

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MARENE



STUDIO ASSOCIATO STR

RACCA Geom. Marco  
CALLIERO Geom. Gianluca  
FISSORE Geom. Alberto

Via Stefano Gallina n. 36 - 12030 MARENE (CN)  
Tel. 0172.742817 - Fax. 0172.743721  
e.mail: info@studiostr.it

STUDIO TECNICO

DOGLIANI

Arch. Roberto

Via Vittorio Emanuele n. 55  
12062 CHERASCO (CN)  
Tel. 0172.488034  
e.mail: r.dogliani@libero.it

## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

AREA D7 ( SUE 23 - Dr 2 )

Via Valle - 12030 MARENE (CN)

- BAROLO Bernardino, BAROLO Francesco
- GALLO Roberto, GIOMAR di RACCA Geom. Marco & C. S.A.S.
- CHIAVASSA Antonio

Identificativi catastali: Foglio 18 - mappali n. 14,16,17,18,19,49,50,51,52,53,54.

Rev.	Data	Descrizione	Disegnatore
01	11-03-2013	Progettazione P.E.C.	TESTA NICOLA
02	22-05-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 1	TESTA NICOLA
03	30-05-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 2	TESTA NICOLA
04	09-08-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 3	TESTA NICOLA
05	23-10-2013	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 4	TESTA NICOLA
06	05-02-2014	Richiesta esame e approvazione PEC - Integrazione 5	TESTA NICOLA

TAVOLA

# B

BOZZA  
DI  
CONVENZIONE

File: 478/Progettazione P.E.C./-ELABORATI DEFINITIVI-/Richiesta  
esame e approvazione PEC/Integrazione 3

Timbro dell'Ente

Marene, 05-02-2014

I Committenti:

F.to  
- BAROLO MASSIMO  
- GALLO ROBERTO, Geom. RACCA MARCO  
- CHIAVASSA ANTONIO

Firma

I Progettisti:

RACCA Geom. Marco

DOGLIANI Dott. Arch. Roberto

Tutte le quote indicate negli elaborati devono comunque essere verificate in cantiere.

A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto di riprodurlo o di renderlo noto a terzi, in tutto o in parte, senza specifica autorizzazione scritta dello Studio Associato STR.

Aggiornamento del 12/02/2014

Repertorio numero

Raccolta numero

CONVENZIONE EDILIZIA per l'attuazione del Piano Esecutivo

Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'area produttiva sita nella zona "D.7, sub area DR2 (S.U.E. 23) – in località “ La Pietà” del vigente P.R.G.C. del Comune di Marene

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Savigliano avanti a me dottor \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_ ed iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- COMUNE

COMUNE DI MARENE con sede in Marene Via Stefano Gallina n. 45, codice fiscale numero 86000750041 in persona del Signor PRIORA geom. Valerio, nato a Cuneo il venti marzo millenovecentocinquantasette (20.03.1957) e domiciliato per la carica in Marene Via Stefano Gallina n. 45, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Responsabile del Servizio 0901 (Urbanistica e Gestione del Territorio) del Comune di Marene, tale nominato con Decreto Sindacale numero 23/2009 in data 24 dicembre 2009, ed a quanto infra autorizzato con deliberazione G.C. n. \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_ che, esecutiva a tutti gli effetti di legge, in copia conforme, si allega, al presente atto sotto la lettera "A", con espressa dispensa dalla

lettura avuta dai componenti e con il mio consenso;

- i "PROPONENTI" il P.E.C.:

BAROLO FRANCESCO nato a Fossano il 01/01/1944 residente in Fossano Località San Vittore n° 56 C.F. BRL FNC 44A01 D742N;

BAROLO BERNARDINO nato a Fossano il 09/02/1953 residente in Fossano Località San Vittore, n° 56/a C.F. BRL BNR 53B09 D742V, entrambi qui rappresentati dal Sig.

BAROLO Massimo nato a Savigliano il 05/08/1977, residente in Marene, Via Trieste, 2 C.F. BRL MSM 77N05 I470H per procura notarile Notaio Paolo Amianto del 08/07/2013 rep 19348 raccolta 9080, registrata a Saluzzo il 12/07/2013 al n° 2466 serie 1T;

- GIOMAR S.A.S con sede in Marene Via Stefano Gallina n° 65 P.I./C.F. 02516620040 qui rappresentata dal socio accomandatario Racca Marco nato a Marene 08/10/1964 e residente in Marene, Via Torino 52;

- GALLO ROBERTO nato a Fossano il 08/04/1969 residente in Marene, Via Valle n° 29, C.F. GLL RRT 69D08 D742X;

- CHIAVASSA ANTONIO nato a Fossano il 30/07/1962 e residente in Marene, Via Mondini n° 2, C.F. CHV NTN 62L30 D742M o loro aventi causa nel caso di trasferimenti di proprietà nel periodo intercorrente tra l'approvazione del P.E.C. da parte del Comune e la stipula della presente convenzione;

PREMESSO

- che i terreni oggetto d'intervento edilizio sono siti in Comune di Marene e sono attualmente censiti in Catasto Terreni al Foglio 18 mappali 16-17-18-49-50-51-52-53-54-19-14 (parte)

- che detti terreni sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale nella zona D7 come area destinata all'insediamento di impianti produttivi artigianali ed industriali sottoposta alla preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nella fattispecie Piano Esecutivo di libera iniziativa di cui all'art. 43 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;

- che le proprietà dei terreni oggetto del piano esecutivo convenzionato (P.E.C.) hanno una superficie catastale complessiva di metri quadrati 52.050 (cinquantadue-milazerocinquanta) ed appartengono ai seguenti soggetti per le quote infra riportate:

1) Sig.ri BAROLO FRANCESCO E BAROLO BERNARDINO proprietari per la quota di  $1\frac{1}{2}$  cadauno: appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 18 – numeri 16-17-18-49-50-51-52-53-54 avente una superficie complessiva di metri quadrati 39.357 (treantanovemilatrecentocinquantasette);

2) società GIOMAR S.A.S proprietaria per la quota di  $1\frac{1}{2}$  e al Sig. GALLO ROBERTO proprietario per la restante quota di  $1\frac{1}{2}$ : appezzamento di terreno censito in Catasto Terreni al Foglio 18 numero 19 , avente una superficie complessiva di

metri quadrati 7.367 (settemilatrecentosessantasette);

3) Sig. CHIAVASSA ANTONIO per la piena ed esclusiva proprietà: appezzamento di Terreno censito in Catasto Terreni Foglio 18 mappale 14 parte, avente una superficie di metri quadrati 5.326 (cinquemilatrecentoventisei);

– che l'area oggetto di intervento edilizio è classificata con destinazione produttiva - artigianale di nuovo impianto di cui agli articoli 22, 23, 24 delle Norme di Attuazione di P.R.G.C. e l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) come sopra indicato, in conformità alla normativa vigente;

– che il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni del P.R.G.C. approvato con Delibera della Giunta Regionale numero 12-25590 del 7 ottobre 1998, pubblicata sul B.U.R. numero 42 del 21 ottobre 1998 e successive modifiche e varianti;

– che, il progetto di P.E.C. è stato predisposto dall'Arch. Roberto Dogliani con studio in Cherasco Via Vittorio Emanuele 45, in collaborazione con lo studio tecnico associato STR con sede in Marene Via Stefano Gallina, 36, nella persona del Geom Racca Marco, secondo i disposti dell'articolo 43 della Legge Regione Piemonte 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, ed è costituito dai seguenti elaborati:

➤ Elaborato A - Relazione tecnica-illustrativa,

documentazione fotografica e relazione geologica e geotecnica;

- Elaborato B - Bozza di convenzione;
- Elaborato C – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato D - Relazione Valutazione Ambientale Strategica;
- Elaborato E- Quadro riepilogativo di Valutazione Ambientale strategica
- Tavola 1 - Estratto di C.T.R., ortofoto, estratto di P.R.G.C., estratto di Mappa Catastale;
- Tavola 2 - Rilievo dello stato attuale e sezioni del terreno allo stato attuale;
- Tavola 3 - Planimetria generale sterri e riporti;
- Tavole 4a\4b\4c\4d\4e - Sezioni stato attuale e progetto;
- Tavola 5 - Inserimento del progetto di P.E.C. nell'estratto di P.R.G.C.;
- Tavola 6 -Verifiche urbanistiche;
- Tavola 7 - Opere di urbanizzazione: planimetria generale fognature acque bianche e nere;
- Tavola 8 - Opere di urbanizzazione: planimetria generale rete idrica e illuminazione pubblica;
- Tavola 9 - Rete Telefonica e Rete Metano;
- Tavola 10 - Planimetria di progetto aree verdi;
- Tavola 11 - Particolari opere di urbanizzazione;
- Tavola 12 – Prescrizioni tipologiche di intervento -

tipologie edilizie e viste dell'insieme;

➤ Tavola 13 – Sviluppo Piano - volumetrico;

➤ Tavola 14 - Computo metrico estimativo;

➤ Tavola 15 - Relazione Idraulica;

➤ Tavola 16 Viabilità dell'Ambito del S.U.E.

– Che detti elaborati sono già stati depositati presso il Comune di MARENE;

– che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del \_\_\_\_\_;

– che con Determinazione del Responsabile del Servizio 0901 n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, è stato accolto preliminarmente il suddetto progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo;

– che lo stesso progetto e l'allegato Schema di Convenzione, sono stati depositati presso la Segreteria e pubblicati all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;

– che nei 15 giorni successivi, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, sono/non sono pervenute da parte di alcuno osservazioni e proposte in merito;

– che la Giunta Comunale quale Organo amministrativo competente, secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 13, lett. b) della Legge 12 luglio 2011, n. 106, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per

l'economia” e dall’art. 43, comma 5 della L.R. 56/1977 e s.m.i. con Deliberazione n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, ha esaminato ed approvato in via definitiva il progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo, senza formulare prescrizioni di alcun tipo;

– che i Signori BAROLO FRANCESCO, BAROLO BERNARDINO, GALLO ROBERTO, CHIAVASSA ANTONIO e la Società GIOMAR S.A.S. come sopra rappresentata, nel prosieguo del presente atto denominati i “Proponenti”, hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE  
ART. 1 - CONFERMA DELLE PREMESSE - OBBLIGO GENERALE.

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione così come tutti gli elaborati approvati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato già depositati agli atti del Comune;

2. I Proponenti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Proponenti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e

ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa, a qualsiasi titolo, abbia prestato a sua volta idonee garanzie sostitutive od integrative delle originarie.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

## ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

1. L'attuazione del progetto di Strumento Urbanistico Esecutivo sugli immobili siti nel comune di MARENE e descritti negli elaborati grafici di progetto avverrà in conformità:

- alle indicazioni contenute negli elaborati del P.E.C. approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- alle disposizioni contenute nella presente convenzione;
- alle prescrizioni del vigente P.R.G.C.;
- alle prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

– alle norme di legge e regolamentari che disciplinano la materia edilizia ed urbanistica anche se non espressamente richiamate nella presente Convenzione o negli elaborati costituenti il P.E.C..

Valgono comunque le norme di carattere urbanistico ed edilizio vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli autorizzativi edilizi.

### ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

1. Il P.E.C. di libera iniziativa ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia secondo le destinazioni previste dal P.R.G.C. e come indicato nelle tavole di progetto dei seguenti terreni censiti in Catasto Terreni al Foglio 18 – particelle:

16, sem arb cl 2, are 21.23, RD 17.54, RA 15.90;

17, sem arb cl 2, ha 2.13.55, RD 176.46, RA 159.92;

18, bosco ceduo cl 1, are 03.48, RD 0.34, RA 0.14;

49, sem arb cl 2, are 55.80, RD 46.11, RA 41.79;

50, sem arb cl 2, are 55.08, RD 45.51, RA 41.25;

51, sem arb cl 2, are 34.84, RD 28.79, RA 26.09;

52, bosco ceduo cl 1, are 03.35, RD 0.33, RA 0.14;

53, bosco ceduo cl 1, are 03.57, RD 0.35, RA 0.15;

54, bosco ceduo cl 1, are 02.67, RD 0.26, RA 0.11;

19, seminativo cl 2, are 73.67, Rd 60.88, RA 55.17;

14 (PARTE), seminativo cl 2, are 62.18, Rd 44.01, R.a 39.88 (limitatamente alla superficie di are 53.26). Per una più precisa

individuazione delle aree oggetto di P.E.C., le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento ai tipi di frazionamento redatti dal Geom. \_\_\_\_\_, protocollo numero \_\_\_\_\_ e protocollo numero \_\_\_\_\_, approvati dall'U.T.E. di CUNEO, rispettivamente in data \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

2. Di seguito sono elencati i principali dati tecnici del piano:

Superficie territoriale (ST): mq. 52.050  
(cinquantaduemilazerocinquanta)

Standards urbanistici consistenti in: verde pubblico attrezzato, area parcheggi e manovra veicolare da dismettere a servizio della destinazione produttiva artigianale ed industriale (20% (venti per cento) della superficie territoriale totale) :

SUPERFICIE MINIMA = 20 % (venti per cento della Superficie Territoriale (S.T.) = mq. (52.050 x 0,20 (zero virgola venti) = mq 10.410 (diecimilaquattrocentodieci),

Superficie a standard prevista dal P.E.C. mq. 11.081;

Maggiore superficie rispetto alla minima richiesta mq. 11.081 - 10.410 = mq 671;

Viabilità in dismissione: strade 4.513,61 mq, marciapiedi 1.690,39 mq.

3. Il totale delle aree da dismettere: aree a standard e aree destinate a viabilità, ammonta a mq. (11.081 + 4.513,61 + 1.690,39 = mq. 17.285 (diciassettemiladuecentoottantacinque).

4. Il totale della risultante superficie fondiaria ammonta a mq. 52.050 - 17.285 = 34.765 mq., detta superficie è ripartita tra i singoli lotti individuati nella Tav. 06 di P.E.C. nel seguente modo:

Lotto 1 mq 3.722

Lotto 2 mq 5.210

Lotto 3 mq 4.575

Lotto 4 mq 8.716

Lotto 5 mq 3.541

Lotto 6 mq 9.001

TOTALE mq 34.765

5. La superficie massima copribile per l'intero comparto edificatorio è pari al 50% (cinquanta per cento) della superficie fondiaria e risulta pertanto essere di mq. 17.382,50 (diciassettemilatrecentoottantadue/50).

6. Si precisa che la suddivisione dei lotti fondiari indicata sugli elaborati di P.E.C., non è vincolante, sarà pertanto ammesso operare spostamenti planimetrici, variare il numero dei lotti e di conseguenza degli edifici (accorpandoli o suddividendoli in modo diverso) ferma restando la superficie massima fondiaria e quindi copribile dell'intero P.E.C.. A tal fine ogni richiesta di atto di assenso a costruire comportante una nuova superficie coperta dovrà essere corredata da una planimetria riportante l'insieme dei lotti e le rispettive massime capacità edificatorie per ciascun lotto, il totale della

superficie già assentita e la residua superficie coperta rispetto al totale ammesso dal P.E.C.

7. Il posizionamento degli accessi alle singole unità sarà definito in fase di progetto esecutivo per l'ottenimento del relativo atto di assenso a costruire dei singoli interventi e potrà essere diverso dalla rappresentazione contenuta negli elaborati del P.E.C., senza che questo comporti variante allo stesso, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice della Strada nonché la non riduzione delle aree destinate a servizi pubblici previste e la razionale disposizione degli accessi stessi.

8. Le destinazioni d'uso delle aree anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque, anche oltre tale termine potranno essere modificate solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

9. Nel caso in cui, in relazione ad una particolare destinazione d'uso dei fabbricati ammessa dal P.R.G.C. quale, ad esempio, l'attività commerciale di esercizio di vicinato, si renda necessaria una maggiore dotazione di area a parcheggio da cedere o asservire a uso pubblico, la stessa potrà essere recuperata all'interno del lotto oggetto di intervento, fermi restando i requisiti di accessibilità richiesti dal Comune, con conseguente riduzione della superficie fondiaria e della

conseguente capacità edificatoria. In tal caso non occorrerà specifica variante al PEC per la localizzazione della maggior superficie a standard.

10.Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei Proponenti o degli aventi diritto nella misura pari al doppio del valore delle aree di cui è stata modificato l'uso, fatta salva, comunque, l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla legislazione vigente in materia.

11.I Proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

12.Il piano ha per oggetto la sistemazione urbanistica di un'area destinata a insediamenti artigianali, industriali, commerciali, con annessi alloggi pertinenziali destinati ai titolari e/o custodi, nei limiti previsti dal P.R.G.C.

13.All'interno dei singoli lotti sarà creata la disponibilità di superfici destinate a parcheggi privati come indicato dalle N.T.A. del P.R.G.C..

14.Per quanto riguarda le opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si precisa che le indicazioni tecniche contenute negli elaborati di P.E.C., assumono valenza di progetto preliminare e che pertanto maggiori e più

dettagliate precisazioni sono demandate al progetto esecutivo che dovrà essere prodotto con la richiesta del titolo abilitativo a costruire (ora Permesso di Costruire).

15. Nessuna variante essenziale può essere apportata alla dimensione, forma ed ubicazione delle aree destinate alla viabilità, spazi e servizi pubblici, così come risultanti dalle tavole cartografiche del progetto di Piano, se non attraverso accordo integrativo con l'Amministrazione Comunale e, se necessario, attraverso una specifica variante al Piano Esecutivo Convenzionato.

#### ART. 4 - CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E ASSERVIMENTO AREE AD USO PUBBLICO.

1 I Proponenti, ciascuno come infra indicato, in relazione ai disposti di cui agli artt. 21 e 45 della L.R. numero 56/1977 e s.m.i., nonché del quinto comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, cedono gratuitamente al "COMUNE DI MARENE" le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e la viabilità pubblica per complessivi metri quadrati 17.285 (diciassettemiladuecentoottantacinque) come indicate nelle tavole del PEC e analiticamente elencate nel precedente art. 3 e precisamente: Foglio 18 particelle:

16, sem arb cl 2, parte;

17, sem arb cl 2, parte;

49, sem arb cl 2, parte;

50, sem arb cl 2, parte;

51, sem arb cl 2, parte;

19, semativo cl 2, are 73.67, Rd 60.88, RA 55.17;

14 (PARTE), seminativo cl 2, are 53.26, Rd 44.01, R.a 39.88

2 La presente convenzione urbanistica assume valore di contestuale atto di cessione delle aree di cui al punto precedente e pertanto: i Sig.ri Barolo Francesco e Barolo Bernardino, come qui rappresentati, congiuntamente per l'intero, con la sottoscrizione del presente atto, cedono ed in piena proprietà trasferiscono al Comune di Marene che come qui rappresentato accetta, l'area sita in Comune di Marene censita in Catasto Terreni al Foglio 18 particelle:

16, sem arb cl 2, parte;

17, sem arb cl 2, parte;

49, sem arb cl 2, parte;

50, sem arb cl 2, parte;

51, sem arb cl 2, parte;

La società GIOMAR S.A.S proprietaria per la quota di 1\2 e al Sig. GALLO ROBERTO proprietario per la restante quota di 1\2 e congiuntamente per l'intero, con la sottoscrizione del presente atto, cedono ed in piena proprietà trasferiscono, al Comune di Marene che come qui rappresentato accetta, l'area sita in Comune di Marene censita in Catasto Terreni al Foglio 18 - numero 19 - seminativo - classe 2^ – di are 73 e centiare 67 - R.D. euro 60.88 - R.A. euro 55.17. Il sig. CHIAVASSA

ANTONIO per la piena proprietà e per l'intero, con la sottoscrizione del presente atto, cede ed in piena proprietà trasferisce al Comune di Marene che come qui rappresentato accetta, l'area sita in Comune di Marene, censita in Catasto Terreni al: Foglio 18 particella 14 (PARTE), seminativo cl 2<sup>^</sup>, are 53.26, R.D. euro 44.01, R.A. euro 39.88

3. Trattandosi di cessione fatta in adempimento degli obblighi assunti nei confronti del Comune di MARENE, la stessa avviene senza pagamento di alcun corrispettivo ma senza spirito di liberalità.

4. La titolarità del diritto di proprietà e il possesso giuridico degli appezzamenti di terreno sopra citati si intendono devoluti al Comune di Marene per tutti gli effetti utili e onerosi con decorrenza immediata. Il materiale godimento e l'effettiva disponibilità rimane, invece, in capo ai Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio ed alla Spettabile GIOMAR SAS che continueranno a detenere gli immobili in oggetto e a custodirli in nome altrui e non in nome proprio a titolo di comodatari in forza del contratto di comodato che viene stipulato tra le parti qui di seguito e che regolerà la detenzione degli immobili suddetti. Di conseguenza l'obbligo di consegna nascente dalla sopra convenuta cessione di aree ai sensi dell'art. 1476 c.c. è estinto in virtù del c.d. "costituito possessorio" e pertanto l'eventuale

mancata restituzione di dette aree dovrà imputarsi a violazione dello stipulando contratto di comodato e non alla presente cessione. Pertanto il Comune di Marene come sopra rappresentato, concede in comodato ai Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio ed alla Spettabile GIOMAR SAS, che accettano, gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Marene e censiti in Catasto Terreni al Foglio 18 particelle 16 (parte), 17 (parte), 49 (parte), 50 (parte), 51 (parte), 19, 14 (parte ) meglio sopra descritti. Le parti pattuiscono, a titolo di onere a carico dei Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio e della GIOMAR SAS e ferma restando la gratuità dell'attribuzione in comodato l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal progetto di PEC approvato meglio indicate al successivo articolo 6. Il comodato durerà fino ad avvenuta completa esecuzione delle opere infrastrutturali previste dal PEC. Gli immobili in oggetto dovranno essere quindi restituiti al Comune di Marene ad avvenuta ultimazione di tutte le opere infrastrutturali previste dal P.E.C. successivamente all'avvenuto accertamento della regolare esecuzione delle stesse previo formale provvedimento di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione. I Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO

Roberto, CHIAVASSA Antonio e la Spettabile GIOMAR SAS non potranno utilizzare gli immobili in oggetto per usi diversi da quello convenuto nella presente convenzione edilizia, in conformità alla loro attuale destinazione. Essi dovranno custodire e conservare gli immobili con la diligenza del buon padre di famiglia, e mantenerli in stato da servire all'uso convenuto; saranno a loro carico le spese di utilizzo degli immobili. Il rischio del perimento, totale o parziale, degli immobili, è a carico dei Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio e della Spettabile GIOMAR SAS, anche se dovuto a causa agli stessi non imputabile. Il Comune di Marene dovrà permettere ai Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio ed alla GIOMAR SAS il godimento degli immobili sopra citati, e sarà tenuto ad astenersi dal compimento di atti di disposizione materiale o giuridica sul bene, ed in genere da turbative di fatto o di diritto che possano pregiudicare il concreto godimento da parte dei predetti Signori BAROLO Francesco, BAROLO Bernardino, GALLO Roberto, CHIAVASSA Antonio e da parte della GIOMAR SAS, sarà anche tenuto a restituire agli stessi gli immobili, ove questi ne perdessero, per qualsiasi motivo, la detenzione e sia in potere del Comune di Marene ripristinarla.

5. I Proponenti garantiscono l'assoluta ed esclusiva proprietà e la piena disponibilità dei cespiti oggetto della presente convenzione ad essi così pervenuti:

a) mappali 16,17,18,49,50,51,52,53,54 del Foglio 18 ai Sig.ri BAROLO BERNARDINO E BAROLO FRANCESCO in forza dell'atto di acquisto rogito Notaio Carlo Bonanno del 17/04/2003 rep 42698/14765 registrato a Saluzzo il 07/05/2003 al n° 652 serie 1V , trascritto a Saluzzo il 15 maggio 2003 ai numeri 3524/2593;

b) mappale 19 del Foglio 18 per la quota di 1\2 pervenuta alla Società GIOMAR S.A.S. a seguito Rogito Notaio Michele Testa in data 10 luglio 2006 rep 19294/7943 registrato a Cuneo il 12 luglio 2006 al n° 3049 serie 1T e trascritto a Saluzzo il 14 luglio 2006 ai numeri 5875/4235; per la restante quota di 1\2 pervenuta a Gallo Roberto a seguito atto di acquisto rogito Fiorella Borro del 17 aprile 2000 repertorio numero 28342/10700 registrato a Savigliano il 3 maggio 2000 al numero 240 serie 1V e tracritto a Saluzzo il 21 aprile 2000 ai numeri 2640/1998;

c) mappale 14 parte del Foglio 18 al Sig. Chiavassa Antonio in forza rogito Diego Podetti del 15 giugno 1998 rep 19468/ \_\_\_\_\_ ;

6 Gli stessi Proponenti ne garantiscono inoltre la libertà da pesi,

oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali.

7 Il materiale godimento delle aree oggetto di cessione viene rinviato sino ad avvenuta completa esecuzione delle opere infrastrutturali come indicato al precedente punto 4.

8 Ai fini fiscali le parti dichiarano di essere domiciliate nei Comuni di residenza o sede e di essere titolari dei numeri di codice fiscale già indicati in comparizione.

9 Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975, numero 151, i Signori Componenti confermano ciascuno il regime patrimoniale indicato in comparizione;

10 Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico - edilizia i cedenti dichiarano e garantiscono che le aree oggetto della cessione che precede hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica numero \_\_\_\_\_ rilasciato dal Comune di MARENE in data \_\_\_\_\_ che, in originale, si allega alla presente convenzione sotto la lettera "\_\_\_\_", con espressa dispensa dalla lettura avuta dai componententi e con il mio consenso, ed aggiungono che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici che concernono tali aree e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Responsabile del Servizio del predetto Comune di MARENE che ne accerti la lottizzazione non autorizzata.

**ART. 5 - MONETIZZAZIONE STANDARDS URBANISTICI**

1. Non è prevista la monetizzazione di aree in quanto risulta soddisfatta la dotazione di standard prevista dalle vigenti disposizioni normative.

2. Qualora in relazione alla necessità di aumento della dotazione a standard in conseguenza di eventuali destinazioni commerciali per la vendita al minuto (esercizi di vicinato), ora non previste dal P.E.C., ma ammesse ai sensi del P.R.G.C., l'Amministrazione Comunale optasse per la monetizzazione di detti standard in alternativa all'asservimento o alla dismissione, saranno applicate le disposizioni normative vigenti all'atto del rilascio del titolo abilitativo ed in particolare quanto previsto all'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i..

#### ART. 6 - REALIZZAZIONE DIRETTA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 Legge Regionale numero 56/77 e s.m.i, si assumono per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo l'obbligo di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal progetto di PEC approvato e precisamente:

- realizzazione della rete fognaria nera per la raccolta dei reflui provenienti dai vari lotti da svilupparsi lungo le strade previste in dismissione e sino alla confluenza nella vasca della stazione di pompaggio posta in vicinanza di Via G. Marconi;

– realizzazione della rete per la raccolta delle acque meteoriche sia dei lotti che delle superfici a servizi e delle aree destinate a viabilità e parcheggio, da svilupparsi lungo le strade previste in dismissione con convogliamento nel fosso di scolo posto a nord della lottizzazione, che confluisce in rio Grione. Non sono previsti impianti di trattamento delle acque di prima pioggia sulla rete fognaria di cui sopra. Eventuali impianti di trattamento, qualora necessari, dovranno essere realizzati a cura degli interessati nei rispettivi lotti in proprietà;

– realizzazione della rete acquedotto per l'approvvigionamento idrico compresa l'installazione di idranti antincendio soprassuolo. Non essendo probabilmente la rete idrica di cui sopra idonea a supportare impianti di idranti antincendio, gli esercenti attività soggette a prevenzione incendi dovranno pertanto provvedere, qualora necessario, alla realizzazione di sistemi alternativi per l'alimentazione dei propri impianti antincendio (vasche di accumulo, pozzi dedicati, ecc.);

– realizzazione della rete di cavidotti per la posa di conduttori di distribuzione dell'energia elettrica secondo le prescrizioni ENEL;

– realizzazione rete di cavidotti per servizio telefonico secondo prescrizioni TELECOM;

– predisposizione cavidotto per eventuale futuro impianto di

trasmissione dati a fibre ottiche;

– realizzazione impianto di illuminazione pubblica;

– realizzazione rete distribuzione gas metano;

– realizzazione di sedi stradali pavimentate, complete di segnaletica sia orizzontale che verticale;

– realizzazione aree attrezzate per parcheggio, pavimentate, complete di segnaletica sia orizzontale che verticale;

– realizzazione di aree verdi attrezzate.

2. Il progetto preliminare di massima delle sopraccitate infrastrutture di urbanizzazione primaria risulta illustrato negli elaborati di P.E.C. Tavole numeri 4a/4b/4c/4d/4e/6/7/8 9/10/11.

3. I proponenti si impegnano a produrre, prima di ogni altra richiesta di titolo abilitativo a costruire edifici, la richiesta di permesso di costruire relativa alle sopraccitate infrastrutture di urbanizzazione corredate dei progetti definitivi ed esecutivi, dettagliati sottoscritti da Tecnici abilitati, completi di ogni elemento necessario ad una corretta valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, secondo le direttive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale stesso.

4. I suddetti progetti verranno sottoposti all'approvazione degli Organi competenti (Gestori dei servizi quali energia elettrica, telefono, gas, Gestore del Servizio idrico integrato e Autorità d'Ambito, A.S.L., ecc), e della Giunta comunale prima del

rilascio del titolo abilitativo.

5. Tutte le opere infrastrutturali sopracitate dovranno essere realizzate da imprese di provata esperienza, in possesso di adeguata organizzazione ed attrezzature nonché delle eventuali qualificazioni specifiche occorrenti, in regola con le norme in materia di sicurezza ed in possesso del D.U.R.C.. Risulta preferibile l'utilizzo di imprese qualificate ai sensi delle norme in materia di lavori pubblici.

6. Resta comunque stabilito che si intendono automaticamente recepite, senza necessità di modifica della presente convenzione, le eventuali norme che dovessero disciplinare in modo diverso l'affidamento o l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui trattasi, vigenti al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo a costruire.

7. Il Comune non procederà al rilascio delle singole autorizzazioni di agibilità degli edifici se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno per quanto riguarda lo specifico edificio. Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica e telefonica, e l'illuminazione pubblica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale, purché ne sia stata certificata la conformità alle norme di riferimento ed alle norme in materia di sicurezza dal progettista o da altro Tecnico abilitato e/o dall'impresa costruttrice.

8. Il trasferimento al Comune di Marene delle opere eseguite avverrà, successivamente all'accertamento di regolare esecuzione o collaudo con esito favorevole, previa consegna di tutta la documentazione finale, prevista da norme di legge, o ritenuta indispensabile dall'UTC, nonché del rendiconto finale di spesa e del rilievo delle opere e degli impianti eseguiti come meglio in seguito precisato entro sei mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria.

9. L'importo complessivo delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, ammontante a € 932.289,05, (euro \_novecentotrentaduemiladuecentoottantanove\05), è stato stimato, in sede di progettazione di P.E.C. e quindi in via preliminare, mediante computo metrico-estimativo (elaborato numero 14), redatto utilizzando i prezzi risultanti dal Prezziario Ufficiale della Regione Piemonte (edizione 2013).

10. Per l'esatta determinazione del costo delle infrastrutture di urbanizzazione primaria afferenti al P.E.C. in questione, si rinvia comunque alla redazione dei relativi progetti esecutivi da prodursi ed approvarsi da parte degli Organi competenti, prima del rilascio del relativo permesso di costruire.

11. Successivamente all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale e prima dell'inizio dei lavori, i proponenti il P.E.C. si impegnano a comunicare, oltre ai dati relativi alle imprese incaricate dell'esecuzione.

12. Ogni responsabilità sulla conduzione dei lavori anche al fine

delle vigenti normative sulla sicurezza dei cantieri e la figura di committente resta in capo ai proponenti il P.E.C. sino all'avvenuto effettivo trasferimento delle opere al Comune.

13.I lavori di realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria saranno realizzati sotto la direzione e la sorveglianza di una qualificata Direzione lavori nominata dai proponenti che ad ultimazione avvenuta dovrà rilasciare una propria certificazione in merito alla regolare esecuzione, nel rispetto delle relative norme che regolano le specifiche costruzioni, compresa la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

14.I lavori saranno eseguiti sotto la vigilanza del competente Ufficio Tecnico Comunale o, in caso di impedimento, sotto la sorveglianza di Tecnici qualificati nominati dall'Amministrazione che potranno impartire prescrizioni per la corretta realizzazione degli stessi, come pure richiedere il rifacimento dei lavori non correttamente eseguiti a regola d'arte o non conformi a norme di legge.

15.A lavori ultimati dovrà essere resa un'accurata contabilità finale delle opere realizzate, completa di certificato di ultimazione, stato finale, libretto delle misure, conto finale, dettagliato rilievo di tutte le infrastrutture, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, da restituirsi sia su supporto cartaceo che informatico (file formato dwg per i disegni, file formato doc. per i documenti) e documentazione

inerente gli impianti (schemi e certificati di conformità, ecc.).

16. Per l'accertamento di regolare esecuzione o collaudi finali delle infrastrutture di urbanizzazione realizzate ai sensi della presente convenzione, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi dell'Ufficio Tecnico del Comune o affidarne il compito a uno o più professionisti esterni abilitati in possesso di specifiche competenze, ad esempio per l'impianto di illuminazione.

17. I proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su apposita planimetria da consegnarsi all'Ufficio Tecnico Comunale, con gli opportuni riferimenti.

#### ART. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO.

1. Il costo per la realizzazione diretta delle infrastrutture di urbanizzazione primaria da parte dei proponenti il P.E.C., come sopra stimato in Euro 932.289,05 esclusa IVA, verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria determinati per il rilascio dei singoli permessi di costruire, all'atto del rilascio degli stessi.

2. Il valore complessivo presunto per oneri di urbanizzazione primaria, in relazione alla destinazione produttiva degli edifici previsti ed alla tariffa attualmente in vigore, ammonta a Euro

113.855,38 (centotredicimilaottocentocinquantacinque/38)

derivanti dal seguente calcolo: superficie coperta totale

massima presunta: mq 17.382,50 x €/mc. 6,55 = €.

113.855,38;

3. Il costo complessivo delle infrastrutture da scomputare risulta pertanto ampiamente superiore all'importo previsto per oneri di urbanizzazione primaria nel caso di sfruttamento di tutta la capacità edificatoria.

4. Nel caso in cui l'importo della realizzazione diretta delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, posta a carico dei proponenti, superi l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati con applicazione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire, non si procederà a rimborsi o compensazioni

5. Nel caso in cui i costi della realizzazione diretta delle infrastrutture di urbanizzazione primaria sia, per qualsiasi causa, inferiore all'importo complessivo degli oneri determinati per il rilascio dei permessi di costruire, i proponenti si impegnano per sé e per i propri aventi causa o diritto a corrispondere l'importo eccedente a quello scomputato, prima del rilascio di ogni nuovo singolo permesso di costruire che, a decorrere dal momento in cui verrà raggiunto il pareggio tra gli oneri a scomputo e gli oneri determinati con applicazione delle relative tariffe, sarà gravato anche del versamento degli oneri primari.

6. L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà ad aggiornare, prima del rilascio di ogni permesso di costruire, la situazione contabile inerente l'importo complessivamente dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, onde verificare il medesimo rispetto al costo delle infrastrutture ammessa a scomputo.

7. A garanzia degli obblighi assunti dai proponenti ai sensi del presente articolo, vengono prodotte le fidejussioni di cui all'articolo 12 successivo.

#### ART. 8 ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Gli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui importo complessivo presunto, in base alla tariffa vigente per la destinazione produttiva, ammonta ad € 85.869,55 (euro ottantacianquemilaottocentosessantannove/55) (superficie utile massima presunta mq 17.382,50 (metri quadrati diciassettemila trecentottantadue/50) x 4,94 ( Euro/mq), = €. 85.869,55 saranno determinati in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire, in relazione alla tariffa al momento vigente e corrisposti per intero dai richiedenti i permessi stessi.

#### ART. 9 - TERMINI DI ESECUZIONE.

##### A) PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

1. I proponenti, si obbligano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire ed ultimare le opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo 6,

entro il termine di validità del P.E.C. stabilito alla data del \_\_\_\_\_ (dieci anni dalla data di approvazione del PEC stesso).

2. Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire gli edifici privati è subordinato all'avvenuto ottenimento del titolo abilitativo a costruire le seguenti infrastrutture di urbanizzazione primaria, almeno per il lotto interessato: fognatura bianca e nera, acquedotto, cavidotti per servizio elettrico, servizio telefonico e trasmissione dati, impianto di illuminazione pubblica, viabilità generale di accesso a partire da Via Valle, comprensiva di strato di base della prevista pavimentazione in conglomerato bituminoso, segnaletica verticale.

3. Le sopraccitate infrastrutture di urbanizzazione primaria, dovranno risultare fruibili all'atto della richiesta di agibilità dei pertinenti edifici privati al fine di garantire la fruibilità degli stessi;

4. Ad avvenuta ultimazione di tutti gli interventi edificatori di primo impianto dovrà essere realizzato: il manto di usura su tutta la viabilità e le superfici a parcheggio nonché la segnaletica stradale orizzontale;

5. Le aree verdi ed i parcheggi dovranno essere realizzati entro il termine di validità del PEC.

6. Dovranno comunque sempre essere garantite le massime condizioni di sicurezza mediante la realizzazione di ogni opera a tal fine occorrente sia provvisoria che definitiva.

7. Il ritardo nell'esecuzione delle opere di cui in precedenza, nei tempi stabiliti porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo anno di ritardo. La determinazione della sanzione sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento all'elenco prezzi di riferimento ed al computo metrico estimativo utilizzati in sede di progettazione esecutiva per la determinazione del costo delle infrastrutture.

8. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art.12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

9. In caso di inadempimento da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere nel termine di giorni trenta, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

10. Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo

rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei titoli abilitativi o dei certificati di agibilità.

11. Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 12;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

12. La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà:

- la perdita di tutti i diritti derivanti ai proponenti per effetto della presente convenzione;
- l'escussione da parte del Comune della garanzia fideiussoria;

- l'esecuzione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione non realizzate, in danno ai proponenti, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

**B) PER TUTTI GLI INTERVENTI EDIFICATORI SUI LOTTI PRIVATI.**

13. Tra il Comune ed i proponenti si conviene che gli interventi edificatori sui lotti privati individuati, vengano realizzati con le seguenti scadenze:

- inizio lavori, previo conseguimento dei necessari permessi di costruire o DIA, entro i termini di validità del P.E.C. e cioè entro la data del \_\_\_\_\_;
- termine lavori entro anni tre dall'inizio.

14. Sono fatte salve eventuali proroghe alla ultimazione lavori concesse ai sensi dell'art.15, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nonché gli eventuali ulteriori termini di efficacia temporale dei titoli abilitativi che dovessero intervenire per modifica alle vigenti disposizioni di legge.

15. Sono inoltre ammesse proroghe, del termine di efficacia del P.E.C., a discrezione dell'Amministrazione Comunale, solo se richieste prima della scadenza e se sufficientemente motivate.

**ART. 10 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

1. Si applicano le disposizioni di cui agli articoli 16 e 17 del

D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e s.m.i..

2. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Marene adotterà per l'intero territorio comunale.

**ART. 11 - SICUREZZA DEI CANTIERI INERENTI LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

1. Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., risulta in capo ai Proponenti in quanto Committenti dei lavori di realizzazione delle infrastrutture, ai Direttore Lavori, ai Coordinatori per la sicurezza e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di Legge ed eventualmente nominati dal committente.

2. Resta comunque l'obbligo di predisporre e presentare agli Organi preposti tutta la documentazione prevista dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e dalle altre norme in materia di sicurezza sui cantieri, sia in fase di approvazione dei progetti che in fase di realizzazione delle opere.

3. Le imprese impiegate nella realizzazione delle infrastrutture

dovranno dimostrare di essere in possesso di polizza assicurativa, specifica per i lavori di che trattasi, a copertura di tutti i rischi di esecuzione, che preveda anche una garanzia di responsabilità civile, specifica per i lavori di che trattasi, per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, con massimali adeguati all'importanza dei lavori commissionati.

4. Detta polizza dovrà avere validità fino alla data di emissione del Certificato di collaudo o del Certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

#### ART. 12 - GARANZIE FINANZIARIE.

1. A garanzia degli impegni assunti dai Proponenti, in merito alla realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria ed agli adempimenti previsti dalla presente convenzione viene prestata dai Proponenti stessi, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, viene consegnata la polizza fidejussoria assicurativa dell'importo complessivo non inferiore all'importo stimato per i lavori di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6 aumentato dell'IVA di legge, rilasciata da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ n.

2. La garanzia fidejussoria prevede la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a

semplice richiesta scritta del Comune.

3. Detta garanzia potrà subire variazioni in aumento o in diminuzione in relazione all'importo effettivo delle opere come risultante dal progetto esecutivo approvato.

4. I Proponenti si impegnano pertanto, qualora necessario o richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale a produrre prima del rilascio del titolo abilitativo a costruire le infrastrutture di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, nuove polizze con importo garantito aggiornato.

5. I Proponenti si impegnano inoltre a provvedere all'aggiornamento delle stesse polizze per quanto attiene i contraenti, nel caso in cui, per cessione a terzi o per qualsiasi altro motivo vengano ad essere trasferiti ad altri, rispetto ai sottoscrittori la presente convenzione, gli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

6. La cauzione di cui sopra resterà attiva, se non sostituita da altra specifica polizza fideiussoria, per un valore ridotto al 20% (venti per cento) dell'importo originario, per la durata di tre anni a far data dal positivo accertamento di regolare esecuzione o collaudo delle opere di urbanizzazione; ciò a garanzia di eventuali difetti costruttivi delle stesse che, inizialmente non riscontrati, si manifestassero in tempi successivi.

7. Restano comunque validi i termini di garanzia e responsabilità per le opere eseguite e dismesse al Comune di Marene in

forza della presente convenzione, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 1667, 1668, 1669, 1670 e da altre norme di legge, in materia.

8. Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Marene a disporre della polizza fideiussoria (cauzione) 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.

9. La fidejussione di cui al precedente punto 1 potrà essere proporzionalmente ridotta fino alla corrispondenza del 50%, in relazione ai relativi stati di avanzamento lavori, vistati dal Direttore Lavori.

#### ART. 13 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA.

1. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore quando essi non vi 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, oltreché all'escussione della garanzia fideiussoria di cui all'articolo precedente.

ART. 14 - TRASFERIMENTO DELLE INFRASTRUTTURE  
DI URBANIZZAZIONE AL COMUNE.

1. Tutte le infrastrutture di urbanizzazione realizzate dai proponenti in base a quanto stabilito con la presente convenzione saranno consegnate al Comune di Marene ad avvenuta completa loro ultimazione e previo accertamento di regolare esecuzione o collaudo formalmente recepito con deliberazione di Giunta Comunale, nei modi previsti dai precedenti articoli della presente convenzione, fatta eccezione che per le aree a verde attrezzato per le quali il trasferimento al Comune è differito di cinque anni a partire dalla data di collaudo delle opere durante i quali tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria resteranno a carico dei proponenti.

2. Solo successivamente alla formale consegna delle aree e delle infrastrutture gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria saranno demandati in via esclusiva all'Amministrazione Comunale.

3. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso ogni onere conseguente (riparazioni, sostituzioni, consumi di energia elettrica, pulizia, sgombero neve, irrigazione e sfalcio del verde, ecc.).

4. I proponenti o loro aventi causa o diritto dovranno impegnarsi a mantenere nelle migliori condizioni di manutenzione e d'uso le infrastrutture realizzate sino ad avvenuta consegna.

5. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere interventi necessari alla corretta manutenzione gestione delle infrastrutture e delle aree in dismissione alle quali i proponenti o loro aventi causa dovranno adeguarsi nei tempi più brevi possibili.

6. Solo dopo la formale consegna il Comune sarà ritenuto unico responsabile per eventuali danni arrecati a terzi nell'esecuzione degli interventi manutentivi sopra indicati nonché per eventuali danni derivanti dalla cattiva gestione delle aree ad uso pubblico, fatta salva l'azione di rivalsa sul costruttore per danni dovuti a vizi occulti e cattiva costruzione.

#### ART. 15 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI.

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

2. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo di comunicazione di cui al punto precedente, i proponenti saranno tenuti ad un pagamento di una somma pari ad 1/10 (un decimo) del valore degli immobili trasferiti. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

3. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti,

i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

4. I subentranti dovranno rispettare in toto gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e dal P.E.C..

#### ART. 16 - RILASCIO AUTORIZZAZIONI DI AGIBILITA'.

1. Le richieste di agibilità degli edifici realizzati nell'ambito P.E.C. potranno essere presentate al Comune solo dopo che si sia adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria, almeno per il lotto nel quale si trova l'immobile realizzato come disposto al precedente art. 6.

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

3. L'Ufficio Tecnico Comunale procederà a sospendere la procedura di rilascio dei certificati di agibilità e di formazione del relativo silenzio assenso, per gli edifici per i quali non risulti soddisfatta la condizione di cui sopra.

#### ART. 17 – REGOLAMENTAZIONE ILLUMINAZIONE DECORATIVA

1. Si definisce illuminazione decorativa, l'insieme degli apparecchi illuminanti collocati all'interno e/o al margine

della proprietà privata, con la specifica finalità di ricreare effetti scenografici ed enfatizzare l'architettura degli edifici.

2. Nell'area industriale\artigianale denominata SUE 23 sub area DR2 sono ammesse a servizio dei costruendi fabbricati, oltre alle illuminazioni operative e di sicurezza, anche illuminazioni decorative

3. E' consentito l'utilizzo di ogni tipologia di illuminazione decorativa, che preveda l'impiego di qualsiasi sorgente luminosa comunemente presente in commercio: lampade al neon, lampade agli ioduri, lampade a LED e/o di altro genere.

4. Si stabilisce che tutte le illuminazioni decorative realizzate con lampade a basso consumo (LED o altri tipi certificati) non dovranno rispettare alcun orario di accensione.

Le illuminazioni decorative che utilizzeranno lampade di tipo tradizionale non a basso consumo, dovranno invece rispettare il seguente orario di funzionamento:

- accensione: 30 minuti dopo il tramonto, regolata tramite interruttore crepuscolare;

spegnimento: entro le ore 01.00 del giorno successivo.

5. Nei casi di utilizzo di lampade di tipo tradizionale, l'obbligo di cui all'articolo precedente non si applicherà, qualora all'interno della proprietà sia realizzato un impianto fotovoltaico con una produzione nominale annua attesa (espressa in kWh), pari o superiore al consumo annuo stimato (espresso in kWh) dell'illuminazione decorativa installata, il

tutto da dimostrarsi attraverso idonea scheda di verifica.

**ART. 18 - SPESE**

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

**ART. 19 - RINVIO A NORME DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore ed in particolare al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni ed alla legge regionale numero 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Richiesto ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali su mio interpello lo dichiarano conforme al loro volere ed in conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore ventidue e minuti zero.

Scritto parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e parte da me Notaio occupa \_\_\_\_\_ pagine e fin qui della \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ fogli.

In originale firmato: