ALLEGATO ALLA DELIBERA
_____
n._____del_____

BOZZA
CONVENZIONE EDILIZIA FRA IL COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO E LA SOCIETA' EDILGI S.R.L.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **2026** il giorno _____ **del mese di** innanzi a me dott. _____ notaio in _____ iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di _____, senza testimoni avendovi i comparenti concordemente e con il mio assenso rinunciato, sono presenti:

- il Sig. Giannone Angelo, nato a Mazzarino (CL) il 15/07/1965, C.F. GNNNGL65L15F065U, residente a Costigliole Saluzzo (CN), in C.so Piemonte n° 36, in qualità di Legale Rappresentante della Società Edilgi S.r.l., P.IVA 07143330012, con sede legale a Pinerolo (TO) in C.so Torino n. 366, in qualità di promissaria acquirente, in virtù della scrittura di compravendita, registrata a TORINO il 13 febbraio 2024 al n. 6426, dell'immobile oggetto dell'intervento di proprietà della Sig.ra Conte Emanuela, del Sig. Quaglia Raimondo e del Sig. Quaglia Graziano

la quale sarà in seguito nominata per brevità "Soggetto Attuatore"

e

- **NASI Fabrizio** nato a Cuneo il 29/01/1970 domiciliato per la carica in Costigliole Saluzzo presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in qualità di responsabile del settore tecnico del Comune di Costigliole Saluzzo con sede in Via Vittorio Veneto, 59 C.F. 00426640041 (in seguito per brevità denominato COMUNE) e pertanto in nome, per conto ed in legale rappresentanza del Comune per questa stipula, munito dei necessari poteri di firma per quanto infra in forza di Delibera G.C. n. 82 del 07/07/2026 che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessa la lettura per dispensa avutane dai comparenti

Detti comparenti della cui personale identità io notaio sono certo mi chiedono di ricevere il presente atto col quale stipulano e convengono

PREMESSO CHE

- il Comune è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 12-57 in data 10/05/2010;
- il P.R.G.C.vigente (art. 15 n.t.a.) prevede la formazione di Piani Ecesutivi Convenzionati (P.E.C.) di libera iniziativa all'interno delle aree urbane di completamento residenziale misto, distinte con la sigla U.C.;
- il soggetto attuatore ha presentato in data 08/07/2025 prot. 5587 al Comune di Costigliole Saluzzo, in Frazione Ceretto Via 5 Gennaio, un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 56/77, per la utilizzazione del terreno identificato al Catasto Terreni al **F. 18 con il numero 134** per una superficie complessiva di metri

quadrati **4.228,00 (quattromiladuecentoventotto)** incluso nella zona **UC.20** del Piano Regolatore Generale Comunale;

- l'intervento previsto in progetto consiste nella costruzione di **quattro edifici ad uso residenziale di tipo unifamiliare ed un'area adibita a parcheggio pubblico;**
- detti beni sono pervenuti ai sopra indicati proprietari in virtù del seguente Rogito: _____;
- per l'utilizzazione a scopo edilizio ed urbanistico delle aree di cui trattasi, il sopraddetto progetto di Piano esecutivo Convenzionato è stato predisposto dall'arch. Maddalena Martinengo con sede in Cantalupa Via Sala, 37 secondo i disposti degli artt. 39-43-45 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è costituito dai seguenti elaborati:
  - **All_A_relazione_illustrativa_di_progetto;**
  - **All _B_documentazione_fotografica;**
  - **All _C_computo_opere_urbanizzazione_in_dismissione;**
  - **All _D_elenco_prezzi;**
  - **All_E_relazione_finanziaria;**
  - **All _F_bozza_convenzione;**
  - **All_G_norme_tecniche_di_attuazione;**
  - **All H documento tecnico di verifica di assoggettabiltà a V.A.S.;**
  - **All I relazione idrologica e idraulica, verifiche di invarianza idraulica;**
  - **All L relazione geologica e caratterizzazione geotecnica;**
  - **Tav_01_ Inquadramento_urbanistico;**
  - **Tav_02_ Rilievo_toponomastico_planoaltimetrico_pianta_e_sezioni;**
  - **Tav_03_ Planimetria_e_sezioni_di_progetto;**
  - **Tav_04_ Dimostrazione_superfici_scheda_quantitativa_dati_del_piano;**
  - **Tav_05_ Verifica_superfici_oggetto_di_dismissione;**
  - **Tav_06a_Sottoservizi_in_progetto_reti_acquedotto_enel_telecom_gas;**
  - **Tav_06b_Sottoservizi_in_progetto_fognatura_bianca_fognatura_nera;**
  - **Tav_07_ Particolari_costruttivi;**
  - **Tav 08 Progetto_illuminazione_pubblica_planimetria;**
- con Determina Area Tecnica n. 70 del 30/01/2026 è stato favorevolmente accolto il progetto di PEC;
- con determina Area Tecnica n. 287 del 07/07/2026 è stata approvata l'esclusione alla procedura di V.A.S. propedeutica all'approvazione del P.E.C. di cui trattasi;
- in data _____, il settore Polizia Urbana del Comune di Costigliole Saluzzo ha espresso il seguente parere in merito alla funzionalità sulla viabilità delle opere in progetto, _____;
- sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito, che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di quindici giorni dal 07/07/2026 al 22/07/2026 all'Albo Pretorio Informatico del Comune, con possibilità di presentazione, da parte di privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal 23/07/2026 al 06/08/2026;
- nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;
- il settore lavori pubblici ha espresso parere favorevole per le opere di urbanizzazione previste in merito:
  - alla congruità del "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" **(allegato n. C)** previste a scomputo e definite dimensionalmente sugli elaborati grafici

"Tavola 04 - dimostrazione superfici oggetto del P.E.C. e scheda quantitativa dei dati del piano" e "Tavola 06 verifica delle superfici oggetto di dismissione"

- alla funzionalità delle opere di urbanizzazione in progetto e per la concreta esecuzione delle opere non ha inoltre prescritto alcuna condizione.

- che i soggetti attuatori si impegnano ad accettare tutte le condizioni e prescrizioni, impartite dagli uffici comunali, ma anche dai diversi gestori dei servizi pubblici, che potrebbero esprimersi successivamente all'approvazione e/o sottoscrizione della presente convenzione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo Acda, Enel, TIM, fibra ecc.ecc;
- che l'importo totale richiesto a scomputo degli oneri di urbanizzazione come risulta dai computi metrici estimativi e come definito nell'allegato **C**, ammonta a €_____;
- che l'importo complessivo del contributo di costruzione risulta essere salvo successivi aggiornamenti così composto:
  - oneri di urbanizzazione primaria €. 0,00 (totalmente a scomputo in virtù della realizzazione delle opere in dismissione);
  - oneri di urbanizzazione secondaria €. 15.433,83;
  - onere sul costo di costruzione da definire in sede di richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001**;**
- all'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.
- che la Giunta comunale con deliberazione numero _____ del _____ (allegata sub ____) ha approvato la presente bozza di convenzione e gli elaborati ad essa allegati;
- che la suddetta deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini dal _____;

Quanto sopra premesso, da ritenersi parte sostanziale ed integrante di quanto segue, le parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

Art. 2
Oggetto della Convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica a mezzo di piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del terreno sito nel Comune di Costigliole Saluzzo, definito come zona UC20 del P.R.G.C. avente superficie complessiva di metri quadrati 4.228,00 (quattromiladuecentoventotto) e catastalmente individuato come segue:

- Foglio 18 mappale 134

Art.3
Attuazione del progetto di P.E.C.

L'attuazione del P.E.C. sul terreno sito nel Comune di Costigliole Saluzzo e descritto negli elaborati di progetto, avverrà entro il termine di **anni 10 (dieci)** a partire dall'esecutività della convenzione in oggetto, in conformità alle norme di cui agli articoli relativi alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli

elaborati del P.E.C. stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, e che sono stati redatti in conformità alle previsioni di P.R.G.C..
I proponenti si impegnano ad assumere tutti gli oneri ed obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al completo assolvimento nelle forme stabilite con le presenti norme.

Art. 4
Elaborati del P.E.C.

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sul terreno sito nel Comune di Costigliole Saluzzo, e di cui al mappale **134** del Foglio **18** avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione e giusta il P.E.C. approvato con deliberazione del_____n°____ del ____ per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per espressa e concorde dispensa dei comparenti.
Detto Piano consta dei seguenti elaborati:

- **All_A_relazione_illustrativa_di_progetto;**
- **All _B_documentazione_fotografica;**
- **All _C_computo_opere_urbanizzazione_in_dismissione;**
- **All _D_elenco_prezzi;**
- **All_E_relazione_finanziaria;**
- **All _F_bozza_convenzione;**
- **All_G_norme_tecniche_di_attuazione;**
- **All H documento tecnico di verifica di assoggettabiltà a V.A.S.;**
- **All I relazione idrologica e idraulica, verifiche di invarianza idraulica;**
- **All L relazione geologica e caratterizzazione geotecnica;**
- **Tav_01_ Inquadramento_urbanistico;**
- **Tav_02_ Rilievo_toponomastico_planoaltimetrico_pianta_e_sezioni;**
- **Tav_03_ Planimetria_e_sezioni_di_progetto;**
- **Tav_04_ Dimostrazione_superfici_scheda_quantitativa_dati_del_piano;**
- **Tav_05_ Verifica_superfici_oggetto_di_dismissione;**
- **Tav_06a_Sottoservizi_in_progetto_reti_acquedotto_enel_telecom_gas;**
- **Tav_06b_Sottoservizi_in_progetto_fognatura_bianca_fognatura_nera;**
- **Tav_07_ Particolari_costruttivi;**
- **Tav 08 Progetto_illuminazione_pubblica_planimetria;**

Art. 5
Tempi di realizzazione delle opere

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1 punto 3, della legge regionale n.56/77, si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, seguire il seguente programma di intervento:

- a presentare domanda di Permesso di Costruire, corredata di tutti gli elaborati richiesti dalla vigente normativa, per le opere previste a suo carico sulla presente convenzione, entro e non oltre le seguenti scadenze _____**dall'approvazione della bozza di Convenzione**
  Opere di urbanizzazione, lotti/o contrassegnati/o sul documento __ coi/l n.___ funzionali agli Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

Edifici/o contrassegnati/o sul documento ____ con la lettera___ entro il _____, etc...

- dare comunicazione di inizio dei lavori, il mancato rispetto dei termini provoca gli effetti di legge, ai sensi dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia DPR n. 380/01 e s.m. e i. e dell'art. 49 della Legge Regionale n. 57 del 05.12.1977. Detta comunicazione dovrà contenere il nome dell'impresa e le certificazioni SOA di cui al DPR 34/2000 per un importo lavori superiore a € 150.000 se necessaria.
- a realizzare le opere di urbanizzazione primaria/secondaria identificate coi/l lotti/o n._:_____, con inizio lavori anteriore o contestuale all'inizio lavori degli edifici di cui sono funzionali e comunque entro il _____e con ultimazione dei lavori entro il_____ , documentando la loro regolare ultimazione con asseveramento del direttore dei lavori;
- a fornire, quale parte integrante del permesso di costruire, per i lavori che attengono, interessano e/o interferiscono con la viabilità esistente specifici elaborati progettuali i quali dovranno individuare le fasi di cantiere con le relative durate e gli accorgimenti da adottarsi sulla viabilità esistente (cronoprogrammi);
  oppure: ad osservare per i lavori che attengono, interessano e/o interferiscono con la viabilità esistente i seguenti specifici elaborati progettuali) che individuano le fasi di cantiere con le relative durate e gli accorgimenti da adottarsi sulla viabilità esistente: tav. n. _____ "Cronoprogramma" etc...;
- a completare le opere di cui agli articoli 6, 7, 8 11, 12 della presente convenzione entro _____ anni dalla data del presente atto e comunque non oltre i termini di validità della presente convenzione stabilita in un massimo di _____ anni dall'approvazione della presente bozza di Convenzione;
- a fornire, contestualmente alla richiesta di agibilità degli edifici/o_____ (lettere), certificato del direttore dei lavori di regolare ultimazione, ad esclusione dei manti di usura delle pavimentazioni, delle opere di urbanizzazione dei lotti/o____(numeri) corrispondente, etc...
- a realizzare comunque prima dell'ultimazione dei lavori dei singoli fabbricati le opere di urbanizzazione interessanti ogni singolo Permesso di Costruire atte a garantire l'agibilità dei fabbricati medesimi e le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale che verranno dettate in sede di rilascio di permesso di costruire.

Il comune si impegna a rilasciare i permessi di costruire di cui al presente articolo nei termini di legge dalla richiesta da parte del soggetto attuatore, salvo comprovata inerzia da parte del soggetto attuatore.

TITOLO II
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 4
Cessione aree per urbanizzazione primaria.

Il soggetto attuatore in relazione al disposto dell'art. 45**,** comma 1, punto1, della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sè e per gli eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Costigliole Saluzzo in piena proprietà le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, aree indicate nell'elaborato del P.E.C allegato sulla **"Tav_05_verifica delle superfici oggetto di dismissione"** della superficie complessiva di metri quadrati **581,55 (cinquecentottantuno/55)**, superiore allo standard di mq 25 per abitante previsti dalla L.R. 56/77 per gli insediamenti residenziali.

I terreni vengono ceduti liberi da persone o cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizioni, con la formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.
Le aree da cedere sopra indicate sono descritte nella mappa del Catasto terreni su parte dei mappale **134** del Foglio **18** della zona censuaria di **Costigliole Saluzzo.**
Detta cessione avviene con la stipula del presente atto, conformemente al frazionamento eseguito a cura del Geom. _____ approvato dall'UTE il _____ prot. n. _____ che si allega sotto la lettera _____.
Il Comune concede sin d'ora l'uso gratuito di dette aree ai soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione su di esse previste, limitatamente alle esigenze di cantiere e fino al collaudo delle opere stesse.
Contestualmente al collaudo/certificazione di regolare esecuzione sarà ufficializzata la consegna di opere e di aree urbanizzate al Comune con apposito verbale a firma dei soggetti attuatori e del Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Costigliole Saluzzo.
Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere e della riconsegna allo stesso delle aree in cessione, che avranno luogo solo successivamente alla emissione dei certificati di collaudo e/o di regolare esecuzione redatti dal Direttore dei Lavori, il Comune resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, come resteranno completamente a carico dei proponenti l'ordinaria e straordinaria manutenzione delle aree e delle opere da cedere e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

Art. 5
Collaudo di opere di urbanizzazione primaria

Il collaudatore delle opere di urbanizzazione è nominato e liquidato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del proponente da versare, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, prima dell'inizio dei lavori. A tal fine il soggetto attuatore si impegna a richiedere al Comune la nomina del collaudatore in tempo utile e comunque almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori. Il nominativo del collaudatore e la data di inizio lavori saranno trasmessi al Settore Lavori Pubblici per gli adempimenti di competenza. Il collaudatore deve verificare l'esecuzione anche in corso d'opera.
Ad ultimazione delle opere a scomputo il Soggetto Attuatore produrrà al settore Lavori Pubblici del Comune una planimetria in scala adeguata del rilievo delle aree dopo l'intervento (reti, posizione delle caditoie, chiusini, pali illuminazione pubblica, alberate,……) con l'indicazione dei materiali impiegati (tipo di pavimentazione, cordoli, individuazione puntuale delle essenze arboree,…..), le superfici delle aree (bitumate, pavimentate in autobloccanti, a verde, …), l'indicazione delle aree dismesse e di quelle asservite ad uso pubblico ed ogni altra informazione utile per il futuro mantenimento dell'opera.Tale planimetria dovrà essere prodotta su supporto cartaceo ed informatico.
Il collaudo finale non potrà essere richiesto dalle parti prima che siano trascorsi almeno tre mesi dalla data di ultimazione lavori ed un anno dalla comunicazione di avvenuta piantumazione delle essenze vegetali previste in progetto.
Per le opere relative alle reti stradali e di allacciamento, strettamente necessarie a dichiarare abitabili o agibili gli edifici, le operazioni di collaudo dovranno essere ultimate entro novanta giorni dalla data della richiesta.

Per le altre opere urbanizzative (parcheggi, verde, altre urbanizzazioni) il collaudo viene completato fra i dodici e i quindici mesi successivi alla dichiarazione di ultimazione dei lavori (comunque non prima di ventiquattro mesi dalla comunicazione di avvenuta piantumazione) e comprende le verifiche di attecchimento delle essenze, di funzionamento dei drenaggi e delle quote di sistemazioni esterne su terreni assestati, nonché delle canalizzazioni di raccolta delle acque.

Art. 6

Oneri per opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 1, punto 2 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56, si obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale (nel caso di S.U.E.).

Per il calcolo analitico degli oneri relativi vale l'applicazione dei prezzi unitari e delle altre condizioni vigenti all'atto dei singoli provvedimenti**,** stabilite dal Consiglio Comunale con deliberazione numero _____ del _____ e successive modificazioni ed integrazioni.

A parziale scomputo, esclusivamente degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui sopra, il soggetto attuatore si impegna a realizzare a sua cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria seguenti:

parcheggio ad uso pubblico, composto da n° 8 posti auto, corsia di accesso e recesso dallo stesso, aiuole verdi piantumate ed i sottoservizi per l'illuminazione del parcheggio, per la raccolta delle acque meteoriche e per l'irrigazione del verde, il tutto senza oneri per il Comune.

Dette opere sono dettagliate, nell'allegato Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria all' allegato C e nelle "Tavola 04 - dimostrazione superfici oggetto del P.E.C. e scheda quantitativa dei dati del piano" e "Tavola 05 verifica delle superfici oggetto di dismissione";

Qualora o in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione all'atto della richiesta dei relativi Permessi di Costruire oppure in fase di collaudo, l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, dovesse risultare inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria precedentemente cauzionati**,** la differenza sarà corrisposta al Comune con il ritiro dei Permessi di Costruire che comportano la corresponsione di oneri eccedenti quelli scomputabili.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ai soggetti attuatori stessi, o aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria – progetti, sanzioni e garanzie

Il soggetto attuatore dovrà presentare regolare progetto esecutivo, conforme al Decreto Legislativo 36/2023e s.m.i., compresi i computi ed i preventivi di spesa, di tutte le opere di urbanizzazione primaria da realizzare contemporaneamente alla richiesta del primo Permesso di Costruire, prevedendone lotti funzionali conformi a quanto prescritto all'art.3.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo prima della sua approvazione, purché conformi al progetto preliminare approvato.

Il soggetto attuatore comunicherà l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione 15 giorni prima del loro effettivo inizio per consentire al Comune la nomina del collaudatore.
Il soggetto attuatore riconoscerà al Comune il diritto di controllare la regolare esecuzione di tutte le opere previste.
Qualora in sede di controllo risultassero inadempimenti di qualsiasi natura si procederà a norma del successivo articolo 8. Il soggetto attuatore autorizza il Comune a valersi sulla garanzia prestata ai sensi del successivo articolo 8, qualora le opere di urbanizzazione primaria non risultassero in tutto o in parte realizzate in conformità al progetto approvato, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, e ciò indipendentemente dalla giudiziale dichiarazione d'inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione.
Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione comportano l'obbligo della variante dello strumento esecutivo, se non comprese nei casi di cui al successivo art.18, e la variante in corso d'opera al permesso di costruire relativo; il soggetto attuatore ha titolo a prevedere tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività piccole modifiche per dettagli di esecuzione migliorativi purchè non diminuiscano il costo dell'opera di urbanizzazione, non riducano la superficie complessiva delle aree verdi e del n° dei posti auto, il tutto preventivamente verificato e assentito dagli uffici comunali competenti
Qualsiasi variante e/o modifica alle Opere di Urbanizzazione previste nel presente atto non dovrà comportare aumento di spesa per l'Amministrazione Comunale oltre quanto già ammesso nel presente atto per gli scomputi sugli oneri di urbanizzazione, restando a carico del soggetto attuatore ogni maggiore spesa.
La ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione, rispetto ai termini previsti dall'art.3 precedente, sarà sanzionata, visto l'art. 42, comma 2 del D.P.R. n.380/01, secondo la seguente casistica:

a) sanzione del 10% del costo delle opere ancora da ultimare qualora le stesse siano realizzate entro i successivi 120 giorni;
b) sanzione del 20% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
c) sanzione del 40% del costo delle opere ancora da ultimare quando superando il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

Le misure sanzionatorie di cui alle lettere precedenti, a) b) c) non si cumulano. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) il Comune provvede alla riscossione delle sanzioni secondo le norme vigenti e procede per l'esecuzione delle opere secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Art. 8
Opere di urbanizzazione primaria: garanzie, rimborsi e revisioni oneri.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 saranno realizzate direttamente entro i termini di cui all'art. 3 dal soggetto attuatore, il quale a garanzia della regolare esecuzione delle stesse, rilascia, all'atto della firma della presente convenzione, certificato di copertura provvisoria per l'importo di €._____ del _____ emesso in data _____.
L'importo della garanzia prestata potrà essere ridotto in proporzione dello stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione fino ad un massimo dell'ottanta per cento (per ogni lotto di cui al precedente art.3).
Detta riduzione avverrà in due soluzioni:

- la prima a lavori accertati di almeno il cinquanta per cento del loro importo, per ogni lotto funzionale completato di cui al precedente art.3. ;
- la seconda al termine dei lavori (per ogni lotto funzionale di cui al precedente art.3).

La restante trattenuta di garanzia del venti per cento sarà svincolata entro trenta giorni dal collaudo favorevole delle opere eseguite.
I provvedimenti di rimborso parziale e di svincolo finale della garanzia saranno adottati dal Responsabile del servizio a seguito di relazione dei competenti Uffici comunali.
In caso di inadempimento, il Comune con invito scritto e notificato prescriverà ai soggetti attuatori la esecuzione di ogni opera e lavoro occorrente a soddisfare gli impegni assunti.
Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla notifica, il Comune, previo avviso ai soggetti attuatori e senza bisogno di ulteriori formalità, procederà alla esecuzione delle opere e dei lavori necessari a spese dei soggetti stessi, avvalendosi della garanzia disponibile, salva ogni azione per danni.
I soggetti attuatori presentano ed allegano altresì i seguenti documenti:

- polizza di assicurazione per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi con massimali pari a quanto previsto dal comma 2 del D.P.R.554/99 _____(dati polizza);
- polizza di assicurazione indennitaria decennale opere, ai sensi della L. 109/94 e s.m.i., art. 30 commi 3 e 4, e al D.P.R. n. 554/99, artt. 103 e 104. _____(dati polizza);

Art. 9
Servitù

Le strade del Piano Esecutivo Convenzionato che non siano a fondo cieco e siano rimaste eventualmente di proprietà privata si considereranno, di massima assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni circonvicini, quando ciò sia reso necessario ed opportuno dalla rete stradale di cui allo strumento urbanistico vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici, poste per necessità anagrafiche, non mutano le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le strade predette potranno, in casi speciali, essere esonerate da tali servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune sussistano particolari circostanze. Analogamente i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dell'area oggetto del PEC dovranno sopportare, quando tecnicamente sia stato ritenuto possibile, l'allacciamento eventuale di condotte di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi di terreni circonvicini, quando ricorrano le stesse condizioni di cui sopra e previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano a favore dei proprietari dei condotti sopra citati. Il contributo dei nuovi utenti sia per le opere stradali che per le opere di fognatura, acqua, gas ed altri eventuali impianti, nel caso di mancato accordo tra le parti, sarà determinato inappellabilmente dal Comune, su proposta degli Uffici competenti e dovrà essere pagato prima che vengano effettuati gli allacciamenti.
Effettuato il trapasso di proprietà dai soggetti attuatori al Comune, la riscossione dell'eventuale contributo spetta esclusivamente a quest'ultimo.

Art. 10
Oneri per opere di urbanizzazione secondaria

Il soggetto attuatore, sempre in relazione al disposto dell’art. 45, comma 1, punto 2 Legge Regionale n. 56/77, si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad

assumersi gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, opere elencate all'art. 51 della stessa legge regionale, ai sensi artt.16 e seguenti, D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni od aggiornamenti.
La quota parte che il soggetto attuatore deve versare alla Cassa comunale ammonta a
€.15.433,83 cosi determinate:
C = Ct – K dove:
C = contributo da versare;
Ct= contributo teorico per urbanizzazione secondaria, valutato in funzione delle cubature e delle superfici edificate previste sul PEC, in base alle aliquote fissate con delibera del Consiglio Comunale citata n. 432/77 e successive modifiche.

K = ammontare delle opere di urbanizzazione secondaria, che i soggetti attuatori si impegnano a versare:
Ct = mc 2.633,76 x €./mc 5,86 = €. 15.433,83;
K = 0 €;
Il versamento sarà effettuato secondo le norme dell'art. 11.

Art. 11
Opere ed oneri di urbanizzazione secondaria: esecuzione, pagamenti e revisioni.

Il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Costigliole Saluzzo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se' e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Costigliole Saluzzo, l'importo derivante dal prodotto dell'onere unitario (per le classi d'intervento previste) per il volume e/o per la superficie utile lorda degli edifici, nei tempi e con le modalità stabilite nei singoli permessi di costruire o se del caso nelle segnalazioni certificate di inizio attività.
All'atto del rilascio dei permessi di edificare (o della presentazione della S.C.I.A.) verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.
I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione secondaria già versate al Comune qualora rinunciassero in tutto od in parte alla esecuzione degli edifici concessi.
Resta inteso che sono inoltre dovuti i contributi commisurati al costo di costruzione, di cui all' art.16 e seguenti del D.P.R. 380/01 e s.m.e i..
Eventuale rinnovo di Permesso di Costruire dà al Comune il diritto di revisione dell'importo dei contributi di costruzione versati, che dovrà essere aggiornato ed adeguato alla quota in vigore al momento del rinnovo stesso.
Non sono soggetti a revisione gli sconti K previsti per la realizzazione di opere di urbanizzazione agli articoli 8 e 11 della presente convenzione.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI CONCERNENTI I TRAPASSI DI PROPRIETA', I TRACCIAMENTI, LE CONCESSIONI.

Art. 12
Rinuncia alla retrocessione delle aree

La cessione delle aree di cui ai precedenti articoli 4 e 10 sarà accompagnata da formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui per qualsiasi ragione, le aree destinate alla edificazione, non siano totalmente o parzialmente utilizzate dai soggetti attuatori, successori od aventi causa.

Art. 13
Consegna aree e loro manutenzione

Con la consegna di opere ed aree urbanizzate di cui all'art.4 e 6 viene trasferita a carico del Comune anche l'opera di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione della siepe in Tuja, la cui manutenzione rimarrà a carico del Soggetto Attuatore o ad aventi causa. Sino a che non avviene detta consegna, sarà obbligo del soggetto attuatore di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per il verde dovrà essere garantito il taglio dei manti erbosi in numero sufficiente a non far superare l'altezza di 15 cm. del manto erboso e, per alberi ed arbusti piantumati, fino al loro completo attecchimento, l'innaffiamento nei periodi siccitosi e comunque in tali periodi almeno settimanalmente nonchè il mantenimento dei pali tutori e delle loro legature.

Art. 14
Alienazione aree del P.E.C.

I soggetti attuatori dovranno dare notizia al Comune, a mezzo pec, di ogni trasferimento, allegando copia dell'atto notarile di trasferimento e dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione degli obblighi di cui al precedente articolo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.
In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, i soggetti attuatori, o i loro aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 15
Tracciamenti

Subito dopo l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione i soggetti attuatori si obbligano a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del PEC con gli opportuni riferimenti.

Art. 16
Obbligo di Permesso di Costruire

I soggetti attuatori dichiarano di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire per le opere da realizzare nell'ambito del PEC e che le condizioni di cui alla presente convenzione saranno parte integrante dei medesimi Permessi di Costruire.

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17
Piccole modifiche

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei soggetti attuatori, nell'ambito della legislazione normativa vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche allo Strumento Urbanistico Esecutivo Convenzionato (S.U.E.) (Piano Esecutivo Convenzionato, P.E.C. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali.

Art. 18
Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Costigliole Saluzzo a trascrivere il presente atto, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19
Spese di ufficio

Sono a totale carico dei soggetti attuatori le spese relative alla stipulazione, registrazione, trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi delle proprietà in essa previsti ed eventuali spese di frazionamenti catastali.

Art. 20
Altre norme

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni, alla Legge n. 10/77, ed alla Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni, nonchè al D.P.R. 380/01 e s.m. e i.
Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate, per quanto attiene alla mancata o irregolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, dall'art. 8 della presente convenzione; per quanto attiene alle violazioni di natura urbanistica si rimanda ai disposti dell'art.30 e seguenti del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Richiesto, io notaio ho ricevuto quest'atto da me scritto in parte ed in parte dattiloscritto e da me letto ai comparenti che lo confermano e con me lo sottoscrivono.