

COMUNE DI BRA

PROVINCIA DI CUNEO

AREA URBANISTICA TR n. 2060

SOTTO-AMBITO "S1"

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.)

Bozza di Convenzione

Committente: Dott. Ing. Sebastiano FIANDINO

Progettista: Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo
Collaboratore: Dott. Arch. Alessandro Lovizolo

data: febbraio 2019

file: \\serverxp\file\fiandino\via piematt\l.s.u.e\relazione.doc

Viganò & Lovizolo
tel. e fax 0172 – 41.24.01 / 02
ingegneria architettura geognostica
via f.lli Carando 22 – 12042 - Bra
e-mail studio@vigano-lovizolo.it

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Area Urbanistica n. 2060

Via GIOVANNI PIUMATI

Bozza di Convenzione

STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.)

Schema di Convenzione Edilizia tra:

- il Comune di Bra e
- l'Ing. Sebastiano Fiandino, nato a Bra il 30-12-1947 (C.F. FND SST 47T30 B1110) residente in Bra, in strada Fey di Mezzogiorno n. 3 proprietario dei terreni con entrostanti fabbricati distinti a Catasto al F. n. 48, mapp. n. 217 e 219,

da stipularsi ai sensi dell'Art. 8 della L.R. 06/08/1967 n. 765, e succ. modd. e dell'Art. 45 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd.,

PREMESSO

- che con istanza l'Ing. Sebastiano Fiandino, proprietario dei terreni e degli entrostanti immobili, ha presentato un P.C.U.I., relativo all'Area TR n. 2060 del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 27-7294 in data 24/03/2014, ed assoggettati alle prescrizioni della "Scheda d'Area Urbanistica TR n. 2060", redatto dallo studio "Viganò & Lovizolo" di Bra, e composto da Relazione, schema di Convenzione ed elaborati progettuali, depositati ed esistenti c/o la Segreteria dei Comune di Bra;

- che tale P.C.U.I. è funzionale alla suddivisione dell'Area TR n. 2060 in due diversi sotto-ambiti: "S1", di proprietà Ing. Sebastiano Fiandino ed "S2", di proprietà M.P.M. S.A.S. di MILANO PIERANGELO E C., a cui sono in capo i terreni con entrostanti fabbricati, distinti a Catasto al F. n. 48, mapp. nn. 1092, 176 e 1415, costituenti la residua parte complementare dell'Area;

- che, a seguito dei rilievi strumentali in sito, la superficie complessiva delle aree interessate dal presente S.U.E. ammonta a c.ca mq. 6.128;

- che il presente progetto, nei termini del P.C.U.I. sovraordinato, è mirato alla definizione del sotto-ambito "S1" a destinazione residenziale, alla razionalizzazione urbanistica e alla riqualificazione ambientale del contesto costruito, nonchè alla realizzazione delle aree a servizio pubblico e della pista ciclabile di collegamento tra via G. Piumati con il "parco urbano" a Nord, in ottemperanza ai dettati della citata "scheda d'Area";

- che, in tal senso, il Computo Metrico allegato, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, attesta in dettaglio le opere ed i relativi importi, previste in realizzazione nell'ambito dello S.U.E., e che:

- 1) il progetto determina la quantificazione e la realizzazione degli standards urbanistici.
- 2) il progetto determina l'adeguamento dell'area territoriale alle previsioni dettate dalla specifica Scheda d'Area del P.R.G.C., con la realizzazione della pista ciclabile e la cessione al Comune della relativa superficie;
- 3) il progetto determina la diretta cessione al Comune, a titolo di parziale assolvimento dello standard di competenza "S2", dell'area dovuta in cessione compensativa, da "S1" ad "S2", delle superfici di nuova viabilità pubblica;
- 4) il progetto determina la quantificazione e la definizione delle potenzialità edificatorie massime che, in relazione alla "Scheda d'Area TR n. 2060" e alla "Scheda RAMSE - Parere su Elaborato Tecnico RIR", ammontano in c.ca 1.523 mq. a destinazione residenziale e in c.ca 719 mq. a destinazione commerciale. Di queste, il presente S.U.E. prevede unicamente l'attuazione dei c.ca 1.523 mq. a destinazione residenziale ma, attraverso sua "variante specifica, con puntuale riquantificazione degli Standard, potranno essere previste la ricalibrazione dei dati dimensionali e la riconfigurazione del disegno, fino al raggiungimento delle singole capacità edificatorie residenziali e commerciali massime assentite, senza che questo comporti "variante al P.C.U.I.".

Standard urbanistici:

- a) Superfici a standard funzionali alla univoca destinazione residenziale del sotto-ambito "S1":

nei termini del pt. 3. dell'Art. 5 delle N.d.A del P.R.G.C., la capacità insediativa espressa in abitanti ammonta a 120 mc./ab. Poiché però la "Scheda d'Area TR n. 2060" impone un'eccedenza di reperimento del 27% tra lo standard dovuto secondo calcolo normativo e lo standard richiesto in effettiva assegnazione, la superficie a standard in dismissione al Comune, univocamente relativa alla S.U.L. a destinazione residenziale, ammonta a c.ca 1.209 mq. (mq. 1.523 / 40

mq/ab x 25 mq/ab x 1,27). Questi, in riferimento alla Tav. n. 07 della cartografia di P.E.C., che costituisce elemento integrante e sostanziale della presente Convenzione, vengono frazionati in parte nell'area "a verde" a Nord, della superficie di c.ca mq. 729, individuata con le lett. "N, P, P1 e N1" ed in parte nell'area a parcheggio centrale al sotto-ambito, della superficie di c.ca mq. 480, individuata con le lett. "M, M1, E6, E5, E4 e F1". L'area individuata con le lett. "E2, E3, E4, E5 ed E6", consistente in c.ca 37 mq., costituisce parte della Superficie Fondiaria del sotto-ambito "S1", ma viene verrà assoggettata a servizio pubblico al fine di ottimizzare l'accessibilità veicolare al parcheggio pubblico.

b) Superfici a standard funzionali al sotto-ambito "S2":

nei termini previsti dal P.C.U.I., viene inoltre direttamente dismessa al Comune, a titolo di parziale assolvimento dello standard di competenza del sotto-ambito "S2", l'area a questa dovuta in compensazione delle superfici di nuova viabilità pubblica. Area della superficie di c.ca 652 mq., localizzata tra lo standard "S1" in cessione a Nord, e la proprietà R.F.I., ed individuata con le lett. "P, Q, E4 e P1", nella Tav. n. 07 della cartografia di P.E.C.

Viabilità pubblica:

nei termini di P.C.U.I., sono previste la realizzazione diretta della pista ciclabile, con larghezza di c.ca m. 2,50, e la cessione al Comune della relativa area di sedime della superficie di c.ca mq. 193, individuati con le lett. "E3, E2, N1, P1, E4, E ed E1" nella Tav. n. 07 della cartografia di P.E.C., comprensiva della realizzazione del nuovo tracciato in asfalto e della fognatura di raccolta dell'acqua meteorica, della realizzazione dell'illuminazione pubblica su palo e della segnaletica orizzontale e verticale. Per il tratto a "corsia riservata" con larghezza di m. 2,00, in insistenza sulla strada privata esistente a partire da via Piumati, della superficie c.ca mq. 128, individuato con le lett. "G1, G3, E3, E1, G4 e G2", sono invece previste la realizzazione dell'illuminazione pubblica su palo, oggi completamente assente, la segnaletica orizzontale e verticale, e l'apposizione di cartelli stradali di specifica segnalazione all'incrocio con via Piumati e all'uscita dall'attuale mapp. n. 217.

Superficie Fondiaria:

la Superficie Fondiaria in progetto ammonta complessivamente a c.ca 4.074

mq., dei quali c.ca 1.790 mq. costituenti l'area di competenza del fabbricato in mantenimento, frontale a via Piumati, individuato quale lotto "A" nella cartografia allegata e c.ca mq. 2.284 costituenti l'area di insediamento della nuova edificabilità residenziale, individuato quale lotto "B";

- che, quindi, la Sul a destinazione residenziale assentita ammonta a c.ca mq. 1.523, a cui consegue un volume di c.ca 4.569 mc.;

- che il progetto, come sopra articolato, ha seguito l'iter di cui alla L.R. 05/12/77 n. 56 e succ. modd.;

- che il progetto suddetto ha ottenuto il parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia nella seduta del

- che lo stesso è stato depositato in libera visione al pubblico per la durata di giorni quindici senza opposizioni;

- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. in data ha adottato lo schema di Convenzione e gli elaborati tecnici facenti parte integrante del predetto intervento;/

- che la durata della presente Convenzione è valida per un periodo di anni 10 (dieci) a partire dalla data di sua approvazione;

- che, ai sensi dell'art. 8 della L. 06/08/1967 n. 765, il Comune può rilasciare l'autorizzazione all'attuazione del progetto di S.U.E. (P.E.C.) previa stipulazione della presente Convenzione,

TUTTO CIO'PREMESSO

tra il Comune di Bra (P. I.V.A.: 00493130041) in persona del Dirigente Capo della Ripartizione Urbanistica Dott. Stefano Tealdi, nato a, il, domiciliato per la carica in Bra, Piazza Caduti della Libertà n. 14 presso il Comune, il quale interviene nella presente in esecuzione della deliberazione del C.C. n. in data, che in copia autentica si allega alla presente sotto la lettera, da una parte,

e l'Ing. Sebastiano Fiandino, proprietario dei terreni con entrostanti fabbricati distinti a Catasto al F. n. 48, mapp. n. 217 e 219, il quale nella presente verrà di seguito indicato "Proponente" dall'altra,

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo da ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il "Proponente".

Articolo 1

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

Articolo 2

Il presente progetto di S.U.E (P.E.C.) norma le aree di proprietà del Proponente distinte a Catasto al F. n. 48 mapp. n. 217 e 219, della superficie di c.ca 6.128 mq., di cui:

- c.ca mq. 1.209 destinati a standard urbanistici in assolvimento della S.U.L. a destinazione univocamente residenziale contemplata; in parte previsti nell'area "a verde" a Nord, della superficie di c.ca mq. 729 ed in parte nell'area a parcheggio centrale al sotto-ambito, della superficie di c.ca mq. 480;
- c.ca mq. 652 a titolo di parziale assolvimento dello standard di competenza del sotto-ambito "S2", in compensazione delle superfici che quest'ultimo dovrà dismettere per la realizzazione della nuova viabilità pubblica;
- c.ca mq. 193 destinati a pista ciclabile;
- c.ca mq. 4.074 destinati a superficie fondiaria, dei quali c.ca 1.790 mq. costituenti l'area di competenza del fabbricato in mantenimento frontale a via Piumati e c.ca mq. 2.284 costituenti l'area di insediamento della nuova edificabilità residenziale,

ed avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto al progetto depositato e giacente c/o la Segreteria Comunale di Bra, qui espressamente ed integralmente richiamato.

Articolo 3

Il Proponente, in relazione al paragrafo 1), quinto comma dell'art. 8 della L. 06/08/1967 n. 765, si obbliga per sè e per i suoi aventi causa e/o diritto a qualsiasi titolo, cedere gratuitamente al Comune di Bra le aree di urbanizzazione primaria prescritte dal P.R.G.C.; aree ed opere relative alla pista ciclabile,

individuata in cartografia (Cfr. Tav. n. 07) con le lettere “E3, E2, N1, P1, E4, E ed E1”, della superficie complessiva di c.ca mq. 193 (centonovantatre).

In relazione al paragrafo 1) dello stesso art. 8 della L. 765/1967, il Proponente si obbliga per sè e per i suoi aventi causa e/o diritto a qualsiasi titolo, cedere gratuitamente al Comune di Bra le aree funzionali ai servizi pubblici prescritte dal P.R.G.C.; aree ed opere relative (Cfr. Tav. n. 07):

- al parcheggio pubblico, della superficie di c.ca mq. 480, individuata in cartografia con le lett. “M, M1, E6, E5, E4 e F1”;
- all’area “a verde” a Nord, della superficie di c.ca mq. 729, individuata con le lett. “N, P, P1 e N1”;
- all’area “a verde” in aderenza alla proprietà R.F.I., della superficie c.ca mq. 652, individuata in cartografia con le lett. “P, Q, E4 e P1”, costituente parziale standard di competenza del sotto-ambito “S2”.

Dette cessioni avverranno entro 180 gg. dal collaudo delle opere, redatto da collaudatore nominato dal Comune o dall’Ufficio Tecnico Comunale di Bra.

Articolo 4

Il Proponente, in relazione al disposto del pt. 2), comma quinto dell’art. 8 della L. 08/06/1967 n. 765, si obbliga per sè ed aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria previsti dall’art. 16 del D.P.R. 380/2001, opere elencate nell’art. 4 della L. 29/09/1964 n. 847:

- a) Strade;
- b) Spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognatura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Spazi di verde attrezzato,

che, nel caso specifico, consistono:

- nella realizzazione della pista ciclabile, individuata in cartografia (Cfr. Tav. n. 07) con le lettere “E3, E2, N1, P1, E4, E ed E1”, della superficie complessiva di c.ca mq. 193 (centonovantatre), comprensiva della realizzazione del nuovo tracciato in asfalto e della fognatura di raccolta dell’acqua meteorica, della realizzazione dell’illuminazione pubblica su palo e della segnaletica orizzontale e verticale. Il Proponente si obbliga inoltre alla realizzazione dell’illuminazione pubblica su palo e alla demarcazione del suo tracciato, mediante segnaletica orizzontale e verticale con apposizione di cartello stradale di segnalazione di “corsia riservata” all’incrocio con via Piumati e all’uscita dall’attuale mapp. n. 217, nel sedime della strada privata ad Est, della superficie c.ca mq. 128, individuato nella stessa tavola con le lett. “G1, G3, E3, E1, G4 e G2”;
- nella realizzazione dell’area a parcheggio, individuata in cartografia (Cfr. Tav. n. 07) con le lett. “M, M1, E6, E5, E4 e F1”, della superficie di c.ca mq. 480, comprensiva della realizzazione del sedime in asfalto e della fognatura di raccolta dell’acqua meteorica, della realizzazione dell’illuminazione pubblica su palo, della segnaletica orizzontale e verticale e delle aiuolature perimetrali “a verde”,
- nella revisione e nell’interramento della rete elettrica e della rete telefonica telefonica, ora aeree in fronte via Piumati, e sostituzione dei corpi di illuminazione pubblica a braccio con elementi a palo analoghi a quelli già esistenti sulla strada,
- nella realizzazione delle aree “a verde” a Nord: l’una, della superficie di c.ca mq. 729, individuata con le lett. “N, P, P1 e N1”, attinente lo standard “S1”; l’altra della superficie di c.ca mq. 652 ed individuata con le lett. “P, Q, E4 e P1”, attinente lo standard “S2”,

per l’importo totale di € € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41), giusto al Computo Metrico allegato, che rientra nelle opere di urbanizzazione laria a scomputo.

Il Proponente si obbliga altresì ad assumere gli oneri derivanti dalla realizzazione degli allacciamenti privati, ammontanti ad € 30.800,00 (€ trentamilaottocento/00), giusto al sopra citato Computo Metrico allegato alla presente.

Articolo 5

Il Proponente, in relazione al disposto del pt. 2), quinto comma, dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere tutti gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, opere elencate nell'art. 44 della L. 22/10/1971 n. 865:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- g) Aree verdi e di quartiere;

Articolo 6

Il Proponente, in relazione al disposto del pt. 3), quinto comma, dell'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150, si obbliga per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire ed ultimare le opere di cui all'art. 4 entro i termini di validità dello S.U.E. (P.E.C.), secondo quanto previsto e stabilito dal successivo art. 11, anche in modo graduale, ma tale da assicurare in ogni caso i servizi alla costruzione erigenda.

La cessione delle aree di cui all'art. 3 avverrà secondo quanto specificato nello stesso articolo e comunque dopo il collaudo o l'agibilità delle opere eseguite.

La cessione delle aree avverrà con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione, anche nel caso in cui, per qualsiasi ragione, le aree destinate all'edificazione privata non venissero in tutto o in parte utilizzate dal Proponente, successori e/o aventi causa.

Articolo 7

Il Proponente realizzerà in proprio le opere di urbanizzazione primaria elencate nell'art. 4, comprensive delle aree a standard, di cui agli allegati proget-

to e Computo Metrico. Di queste dovrà presentare regolare progetto esecutivo contemporaneamente alle richieste dei P.d.C., senza che ciò comporti maggiori oneri allo S.U.E. (P.E.C.).

Articolo 8

Il Proponente si obbliga a tracciare a sua cura e spese le strade, le delimitazioni dei lotti fondiari e quanto altro attiene al piano stesso in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme e dovrà altresì provvedere alla redazione del tipo di frazionamento relativo alle aree residue da cedere gratuitamente.

Articolo 9

9.1) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria di competenza del sotto-ambito "S1" saranno realizzate direttamente dal Proponente con onere a proprio carico, nei termini di cui agli **artt. 3 e 4** della presente.

Di esse è stato redatto il Computo Metrico in allegato, suddiviso per:

- opere realizzate direttamente dalla proprietà del sotto-ambito "S1" e, ammontanti a € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41) di cui, rispetto al totale, è a proprio carico il 49,67%, per l'importo di € 48.548,66 (€ quarantottomilacinquecentoquarantotto/66);
- opere da realizzarsi da parte della proprietà del sotto-ambito "S2", ammontanti a € 186.396,00(€ centoottantaseimilatrecentonovantasei/00) di cui, rispetto al totale, è a carico del sotto-ambito "S1" il 49,67%, per l'importo di € 92.582,89 (€ novantaduemilacinquecentoottantadue/89),

per un totale di € 141.131,16 (€ centoquarantunomilacentotrentuno/16) e del cui. importo l'Ing. Fiandino Sebastiano, costituisce fidejussione a favore del Comune. Da tale importo fifejussorio, la somma di € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41) relativa alle opere realizzate direttamente dalla proprietà del sotto-ambito "S1" verrà svincolata al momento del loro collaudo, nei termini previsti dalla Convenzione che, unitamente al citato Computo Metrico, costituisce parte integrante e sostanziale del presente

S.U.E. La fidejussione della residua somma di € 43.388,75 (€ quarantatremilatrecentoottantotto/75), avrà la durata massima di anni dieci, in corrispondenza al periodo di validità del presente S.U.E., dopo di che si intenderà svincolata.

Pertanto le opere di urbanizzazione primaria relative al sotto-ambito "S1" saranno realizzate direttamente dal Proponente con onere a proprio carico, nei termini di cui agli artt. 3 e 4 della presente.

Qualora muti anche uno solo dei parametri che lo determinano, il Computo Metrico dovrà essere rivisto e aggiornato.

Le fidejussioni verranno rilasciate da Istituto Bancario o Assicurativo di gradimento del Comune, o mediante deposito di somma o titoli obbligazionari presso la tesoreria comunale.

9.2) Termini garanzia

L'importo delle garanzie prestate per la realizzazione delle O.O.U.U. relative al sotto-ambito "S1", ammontante a € 97.742,41 (€ novantasettemilasettecentoquarantadue/41), sarà ridotto in proporzione allo stato di avanzamento lavori fino alla concorrenza dell'80 % (ottanta%); il restante 20 % residuo verrà svincolato dopo il collaudo favorevole delle opere eseguite. Il collaudo avrà luogo entro sei mesi dal termine delle singole opere e lo svincolo del 20 % (venti%) della quota di garanzia prestata entro il mese successivo. In caso di inadempimento il Proponente autorizza il Comune a disporre delle garanzie prestate, rinunciando al contempo a qualsiasi opposizione giudiziale o stragiudiziale ed esonerando da ogni responsabilità a qualsiasi titolo l'Amministrazione Comunale.

9.3) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di allacciamento

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi nell'ambito dello S.U.E. (P.E.C.), il Proponente provvederà ad eseguire direttamente le opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Tali opere, come sopra descritto, comprendono:

- 1) Allacciamenti fognari;

- 2) Allacciamenti rete idrica;
- 3) Allacciamenti rete elettrica e rete telefonica;
- 4) Allacciamenti metanodotto,

nei termini dell'Art. 4 della presente Convenzione.

9.4) Contributi per opere di urbanizzazione primaria

Oltre alle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi direttamente sia all'interno dello S.U.E. (P.E.C.), che all'esterno per gli allacciamenti, il Proponente verserà un contributo di €/mc. 8,97 per il volume competente la destinazione residenziale.

Stante la Sul a destinazione residenziale complessiva di c.ca 1.523 mq., a cui consegue un volume di c.ca 4.569 mc., il contributo teorico totale per la destinazione residenziale ammonta a:

mc. 4.569 x 8,97 €/mc. = € 40.983,93 (quarantamilanovecentottantatre/93).

I termini puntuali delle volumetrie e dei relativi importi da corrispondere, vengono comunque demandati al progetto in richiesta di P.d.C. per il fabbricato in mantenimento su via Piumati, insistente sul lotto "A" e al progetto in richiesta di P.d.C. relativo alla nuova edificazione insistente sul lotto "B". Dal contributo relativo al fabbricato esistente ed in ristrutturazione sul lotto "A", verrà dedotto l'importo relativo al volume residenziale già in atto precedentemente all'intervento.

Oltre a quanto sopra rimarrà comunque a carico del richiedente P.d.C. il dovuto versamento del contributo sul costo di costruzione, a termini del D.P.R. 380/2001.

9.5) Contributi per opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate direttamente dal Comune, al quale il Proponente dovrà corrispondere il relativo contributo che, secondo Del. G.M. n. 128 del 13/05/2014, per la destinazione residenziale ammonta a 10,67 €/mc.

Stante il volume di c.ca 4.569 mc., il contributo teorico totale ammonta a

mc. 4.569 x 10,67 €/mc. = € 48.751,23
(quarantottomilasettecentocinquantuno/23).

Analogamente a quanto previsto con il precedente pt . 9.4), i termini puntuali delle volumetrie e dei relativi importi da corrispondere, vengono comunque demandati al progetto in richiesta di P.d.C. per il fabbricato in mantenimento su via Piumati, insistente sul lotto "A" e al progetto in richiesta di P.d.C. relativo alla nuova costruzione insistente sul lotto "B". Dal contributo relativo al fabbricato esistente ed in ristrutturazione sul lotto "A", verrà dedotto l'importo relativo al volume residenziale in atto precedentemente all'intervento.

Le opere di urbanizzazione secondaria verranno eseguite direttamente dal Comune di Bra in relazione agli stanziamenti stabiliti in bilancio, all'apporto di nuovi contributi da parte di altri S.U.E. ed alla espansione di altri insediamenti.

Il Comune si riserva la facoltà di impiegare i contributi previsti nel presente punto 9.5) anche nella esecuzione di una sola opera organica di urbanizzazione sociale.

9.6) Corresponsione dei contributi

I contributi di cui ai punti 9.4) e 9.5) della presente, dovranno essere versati al momento del rilascio dei P.d.C., o potranno essere rateizzati secondo regolamento. Il Proponente non avrà diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione già versate al Comune qualora rinunciasse in tutto o in parte all'esecuzione degli edifici, salvo il caso previsto al successivo art. 17.

9.7) Destinazione dei contributi

Ai sensi dell'art. 16 della D.P.R. 380/2001, i proventi dai P.d.C. saranno destinati dal Comune alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in qualsiasi zona del territorio, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici, nonché all'acquisizione delle aree da espropriare in funzione dei propri programmi.

9.8) Valore informativo dei contributi

Resta inteso che l'importo unitario dei contributi indicati ai nn. 9.4) e 9.5) del presente art. 9 ha valore informativo in base al vigente regolamento di ap-

plicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria adottato dal Comune di Bra in attuazione del D.P.R. 380/2001.

Gli importi unitari definitivi da applicare per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno quelli vigenti al momento del rilascio dei P.d.C.

Articolo 10

Il ritardo di tre mesi nelle esecuzioni delle opere concordate comporterà una penale convenzionale a carico del Proponente pari a 1/20 delle opere da realizzare; i successivi mesi di ritardo, oltre i due, comporteranno un'ulteriore penale pari a 1/20 per ogni mese. Il Comune di Bra potrà, nel predetto caso di inerzia di realizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui al precedente Art. 9, ferma restando impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire le opere non costruite dal Proponente, con azione di regresso per le spese e riconoscendo il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di rescindere la presente convenzione.

Esecuzione sostitutiva: il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del Proponente ed a spese dello stesso, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando questi non vi abbia adempiuto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale convenzionale.

Articolo 11

Gli impianti e tutti i servizi (strade, spazi di sosta e parcheggio pubblico, fognatura, rete idrica e metanodotto, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ad uso pubblico) sono vincolati al passaggio gratuito in proprietà al Comune quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

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

Articolo 12

Il Proponente si obbliga a trasferire agli acquirenti il diritto di proprietà od altri diritti immobiliari, su beni facenti parte dell'insediamento di che trattasi, gli obblighi e gli oneri verso il Comune di Bra assunti con la presente Convenzione o posti a carico della proprietà da disposizioni normative. Lo stesso Proponente si obbliga a dare notizia al Comune di Bra dei trasferimenti di proprietà o costituzioni di altri diritti immobiliari su beni di cui al precedente comma, entro 30 giorni dall'atto di trasferimento e di costituzione di cui dianzi. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, il Proponente sarà tenuto ad un pagamento pari a 1/20 dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

Articolo 13

Il Proponente, o suoi aventi causa, si dichiara a conoscenza dell'obbligo di ottenere regolari Permessi di Costruire per le opere da realizzarsi nell'ambito dello S.U.E. (P.E.C). Il Proponente si obbliga per sè, successori od aventi causa a richiedere i P.d.C. in funzione del termine decennale di validità operativa dello S.U.E. e si dichiara altresì a conoscenza che i relativi lavori dovranno essere ultimati entro e non oltre tre anni dal suo ritiro.

Articolo 14

L'Amministrazione Comunale potrà consentire, su istanza dei Proponenti, nell'ambito della legislazione vigente, modifiche al S.U.E. (P.E.C) che non ne alterino le caratteristiche generali.

Qualora venisse riscontrata necessità di fruizione della S.U.L. di c.ca 719 mq. a destinazione commerciale-terziaria assentita nei termini di cui al pt. 4 delle Premesse, potrà essere prodotta "variante" al presente S.U.E., con puntuali riquantificazione degli Standard, ricalibrazione dei dati dimensionali e riconfigurazione del disegno dei lotti, senza che questa comporti "variante al P.C.U.I."

Articolo 15

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità se non quando dal Proponente, o chi per esso, sia stato adempiuto agli ob-

blighi inerenti alla cessione delle aree ed al collaudo favorevole delle opere relative all'urbanizzazione primaria.

Articolo 16

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

Articolo 17

Nuove disposizioni di legge che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri con diritto al rimborso dell'eccedenza eventualmente già versata ed allo svincolo della corrispondente aliquota della garanzia prestata.

Ove fossero emanate nuove disposizioni di legge comunque limitanti l'attuale diritto di proprietà, la totale utilizzazione edilizia o la piena disponibilità delle unità immobiliari private costruende, il Proponente avrà la facoltà di sospendere l'intervento con conseguente applicazione del capoverso precedente, sia per la garanzia che per la cessione delle aree.

Articolo 18

Tutte le spese relative alla presente convenzione, incluse quelle fiscali, quelle della dovuta trascrizione nei registri immobiliari e quelle catastali saranno corrisposte dai Proponenti con le agevolazioni fiscali di rito.

Articolo 19

Le parti dichiarano di rinunciare, come rinunciano, ad ogni diritto o pretesa di iscrizione, nei registri immobiliari, di ipoteca legale applicabile alle disposizioni della presente convenzione.

Articolo 20

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Alba a trascrivere il presente atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore dei Registri da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 21

Per quanto non contenuto nella presente si rimanda alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in atto ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e succ. modd., nonché alla L. 28/01/1977 n. 10, al regolamento di applicazione adottato dal Comune di Bra dal Comune di Bra con Delibera G. C. n. 29 del 03/02/2009, inerente gli oneri di urbanizzazione vigenti all'epoca del rilascio dei Permessi di Costruire ed alla L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd..