

## **BOZZA DI CONVENZIONE**

(Bozza applicabile anche singolarmente ad ognuno dei tre compatti nel caso di edificazione in tempi diversi)

Schema di convenzione edilizia tra il Comune di Busca  
e

Sig. RINAUDO Luca nato a (CN) il , residente in (CN)  
Via , c.f.: , in qualità di legale rappresentante della Ditta Edile  
"Rinaudo Costruzioni di Rinaudo Francesco & C. Snc." con sede in Piasco,(Cn)  
Via Cesare Pavese 16,da stipularsi ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale  
n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

### **PREMESSO**

**1 )** Che il Comune di Busca è dotato di PRGC sin dal 1991, approvato con DPGR n. 64-1467 del 04.03.1991 e con successive varianti strutturali e non , sino alla recente Variante Parziale denominata Variante n. 16 approvata con Deliberazione Consigliare n 45 del 19 dicembre 2023 e come di seguito riportate:

- -Variante '94, adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 2 del 30/01/1995;
- -Variante '97 è stata adottata dal Consiglio Comunale con Del. C.C. n.75 del 06/11/1997 e Del. C.C. n.85 del 29/11/1997 (Atti integrativi) e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 18/25008 del 13/07/1998.
- -Variante parziale denominata "Variante parziale Centro Storico" è stata adottata con D.C.C. n. 86 del 29/11/1997, approvata definitivamente con D.C.C. n. 69 del 27/11/2000.
- -Variante parziale denominata "Modifica 1998", relativa alle sole aree R6, è stata adottata con D.C.C. n. 24 del 04/05/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n. 71 del 20/10/1998.

- -Variante parziale denominata “Modifica 1998 bis”, relativa alla sola area P2c, è stata adottata con D.C.C. n.87 del 30/11/1998, approvata definitivamente con D.C.C. n.9 del 01/03/1999.
- -Variante parziale denominata “Modifica 1999”, è stata adottata con D.C.C. n.53 del 28/09/1999, approvata definitivamente con D.C.C. n.41 del 29/06/2000.
- -Variante parziale denominata “Modifica 2001”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n.36 del 29/05/2001, approvata definitivamente con D.C.C. n. 52 del 08/08/2001.
- -Variante parziale denominata “Modifica 2002”, relativa all'individuazione di nuove aree produttive, è stata adottata con D.C.C. n. 26 del 30/05/2002, approvata definitivamente con D.C.C. n. 59 del 16/10/2002.
- -Variante parziale denominata “Modifica 2003/1”, relativa all'individuazione di una sola e minima area produttiva, è stata adottata con D.C.C. n. 19 del 26/06/2003, approvata definitivamente con D.C.C. n. 44 del 27/11/2003.
- -Variante Generale 2006 è stata adottata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 9 del 16/03/2009 e 10 del 16/03/2010; adozione Determinazioni regionali con D.C.C. n. 16 del 31/05/2012 e D.C.C. n. 9 del 04/04/2013 e approvazione della Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-6342 del 09/09/2013 con successiva pubblicazione sul Bollettino Regionale n. 38 del 19/09/2013.
- -Variante parziale n.8, per soddisfare specifici bisogni connessi esclusivamente al settore produttivo il cui iter si è concluso con approvazione mediante D.C.C. n. 8 del 09.04.2014.
- -Variante Parziale n. 9 approvata con D.C.C. n 25 del 31.07.2014
- -variante parziale n. 10 approvata con D.C.C. n. 42 del 19.10.2017.
- -variante parziale n. 11, approvata con D.C.C. n. 41 del 27.29.2018.
- -variante parziale n. 12, approvata con d.c. n. 12 del 26/03/2019.
- -variante parziale n. 13, la quinta sulla Variante Strutturale 2006.
- -variante parziale n. 14, approvata con D.C.C. n. 37 del 29/11/2021.
- variante parziale n. 15, , approvata con D.C.C. n. 8 del 20/03/2023 .

- -Di recente, con provvedimento Consigliare n. 45 del 19 dicembre 2023 è stata approvata la Variante Parziale al PRGC n. 16 che non ha interessato l'area in oggetto.

**2)** Il Sig. RINAUDO Luca nato a (CN) il , residente in (CN) Via , c.f.: , in qualità di legale rappresentante della Ditta Edile "Rinaudo Costruzioni di Rinaudo Francesco & C. Snc." con sede in Piasco,(Cn) Via Cesare Pavese 16, è:

a) proprietario dei terreni indicati nella Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito per **mq. 13.578**, terreno inserito nell'azzonamento R5h del P.R.G.C. vigente nel Comune di Busca, censiti al catasto al fg. 15

particella 598 di are 7.94 -

particella 599 di are 7.50

particella 605 di are 14.22

particella 607 di are 12.10

particella 608 di are 11.15

particella 609 di are 7.74

particella 610 di are 6.96

particella 611 di are 37.03

particella 635 di are 8.86

particella 637 di are 12.91

particella 639 di are 4.30

particella 641 di are 5.07

b) di aventure titolo per l'impegno formale di adesione al PEC della proprietà "MG. Servizi immobiliari Srl" stilato con atto notarile Notaio Michele Testa in data 27 luglio 2023 rep. 38937 e racc. 23907 registrato a Cuneo il 03.08.2023 al n. 15918 serie IT e trascritto a Cuneo il 03.08.203 al n. 7773 part. 6401, sui mappali 642,636,640,638 del fg. 15 per una superficie di **mq. 1.000**, proprietaria del terreno inserito nell'azzonamento R5h del P.R.G.C. vigente nel Comune di Busca, censiti al catasto al fg. 15, mappali

particella 642, di are 1.41

particella 636 di are 6.40

particella 640 di are 1.41

particella 638 di are 0.78

e quindi per una superficie complessiva della presente soluzione progettuale del PEC di **mq. 14.578**

**3)** che l'area oggetto del presente P.E.C. per complessivi mq. 14.578 risulta classificata dal vigente PRGC quale zona **R5h “ Insediamenti residenziali di nuovo impianto”** disciplinato dall'art. 22 delle Norme di Attuazione del vigente strumento urbanistico.

**4)** che il presente PEC risulta essere sostanzialmente a completamento e di variante al precedente PEC approvato con la Deliberazione di G.M. n. 48 del 09.04.2014 , includente le modifiche inserite dall'Amministrazione Comunale nelle successive varianti parziali al PRGC.

Si rammenta che con la procedura del PEC di cui alla Deliberazione G.M. n.48 del 2014 si suddivideva l'area interessata dalla iniziale proposta di PEC in due compatti motivata dalla necessità urgente di rilocalizzare un'attività di servizio con annessa abitazione di pertinenza, già operativa sul territorio Comunale.

Con questa operazione si è quindi attuato e concluso quanto definito nella Convenzione Edilizia stipulata in data 18 marzo 2015 rogito Notaio Martinelli n. 190327 di repertorio e n. 39121 della raccolta, registrato a Cuneo il 14.04.2015 al n. 3142 serie I T. tra il Comune di Busca ed il sig. Eandi Paolo Secondo quale proprietario del sito, oggetto di un primo intervento, incluso nell'azzonamento R5h. In base alla convenzione di cui sopra ed al fine di garantire percentualmente il rapporto urbanistico tra le aree edificabili e la relativa dismissione ad uso pubblico, è già stata dismessa a favore del Comune e dallo stesso acquisita una porzione di area a servizi non ancora urbanizzata ma già acquisita con atto rogito Notaio Testa Michele in data 01.06.2017 repertorio 33189, raccolta n. 19326. Tale area, catastalmente individuata al fg. 15 particella 612 di are 26.46 viene quindi inserita ed urbanizzata con la presente soluzione progettuale.

**5)** Che al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 22 delle Norme di Attuazione e' prevista l' urbanizzazione di mq. 7.295 di cui :

- Superficie da destinare a verde (S2) ..... mq. 2.059
- Superficie da destinare a viale alberato (S2) e marciapiede (S3 mq. 1.130
- superficie a parcheggio e viabilità interna (S3)..... mq. 2.916

-Superficie da destinare a viabilità pubblica ..... mq. 1.190

**6)** che per la predisposizione della soluzione progettuale in variante al precedente PEC, il sottoscritto ha confermato l'incarico ai tecnici già redattori del primo intervento, affidando l'incarico all' Arch. Goso Elisa Marina iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cuneo al n. 1327 con studio in Busca Via Umberto I° 118 ed al Geom. Chiari Andrea iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo a n. 2658 con studio in Busca Via Massimo D'Azeglio n. 6.

Che in adempimento all'incarico ricevuto è stata predisposta la seguente documentazione tecnica :

**ALLEGATO 1** - Relazione tecnica con allegati.

**ALLEGATO 2** - Computo metrico estimativo

**ALLEGATO 3** - Bozza schema di convenzione urbanistica

**ALLEGATO 4** - Documentazione (Titolo di proprietà, Visure camerali e catastali).

**ALLEGATO 5** - Relazione VAS;

**ALLEGATO 6** - Relazione geologica;

**TAV. 1** – Estratti di mappa,di PRGC e planimetria con divisione dei lotti in scala 1/2000 e 1/500

**TAV. 2** – Aree da urbanizzare riferite ai singoli lotti di intervento in scala 1/350

**TAV. 3** – Planimetria di insieme in scala 1/350

**TAV. 4** - Illuminazione pubblica e rete Enel in scala 1/350

**TAV. 5** - Acquedotto e rete dati in scala 1/350

**TAV. 6** - Rete fognaria in scala 1/350

**TAV. 7** - Particolari costruttivi in scale diverse

**TAV. 8** - Particolari costruttivi cabina Enel in scala 1/50

**TAV. 9** - Sezione tipo e tipologia edificatoria in scala 1:100

Si allega a titolo collaborativo, estratto dell'atto di impegno ad adesione al PEC, Notaio Michele Testa in data 27 luglio 2023 rep. 38937 e racc. 23907 registrato a Cuneo il 03.08.2023 al n. 15918 serie IT e trascritto a Cuneo il

03.08.203 al n. 7773 part. 6401, relativo al terreno distinto a catasto ai mappali 642,636,640,638 del fg. 15

**7)** Che il suddetto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni del vigente strumento urbanistico e con le modifiche ed integrazioni apportate con la Variante Parziale al PRGC n. 15 approvata il 20.03.2023 con Deliberazione Consigliare n. 8.

**8)** Che la superficie territoriale totale inclusa nel PEC è di mq. 14.578, che la superficie fondiaria totale è di mq. 8.641, che la superficie totale da dismettere è di mq. 5.937 e che il volume totale realizzabile sui vari lotti è di mc. 7.488. Il tutto come meglio riportato nella tav. 1.

**9)** Che con la presente soluzione progettuale la parte proponente prevede la suddivisione dell'area in tre distinti lotti edificabili assegnando a ciascuno la propria volumetria e la relativa dismissione dell'arie a servizi di competenza da dismettere e da realizzare quali opere di urbanizzazione primaria. Sostanzialmente si propone di avere la possibilità di interventi singoli, anche in tempi diversi ma comunque autonomamente utilizzabili funzionalmente del comparto stesso e degli interventi edilizi eventualmente già esistenti.

**10)** Che sulla proposta di Variante al PEC presentata in Comune di Busca il ..... la Commissione Edilizia/la Commissione Urbanistica si è espressa favorevolmente come da parere emesso in seduta del .....

**11)** Che con determinazione dell'Area tecnica n..... in data ..... è stato favorevolmente accolta la soluzione progettuale di variante al precedente PEC, provvedendo agli adempimenti prescritti dalla normativa del settore.

**12)** Che con Deliberazione di Giunta Municipale n..... in data ..... è stato accolto definitivamente il progetto presentato e dato atto che la parte proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'anno 2024 il giorno ..... del mese di ..... tra il  
Sig.....nella sua qualità di  
.....del Comune di Busca

Ed il Sig. RINAUDO Luca nato a (CN) il , residente in  
(CN) Via 17 A , c.f.: ..in qualità di legale  
rappresentante della Ditta Edile "**Rinaudo Costruzioni di Rinaudo  
Francesco &c. S.n.c.**" con sede in Piasco (Cn) Via Cesare Pavese n. 16  
P.iva 02985310040 nel presente atto denominato sinteticamente "proponente":

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

Con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ,ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il proponente.

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **ART. 1) Oggetto della convenzione**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo del terreno sito nel Comune di Busca Via Fossano/Via Maira, descritto nelle tavole degli elaborati di progetto approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del ..... avverrà in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nelle norme fissate dalla presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso che sono depositati presso il Comune di Busca i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni dettate dal P.R.G.C.

### **ART. 2 ) Utilizzazione urbanistica e edilizia**

Il Piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Busca, descritto alla TAV:1 ed è individuato catastalmente al foglio 15 del Comune di Busca mappali

-fg. 15 particella 598 di are 7.94

-fg. 15 particella 599 di are 7.50

-fg. 15 particella 605 di are 14.22

- fg. 15 particella 607 di are 12.10
- fg. 15 particella 608 di are 11.15
- fg. 15 particella 609 di are 7.74
- fg. 15 particella 610 di are 6.96
- fg. 15 particella 611 di are 37.03
- fg. 15 particella 635 di are 8.86
- fg. 15 particella 637 di are 12.91
- fg. 15 particella 639 di are 4.30
- fg. 15 particella 641 di are 5.07
- fg. 15 particella 642 di are 1.41
- fg. 15 particella 636 di are 6.40
- fg. 15 particella 640 di are 1.41
- fg. 15 particella 638 di are 0.78

Per una superficie complessiva di mq. 14.578 secondo le modalità previste dal PRGC e ricordate in premessa. Il Piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto in tre lotti diversi, secondo le seguenti indicazioni come individuato sulle tavole 1,2,3,4,5,6,7,depositate presso il Comune di Busca.

#### **Dati Tecnici ( riportati nella tavola grafica n.2)**

- Superficie territoriale totale inclusa nel PEC..... mq. 14.578
- Superficie fondiaria totale ..... Mq. 8.641
- Superficie totale da dismettere ..... Mq. 5.937
- Volume complessivo realizzabile nei vari lotti ..... Mc 7.488

#### **AREE DA URBANIZZARE**

Superficie da urbanizzare contestualmente al lotto 1

e già di proprietà Comunale..... Mq. 1.178  
Superficie da urbanizzare contestualmente alla realizza-  
zione della rotatoria ( lotto 2 e 3 )..... Mq. 180

### **ROTATORIA E AREA VERDE CENTRALE**

Superficie da dismettere ed urbanizzare a carico del proponente. Le opere saranno eseguite contestualmente alle urbanizzazioni previste per i lotti n. 2 o n. 3. Si precisa che tali opere saranno a carico del primo Lotto che partirà con l'edificazione ..... Mq. 2.220

### **AREA INSERITA NEL PEC MA PRIVA DI EDIFICAZIONE E DI DISMISSIONE**

Superficie territoriale ..... Mq. 1.000  
Superficie fondiaria ..... Mq. 0  
Volume realizzabile ..... Mc. 0

### **LOTTO 1**

Superficie territoriale ..... Mq. 3.617  
Superficie fondiaria ..... Mq. 2.200  
Volume realizzabile ..... Mc. 2.105  
Superficie da urbanizzare Mq. 2.595 di cui:..  
Superficie già di proprietà Comunale..... Mq. 1.178  
- Superficie da dismettere assegnata al lotto ..... Mq. 1.417

### **LOTTO 2**

Superficie territoriale ..... Mq. 3.905  
Superficie fondiaria ..... Mq. 2.345  
Volume realizzabile ..... Mc. 2.471

Superficie da dismettere e urbanizzare..... Mq. 1.560

### **LOTTO 3**

Superficie territoriale ..... Mq. 4.016

Superficie fondiaria ..... Mq. 3.096

Volume realizzabile ..... Mc-. 2.912

Superficie da dismettere e urbanizzare ..... Mq. 920

Riassumendo si ha complessivamente

-una superficie territoriale di Mq..... 14.758;

-una superficie dei lotti di Mq... ..... 8.641;

- un volume complessivo di Mc ..... 7.488;

- superficie da dismettere e da urbanizzare Mq. ... 7.295;

di cui da destinare a verde (S2) mq. 2.059, da destinare a viale alberato (S2) e marciapiede (S3) mq. 1.130; da destinare viabilità pubblica mq. 1.190

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione e comunque anche oltre tale termine se non dietro espresso consenso del Comune e ove le stesse consentano una migliore attuazione delle previsioni di pubblica utilità, riconoscendo fin d'ora che la suddivisione dei lotti e le destinazioni d'uso delle aree da dismettere così come indicate nella rappresentazione grafica di cui alla TAV. 1 resta vincolante e che l'eventuale loro modifica costituisce di fatto Variante al PEC in oggetto, con il conseguente avvio delle procedure tecnico / amministrative prescritte dalla normativa vigente.

La delimitazione delle aree utilizzabili per l'edificazione degli edifici è puramente indicativa e con il solo scopo di rispettare le distanze dai confini tra i singoli lotti; i progetti e le disposizioni finali saranno definite negli atti tecnici a corredo delle singole domande di permesso di costruire.

Le tipologie di edificio, rappresentate nella Tav. 8 costituiscono progetto di massima e sinteticamente rappresentano la sagoma degli edifici rispetto al

piano campagna e quota marciapiede. I progetti e le disposizioni finali saranno definite negli atti tecnici a corredo delle singole domane di permesso di costruire.

Le domande di permesso di costruire dovranno essere richieste singolarmente per ogni singolo lotto di intervento e dovranno essere concordate da tutti quegli elementi specificati dal vigente Regolamento Edilizio e dalle norme vigenti in materia.

In sede di richiesta di permesso di costruire dovranno essere rigorosamente rispettate le norme contenute nell'art. 22 delle N.T.A. e del presente P.E.C fermo restando che:

- -non potranno essere modificate le caratteristiche degli edifici senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale, dei progettisti del P.E.C. e dei proprietari interessati.
- -non potranno apportarsi modifiche sostanziale al perimetro, alla forma e alle dimensioni dei tre compatti individuati con il n. 1, 2 e 3 e della rotatoria centrale senza la preventiva autorizzazione del Comune.
- dovrà rispettare comunque complessivamente la normativa dettata dal P.R.G.C. vigente, con le precisazioni che seguono e che tengono conto del fatto che nell'ambito del P.E.C. sono stati individuate aree caratterizzate da edifici unifamiliari - plurifamiliari, a principale destinazione residenziale e si precisa che in sede di richiesta di permesso di costruire il rapporto di copertura e la densità volumetrica sarà verificata per ogni singolo lotto destinato anche alla edificazione di edifici con attività di servizio-artigianali di cui all'art. 22 lettera A punto 2 delle NTA al piano terra e residenze al piano superiore.

Per le parti interessanti le aree poste sotto il piano di riferimento 0,00 potranno apportarsi eventuali modifiche ritenute migliorative o funzionali degli interventi (copertura accesso carraio, estensione delle autorimesse fuori della sagoma, realizzazione di ulteriori locali interrati, ecct. )

Sono fatte salve, nell'ambito del P.E.C e della convenzione, in particolare per quanto riguarda le aree esterne ai fabbricati, modifiche di destinazione d'uso per l'installazione, l'ubicazione di impianti tecnologici e relative strutture esclusivamente a servizio dell'intervento principale, quando queste si rendano necessarie per una migliore attuazione dello stesso ma pur sempre nel rispetto della vigente normativa del settore in considerazione che trattasi di zona prioritariamente a destinazione residenziale.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, contenuti nelle Tavole allegate alla convenzione approvata e descritti al successivo art. 7 potranno

essere ulteriormente integrati in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali o dagli enti gestori, sempre da sottoporsi all'approvazione degli Organi Comunali.

**Art.3). Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'at. 51 n. 1 e 2, L.R.:56/1977 e smi.**

La parte proponente, in relazione al disposto del'at. 45 della L.R. 56/21977 si obbliga per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a dismettere e/o comunque a riconoscere l'uso pubblico al Comune di Busca le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria così ripartite:

una superficie da dismettere e da urbanizzare .....Mq. 7.295;

di cui da destinare a verde (S2) .....mq 2.059;

da destinare a viale alberato (S2) e marciapiede (S3) mq. 1.130;

da destinare viabilità pubblica..... mq. 1.190;

da destinare a parcheggio e viabilità interna .....mq. 2.916;

La cessione, intesa come riconoscimento ad uso pubblico delle aree suddette avverrà entro sei mesi dalla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione o, prima di tale termine, a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo. Si potrà procedere solo in presenza di accettazione da parte della Pubblica Amministrazione alla cessione parziale di dette aree quando queste risultino per la parte oggetto di cessione completamente urbanizzate e/o delimitate.

Resta inteso che fino all'avvenuta cessione delle aree resta a carico del proponente, o comunque degli aventi causa, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

**Art.4 ) Cessione aree**

Superficie complessiva da dismettere Mq. 7.295.

Le aree di che trattasi sono dettagliatamente indicate nella tav.2 e saranno riportate in un apposito tipo di frazionamento da redigersi a cura e spese della parte proponente o aventi causa.

**Art. 5) Oneri di urbanizzazione**

Art. 5 .1 – urbanizzazione primaria

La parte proponente anche in relazione al disposto di cui all'art. 45 della L.R. 56/1977 si obbliga per se e per suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di cui all'art 51 n.1 della L.R. 56/77 e smi e precisamente le opere dettagliate nelle tavole di progetto e individuate come urbanizzazione primaria nel computo metrico allegato.

Importo totale opere di urbanizzazione primaria **euro 429.751,99.**

Dette opere saranno eseguite direttamente a cura dei proponenti anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 anni dalla data della firma della convenzione, delle strutture per i completamenti delle medesime. Tutte le opere comprese queste ultime, dovranno comunque essere completate non oltre la data di richiesta di agibilità di tutti i fabbricati.

Al fine dell'ottenimento dell'agibilità o abitabilità delle singole unità si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurata per ogni singolo lotto la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, alla fognatura, alla rete di illuminazione pubblica, regolarmente collaudate anche se non ancora interamente completate.

Il trasferimento al Comune di Busca, o chi per esso, delle opere di urbanizzazione contabilizzate sarà eseguito previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla loro completa ultimazione sia che trattasi di trasferimento parziale che totale, restando inteso che fino a detto trasferimenti sarà a carico del proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Come meglio evidenziato nella relazione illustrativa allegata, le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a scomputo degli oneri superano quelli attualmente previsti dal omune per la stessa urbanizzazione primaria.

Lo scomputo è quindi totale ed è tutelato dalla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 10.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione è a carico dei soggetti attuatori in quanto viene rispettato l'importo dei lavori al di sotto della soglia di cui all'att. 28 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e smi.

Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione vengono cedute gratuitamente al Comune mediante apposito tipo di

frazionamento da redigersi a cura e spese della parte proponente o suoi aventi causa.

Al fine di rendere agibili tutte le opere stradali di cui alla viabilità interna la parte proponente provvederà a propria cura e spese, nel rispetto delle prescrizioni che verranno dettate dal Comando Polizia Municipale, alla prima realizzazione della segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

### **ART. 5.2) Oneri di urbanizzazione secondaria.**

Il PEC in oggetto non prevede al suo interno opere di urbanizzazione secondaria per cui si stabilisce che gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno versati secondo le vigenti modalità stabilite dal Comune con Deliberazione di G.M. n 16 del 22 gennaio 2014 pari ad euro 5,30 al mc. edificato da versarsi al conseguimento dei singoli permessi di costruzione e comunque garantiti nell'importo complessivo calcolato sulla volumetria in progetto (mc. 7.488) pari ad euro 39.686,40.

### **ART. 6) Quota percentuale spettante dei costi di urbanizzazione ad ogni lotto**

Ai fini della suddivisione delle competenze relative alle garanzie finanziarie di cui al successivo punto 10, si riconosce la possibilità della suddivisione in base alle singole superfici dei lotti ed alla relativa capacità edificatoria.

### **ART. 7) Termini di esecuzione**

La parte proponente in relazione al disposto dell'art. 45 n. 4 della Legge Regionale 56/1977 e smi. Si obbliga per se e suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al precedente art. 6 nei tempi previsti nei suddetti articoli. La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio comunque di Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli tre lotti è subordinato alla realizzazione contemporanea delle opere di urbanizzazione primaria interessante il lotto stesso.

In mancanza di adeguata autorizzazione scritta dal Sindaco su istanza dei proprietari, il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, qualora le opere siano eseguite on un ritardo di mesi due, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni mese successivo di ritardo.

Il Comune di Busca potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimo di anni quattro di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente della garanzia fidejussoria di cui al precedente articolo 11; ferma restando ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Per gli interventi nelle aree di cui alla lettera "A" dell'art. 2, tra il Comune di Busca e la parte proponente si conviene che gli interventi siano eseguiti con le seguenti scadenze:

i permessi di costruire dovranno essere richiesti entro dieci anni dalla firma della presente convenzione, avranno validità come prescritto dalla normativa vigente nell'ambito della loro efficacia e salvo diverse disposizioni legislative vigenti all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

La durata degli effetti della presente Convenzione deve intendersi di anni 10 ( anni dieci ) dalla stipula della presente Convenzione avanti il Notaio.

#### **Art. 8) Contributo relativo al costo di costruzione.**

Si applicano le disposizioni di cui agli art. 3 e 5 della Legge n. 10 del 26.01.1977 e successive modificazioni. Resta inteso che il contributo è, se dovuto, a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio; ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti al momento della domanda del titolo abilitativo. Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti di questo Comune che adotterà per l'intero territorio Comunale.

Il pagamento sarà effettuato nel rispetto delle modalità legislative vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 9) Progetti delle opere**

Per l'esecuzione delle opere di competenza della parte proponente e da questi direttamente eseguite e di cui all'art. 7 del presente atto, dovranno essere presentati, a parte ed integrazione degli elaborati tecnici esecutivi allegati alla presente, eventuali progetti esecutivi integrativi di maggior dettaglio a mente

dell'art. 45 e 48 della Legge Regionale 56/77 secondo le modalità indicate nell'att. 7 della presente Convenzione, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i proponenti dovranno sottostare.

I lavori di cui all'att. 7 della presente Convenzione, saranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico all'uopo delegato, riservando all'esclusiva competenza dei medesimi il collaudo finale.

Il proponente si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, la delimitazione dei compatti mediante la redazione di un tipo di frazionamento e quant'altro al piano stesso ed alle opere di urbanizzazione primarie secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti e quote.

Qualsiasi variante sostanziale o rilocalizzazione di aree a servizi o di compatti edificatori comporta l'obbligo di redazione di una Variante al PEC in oggetto.

#### **Art. 10) Garanzie Finanziarie**

Il proponente, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77 costituisce per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalle seguenti fidejussioni (Banca o Assicurazioni), dell'importo di:

**Euro 142.699,54** quale importo complessivo della somma degli oneri di urbanizzazione primaria relativamente al **comparto n.1** oltre gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Euro 111.279,16** quale importo complessivo della somma degli oneri di urbanizzazione primaria relativamente al **comparto n.2**, oltre gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, da quantificare proporzionalmente all'intervento in esame e gli oneri relativi all'urbanizzazione della rotatoria ammontanti ad **Euro 89.635,70**.

**Euro 86.137,52** quale importo complessivo della somma degli oneri di urbanizzazione primaria relativamente al **comparto n.3** oltre gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria, da quantificare proporzionalmente all'intervento in esame e gli oneri relativi all'urbanizzazione della rotatoria ammontanti ad **Euro 89.635,70**.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il proponente autorizza il Comune di Busca a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con espressa rinuncia 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.

### **Art. 11) Esecuzione definitiva**

Il Comune di Busca si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ed a spese del medesimo rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso i non abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora, con un preavviso massimo di mesi tre, salvo il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento deòlla penale convenzionale di cui all'art. 8.

### **Art. 12 ) Trasferimento degli impianti al Comune**

Gli impianti e tutti i servizi di cui al punto 7) del presente atto, passeranno di proprietà del Comune o chi per esso, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo, a norma di Legge e comunque quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria come avvenuto ai precedenti articoli.

### **Art. 13) Trasferimento degli obblighi**

Qualora il proponente proceda alla alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli tre lotti tutti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune, essi dovranno darne notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il Comune potrà iscrivere garanzia del pagamento predetto mediante ipoteca. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riportati, i proponenti ed i loro successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nella esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

### **Art. 14) Spese**

Tutte le opere relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a carico della parte proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n. 666 oltre l'applicazione di altri successivi benefici più favorevoli ora vigenti.

### **Art. 15) Varianti al piano**

Eventuali varianti al presente PEC comportano obbligatoriamente la ripresentazione della nuova soluzione ed il riavvio dell'iter procedurale dello stesso come nuova Variante al PEC con la sottoscrizione di una nuova Convenzione.

### **Art. 16) Rinuncia all'ipoteca legale**

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

### **Art. 17) 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 alle Leggi in materia di urbanistica ed Edilizia n. 1150 del 1942, Legge 10 del 77 e L.R. 56 del 1977 e s.m.i.