecutivi delle singole opere e con l'articolazione operativa di cui al precedente Articolo 4.

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lett. c) del citato Codice.

Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è determinato utilizzando il prezziario vigente al momento dell'approvazione del progetto. A questo valore potrà essere applicato un "coefficiente di riduzione" (qualora) che il Comune ha in tal senso adottato con deliberazione del Consiglio Comunale; tale ultimo importo costituisce il valore effettivo di riconoscimento delle opere a scomputo.

Il Proponente si impegna, comunque, ad eseguire senza ulteriori oneri per il Comune tutte le Opere di Urbanizzazione previste nei progetti esecutivi.

I progetti esecutivi dovranno in ogni modo essere redatti secondo le modalità del vigente D.Lgs n. 36/2023.

Le opere di urbanizzazione primaria da eseguire a scomputo sono preliminarmente specificate dettagliatamente nel P.E.C. e in sintesi consistono in:

A) opere in aree interne all'ambito di intervento e di lottizzazione:

- infrastrutture a rete: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- sistemazioni superficiali, pavimentazioni e opere a verde previste nel parcheggio e all'esterno del medesimo;

B) opere in aree esterne all'ambito:

- infrastrutture a rete: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- viabilità, opere di adeguamento sulle strade perimetrali e integrazione della segnaletica;
- rifacimento ed adeguamento di marciapiedi e cordoni sulle viabilità perimetrali;
- riqualificazione incrocio viale Giuseppe Mazzini e Via Silvio Pellico e realizzazione nuova rotonda (su strada provinciale).

Le opere in oggetto dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

La progettazione delle opere di urbanizzazione sia a scomputo che realizzate con risorse aggiuntive private consta di una fase, ovvero della progettazione esecutiva approvata preliminarmente all'approvazione del permesso di costruire;

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente Convenzione, il Proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del 10%, come dettagliato nel successivo Articolo 18.

Ai fini dell'esecuzione di detti lavori e opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il Proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito alla:

- progettazione e quadro economico,
- esecuzione, - collaudo.

Progettazione e quadro economico delle opere

La progettazione delle opere di urbanizzazione, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dal Comune.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e del loro importo, individuate attraverso il progetto esecutivo redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, va effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate all'uso pubblico a cura e spese dei soggetti proponenti, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

Rispetto al computo metrico estimativo delle opere a scomputo degli oneri contenuto negli elaborati del P.E.C., l'importo previsto in sede di progetto esecutivo non potrà discostarsi del 10% in più o in meno rispetto al valore indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato dall'Amministrazione Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dal Comune, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri, fatto salvo una eventuale modifica delle previsioni economiche derivante da prescrizioni in capo agli uffici provinciali ai fini della realizzazione della rotatoria e modifica della viabilità esistente.

Il progetto esecutivo sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni emerse in sede di "riunione dei servizi" indetta in occasione della valutazione contenuta negli elaborati del P.E.C.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un cronoprogramma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorso tali termini, il Comune potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal proponente e/o disporre la revoca dell'intervento, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine di novanta giorni consecutivi (n.90 giorni) dalla sottoscrizione della presente Convenzione. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione novanta giorni consecutivi (n.90 giorni), a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti novanta giorni consecutivi (n.90 giorni), il competente settore del Comune sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

Esecuzione delle opere

Le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto la Direzione Lavori di un tecnico, iscritto al competente collegio o ordine professionale, scelto dal Committente prima della consegna dei lavori e come indicato dal proponente in attuazione al vigente D.Lgs n. 36/2023.

Durante la realizzazione dei lavori il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione, dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità, previo avviso, di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze delle opere pubbliche previste dal P.E.C.(elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate al Comune ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente.

Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

Il Proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo contabile in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP. qualora applicabili, previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori, in rispondenza a quanto previsto al precedente punto 4 funzionale alla nomina del collaudatore.

Ai sensi del vigente D.Lgs n. 36/2023, i collaudi tecnico-amministrativo-contabile delle opere di urbanizzazione eseguite dovranno essere effettuati in corso d'opera in contraddittorio (rappresentante del Committente e del Comune) da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi.

Resta inteso che ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di urbanizzazione della presente Convenzione sarà a carico del Proponente.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, salvo quanto previsto dall'articolo 141 del Codice dei Contratti.

Le opere pubbliche vengono in uso pubblico Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi novanta giorni consecutivi (n.90 giorni), in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

Copia del certificato di collaudo sarà inviata a tutti gli uffici competenti del Comune e degli Enti che avranno la competenza della manutenzione o della gestione delle opere.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte del Comune potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Settori competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al proponente, per gli opportuni provvedimenti.

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Settori ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Settori ed Enti interessati.

Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, dovuta a errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva autorizzazione, questa sarà a totale carico dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Il rilascio dei certificati di agibilità è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo-contabile positivo delle opere di urbanizzazione.

13. OPERE DA REALIZZARE SU AREE DA ASSOGGETTARE ALL'USO PUBBLICO CON RISORSE PRIVATE

La disciplina prevista dal D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. non si applica alle opere realizzate dai privati proponenti a titolo di liberalità, in aggiunta agli oneri dovuti, o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, in coerenza con quanto precisato nella già citata Direttiva U.E. 93/1997 in materia di appalti di lavori pubblici. Tali opere potranno, pertanto, essere realizzate direttamente dal soggetto privato.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del soggetto proponente, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a cura e spese del Proponente sono specificate nel progetto esecutivo e consistono in sintesi:

- infrastrutture a rete interne all'area del P.E.C.: acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, rete e impianto di illuminazione pubblica;
- percorso pedonale (marciapiede) sul prolungamento della via Silvio Pellico e viale Giuseppe Mazzini;
- sistemazioni superficiali, pavimentazioni ed opere a verde e dei percorsi pedonali assoggettati all'uso pubblico;

Tali opere verranno puntualmente definite nel progetto esecutivo, da sottoporre alla approvazione da parte degli uffici competenti del Comune.

Per le opere realizzate a cura e spese del soggetto proponente, a titolo di liberalità o sulle aree assoggettate all'uso pubblico, è ammessa la modifica in aumento degli importi rispetto al quadro economico approvato con il progetto preliminare. Tale incremento sarà posto a totale carico del soggetto attuatore. Nel caso invece in cui l'importo del progetto esecutivo risultasse inferiore a quanto indicato nel CME a corredo del P.E.C., il proponente sarà tenuto a versare la relativa differenza.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, realizzate a cura e spese del soggetto proponente, sono anch'esse soggette ai collaudi tecnico-amministrativo-contabile, come peraltro previsto per le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti.

Per la fase di progettazione nonché per l'esecuzione e collaudo delle opere si rimanda a quanto in tal senso previsto al precedente Articolo 12.

14. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DA PARTE DEL PROPONENTE DI SPAZI E AREE PUBBLICHE

Il Comune acconsente all'utilizzazione temporanea da parte del Proponente soggetto attuatore, delle aree cedute al Comune per servizi pubblici, in misura strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e all'intervento edilizio, ai relativi cantieri e fino al termine massimo coincidente con la fine dei lavori.

Il Comune si impegna, inoltre, a garantire al Proponente, a titolo gratuito, la disponibilità in capo al Proponente, per tutto il periodo necessario, delle aree e degli spazi pubblici esterne alla delimitazione del P.E.C., di proprietà del Comune di Barge ed attualmente utilizzate per viabilità e marciapiedi, necessari per la realizzazione delle opere di completamento degli interventi di urbanizzazione (opere di adeguamento dei marciapiedi e dei sedimi viari perimetrali). Tali aree sono indicativamente individuate nell'elaborato del P.E.C. *Tav. n. 07 Sottoservizi Planimetria, pianta e sezione.*

Il Proponente solleva il Comune di Barge da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso delle aree cedute.

15. CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., relativo al costo di costruzione quale determinato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Detto onere verrà corrisposto secondo le modalità stabilite al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Il pagamento delle residue rate dovrà essere garantito con fidejussione secondo i criteri della generalità dei Permessi di Costruire.

16. DURATA DEL P.E.C. E TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI - ABITABILITA'/AGIBILITA'

L'ultimazione complessiva degli interventi edilizi privati e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di anni cinque e pari alle decorrenze stabilite dal Permesso di Costruire, decorrente dalla stipula della presente Convenzione al termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato.

Tale attuazione potrà essere articolata mediante la presentazione e il rilascio del Permesso di Costruire.

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 di quest'ultimo.

Il Permesso di Costruire dovrà essere richiesto nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C.

17. SANZIONI CONVENZIONALI

Gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso effettuati durante il periodo di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, per destinazione d'uso degli edifici non ammessi dal P.R.G., sono convenzionalmente equiparati a variazione essenziale e sanzionati con le modalità dell'articolo 31 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ferma restando l'esclusione per le ipotesi di cui al 2° comma art. 32 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

18. GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, il Proponente, per sé stesso, suoi successori, o aventi causa, rilascerà a favore del Comune, le seguenti polizze fidejussorie assicurative o bancarie a scalare:

(1) Al momento della stipulazione della presente Convenzione:

- (a) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti e per le opere da eseguire a cura e spese del Proponente e del pagamento dell'annessa penale, pari al valore di tutte le opere incrementato del 10% a copertura anche della suddetta penale;
- (b) a garanzia degli impegni di cessione assunti, pari al valore delle opere che dovranno essere cedute in base a tale norma.

(2) Al momento del ritiro del primo Permesso di Costruire nell'ambito del P.E.C.:

- (c) a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione eccedenti l'importo delle opere da realizzare a scomputo; tale polizza dovrà essere rilasciata solo ed esclusivamente nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate dal Proponente non copra interamente gli oneri di urbanizzazione dovuti;
- (d) a garanzia del pagamento delle rate del costo di costruzione.

Le garanzie sopra indicate, emesse da primari Istituti Assicurativi o Bancari, ai sensi dell'art. 13 della Legge 10 giugno 1982 n. 348 e s.m.i., dovranno essere accettate dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità delle garanzie medesime.

Le fidejussioni bancarie o assicurative dovranno contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e/o valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 Codice civile, con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 Codice civile.

La fideiussione di cui al punto a), fino alla corrispondenza dell'80%, verrà proporzionalmente ridotta in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati del Direttore Lavori ed accertati dal Collaudatore/i in corso d'opera. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dalla data di collaudo favorevole delle singole opere.

La fidejussione di cui al punto b) sarà svincolata successivamente alla verifica da parte del Comune della regolarità, assolti gli adempimenti previsti dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia.

Le fideiussioni di cui ai punti c) – d) verranno proporzionalmente ridotte in rapporto ai pagamenti effettuati.

19. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, riguardanti l'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione compresi nel Piano Esecutivo Convenzionato sono assunti dal Proponente per sé stesso, suoi successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Qualora il Proponente proceda all'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione, lo stesso dovrà farne espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione stessa, che nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti. Gli aventi causa del Proponente dovranno inoltre fornire idonee garanzie fidejussorie per l'attuazione degli interventi previsti in Convenzione.

In caso di trasferimento parziale dei diritti, degli obblighi ed oneri sopra citati, il Proponente e gli eventuali aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Nel caso di cessione delle aree o dei fabbricati in corso di costruzione, gli obblighi e gli oneri della presente Convenzione dovranno essere espressamente richiamati negli atti di trasferimento.

20. SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei Registri della proprietà immobiliare, sono a totale carico del Proponente.

21. ALLEGATI

Documenti ed elaborati grafici del P.E.C.

22. 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:

- legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. - Legge urbanistica; legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m.i. - Norme per la edificabilità dei suoli; legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. - Tutela ed uso del suolo; legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie
- legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;
- legge 4 dicembre 1993 n. 493 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia;

- legge 12 luglio 2011 n. 106 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70: Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia;
- legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici;
- D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i. - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;
- D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- D.P.R. n. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. - Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». (10G0226); subordinato all'applicabilità del D.lgs. 50/2016 ed ogni altra norma vigente in materia;
- nuovo codice dei contratti pubblici D.Lgs n. 36/2023.

23. CONTROVERSIE

Ogni controversia relativa alla presente Convenzione è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale del Piemonte.