



REPERTORIO 91728

RACCOLTA 22503

Variante al piano esecutivo convenzionato - ambito "RU.AL1 - COMPARTO B1" ai sensi degli articoli 43 e 45 della legge regionale numero 56/77 e s.m.i. e permuta di aree integrazioni e modifiche alla convenzione atto rogito segretario comunale repertorio numero 11568 dell'8 maggio 2014.

REPUBBLICA ITALIANA

Il sette agosto duemiladiciassette.

In Cuneo, nel mio studio in corso Nizza numero 13.

7 AGOSTO 2017

Davanti a me, **Ivo GROSSO, notaio in Cuneo**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- quale parte proponente -

1.1) - TOSCANO Agostino, nato a **Mondovì il 10 novembre 1938**, domiciliato per la carica a Cuneo, corso Carlo Brunet 25, pensionato;

1.2) - FRANZA Adriana, nata a **Cuneo il 1° (primo) ottobre 1944**, domiciliata per la carica a Cuneo, corso Carlo Brunet 25, pensionata;

1.3) - TOSCANO Mariella, nata a **Cuneo il 12 settembre 1971**, domiciliata per la carica a Cuneo, corso Carlo Brunet 25, imprenditore;
per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

=== "**DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C.**",

• sede: Cuneo, corso Carlo Brunet 25;

• durata: 31 dicembre 2050;

• codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 01999160045**;

• repertorio economico amministrativo numero **CN - 148261**;

nella loro qualità di soci accomandatari con i poteri di firma congiunta in forza dei vigenti patti sociali;

- quale ente programmatore del territorio comunale-

2) - GAUTERO Luca, nato a **Cuneo il 20 giugno 1970**, domiciliato per la carica a Cuneo, via Roma 28, ingegnere,

per conto ed in rappresentanza di:

== "**COMUNE DI CUNEO**", con sede a Cuneo, via Roma 28,

codice fiscale: **00480530047**;

nella sua qualità di Dirigente del Settore "Ambiente e Territorio" nominato con decreto del Sindaco in data 30 dicembre 2015, numero 24 di registro delle ordinanze del Sindaco, ai sensi dell'articolo 14 del vigente "Regolamento per la disciplina dei contratti", in forza della deliberazione della Giunta Comunale numero 112 del 11 maggio 2017 e della Determina Dirigenziale numero 972 del 27 giugno 2017, numero proposta 1046 in data 27 giugno 2017, depositate agli atti del Comune.

Io notaio sono certo

della identità personale delle parti le quali mi chiedono atto di quanto segue:

PREMESSO CHE

1) - il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti appro-

REGISTRATO A CUNEO
il 11/08/2017

n. 13652

serie 1T

vate;

2) - l'area interessata dalla presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "RU.AL1 - Comparto B1", disciplinata dall'art.40 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;

3) - con Delibera Giunta Comunale numero 53 del 26 marzo 2014 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito "RU.AL1 - comparto B1", avente per oggetto la variazione d'uso del fabbricato esistente, da produttiva a terziario/commerciale, con le relative opere di urbanizzazione;

4) - in data 8 maggio 2014, rogito Segretario Comunale repertorio numero 11568, registrato a Cuneo il 13 maggio 2014 al numero 3854 serie 1T, trascritto a Cuneo il 21 maggio 2014 ai numeri 3483/4275 è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia;

5) - il proponente, già a suo tempo, aveva manifestato la volontà di acquisire parte delle aree esterne al P.E.C. limitrofe all'intervento, infatti la Convenzione all'art. 4 citava: *"La parte proponente è in corso di trattativa per l'acquisizione delle aree confinanti di proprietà delle Ferrovie dello Stato esterne al perimetro di P.E.C.; nel caso di acquisizione delle aree suddette, potrà essere valutato, in sede di approvazione della specifica variante al PEC, lo spostamento del sedime della pista ciclabile sulla nuova area, con relativa permuta tra le aree cedute e quelle acquisite"*;

6) - con atto del 23 novembre 2015, numero 88811/21412 di repertorio, registrato a Cuneo il 2 dicembre 2015 al numero 10135 serie 1T, trascritto a Cuneo il 2 dicembre 2015 ai numeri 7979/10299 la "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C." ha acquisito dalle Ferrovie dello Stato le aree prospicienti il proprio intervento;

7) - il Comune di Cuneo, attualmente, è proprietario dei terreni indicati negli elaborati tecnici di progetto e individuati catastalmente al foglio 83 (ottantatré) particelle:

- 729 di mq. 150
- 730 di mq. 89
- 706 di mq. 40
- 731 di mq. 28
- 707 di mq. 202
- 732 di mq. 98

aventi una superficie complessiva di metri quadrati 607 (seicento-sette), pervenuti in forza della succitata convenzione rogito Segretario Comunale repertorio numero 11568 dell'8 maggio 2014;

8) - "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C." è proprietaria dei terreni indicati negli elaborati tecnici di progetto individuati catastalmente al foglio 83 (ottantatré) particelle:

- 710 di mq. 144
- 711 di mq. 102
- 713 di mq. 176

aventi una superficie complessiva di metri quadrati 422 (quattrocentoventidue) pervenuti alla stessa in forza del già citato atto notaio Ivo GROSSO, repertorio numero 88811 del 23 novembre 2015, succitato;

9) - ai sensi dell'art. 4 della Convenzione, "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C." ha presentato una variante al P.E.C., in data 26 luglio 2016 protocollo 49634, successivamente integrata in data 22 novembre 2016 protocollo 77616, al fine di includere la parte delle aree acquisite e permettere lo spostamento del tracciato della pista ciclabile, con una miglior distribuzione degli spazi interni ed esterni all'intervento, con progetto a firma dell'Architetto Umberto Fino;

10) - la nuova proposta ha per oggetto esclusivamente lo spostamento del tracciato della pista ciclabile a seguito dell'acquisizione di nuove aree e, conseguentemente, l'ampliamento dell'area di P.E.C. per una superficie di metri quadrati 422 (quattrocentoventidue), mentre non sono oggetto di variante le opere relative al fabbricato;

11) - il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 23 novembre 2016 e accolto con Determinazione Dirigenziale numero 1944/ATR del 23 dicembre 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;

12) - successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al P.E.C.;

13) - in data 7 marzo 2017 protocollo numero 16286, il proponente ha integrato il Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;

14) - il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data 7 marzo 2017 protocollo numero 16286:

- Allegato 1 Relazione illustrativa di Variante
- Allegato 2 Computo metrico estimativo
- Allegato 3 Quadro di raffronto
- Allegato 4 Norme tecniche di attuazione
- Allegato 5 Documentazione fotografica
- Schema di convenzione integrazione e modifica
- Tav. 1 Estratto di mappa catastale e P.R.G. vigente
- Tav. 2 Estratto di mappa catastale con indicazioni delle nuove cessioni scala 1:500
- Tav. 3 Planimetria in progetto con verifica standard di cessione scala 1:200
- Tav. 4 Planimetria comparativa ciclabile tra autorizzato e variante scala 1:500
- Tav. 5 Planimetria stato di fatto sovrapposizione rilievo e progetto scala 1:500
- Tav. 6 Planimetria dei sottoservizi in progetto - particolari costruttivi scala 1:500
- Tav. 7 Profilo longitudinale e sezione tipo scala 1:500
- Tav. 8 Particolari costruttivi recinzioni scala 1:20
- Tav. 9 Sezioni trasversali esistenti scala 1:100
- Tav. 10 Sezioni trasversali in progetto scala 1:100
- Tav. 11 Viste Prospettiche dell'intervento
elaborati tutti che si intendono fare parte integrante e sostanziale

del presente atto, con dispensa dall'allegarli in quanto depositati in originale presso gli uffici comunali e che le parti dichiarano di ben conoscere ed integralmente accettare facendo riferimento a quanto depositato in Comune;

15) - il progetto di variante, composto dagli elaborati grafici precedentemente elencati, è stato sottoposto a nuova istanza paesaggistica, rilasciata con Autorizzazione numero 15 del 21 marzo 2017;

16) - con Deliberazione di Giunta Comunale numero 112 dell'11 maggio 2017, immediatamente esecutiva, è stata approvata la variante al P.E.C. ed il relativo schema di integrazione e modifica alla convenzione urbanistico edilizia, rogito Segretario Comunale repertorio 11568 dell'8 maggio 2014;

17) - con successiva Determinazione a Contrarre numero 972 del 27 giugno 2017, numero proposta 1046 in data 27 giugno 2017, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere - in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale citata - all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

18) - la nuova convenzione che viene stipulata a seguito dell'approvazione della presente variante, riguarda i soli punti interessati dalle modifiche relative al posizionamento della pista ciclabile, modificando ed integrando alcuni degli articoli della precedente convenzione sopra citata;

19) - rimangono, pertanto, valide tutte le condizioni contenute negli articoli non modificati ed integrati della Convenzione già stipulata con atto rogito Dott. Pandiani, repertorio 11568 dell'8 maggio 2014, riguardanti prevalentemente le opere relative al fabbricato;

20) - la variante al P.E.C. interessa porzioni di aree già cedute al Comune in forza della convenzione stipulata, occorre quindi permutare alcune aree già cedute (particelle 704/a - 706/a - 707/a), con le nuove aree (particelle 710 - 711 - 713) su cui verrà realizzata la pista ciclabile;

21) - il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

22) - i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico convengono e

STIPULANO QUANTO SEGUE

Sono fatti salvi, in quanto invariati, i seguenti articoli della convenzione urbanistico - edilizia rogito Segretario Comunale repertorio 11568 dell'8 maggio 2014, registrato a Cuneo il 13 maggio 2014 al numero 3854 serie 1T:

- art. 1: OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- art. 2: ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- art. 5: UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

- art. 7: CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- art. 9: MODALITÀ AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA

- art. 10: PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

- art. 11: OPERE E IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE

- art. 14: ESECUZIONE SOSTITUTIVA

- art. 22: RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

- art. 23: RINVIO A NORME DI LEGGE

Di seguito si riportano gli articoli convenzionali integrati e modificati, a seguito della Variante di P.E.C., che si intendono integralmente sostituiti:

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di **CUNEO**, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di metri quadrati 4.874 (quattromilaottocentottantaquattro), contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo al foglio 83 (ottantatré), come segue:

particella 92	mq. 319
particella 93	mq. 2844
particella 420/p	mq. 45
particella 108	mq. 56
particella 729	mq. 150
particella 730	mq. 89
particella 705	mq. 269
particella 706	mq. 40
particella 731	mq. 28
particella 707	mq. 202
particella 732	mq. 98
particella 708	mq. 312
particella 710	mq. 144
particella 711	mq. 102
particella 713	mq. 176

SCHEDA TECNICA

A AREA FONDIARIA (ACE+VE) mq. 3.854

B OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS) mq. 1.020

Pista ciclabile mq. 365

Verde pubblico mq. 655

C SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B) **mq. 4.874**

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la variazione d'uso del fabbricato esistente, da produttiva a terziario/commerciale.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per

tutta la durata della presente convenzione. In sede di richiesta di permesso di costruire potrà essere modificato l'edificio, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G., delle norme di attuazione del presente P.E.C., delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE

Con il presente atto occorre permutare aree già cedute al Comune di Cuneo da "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C.", in forza della convenzione stipulata con atto rogito Dott. Pandiani, repertorio 11568 dell'8 maggio 2014, con aree destinate alla realizzazione della pista ciclabile.

Più precisamente

== "COMUNE DI CUNEO", come sopra rappresentato,
dichiara di trasferire a titolo di permuta a

== "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C.", come sopra rappresentata,

che a tale titolo dichiara di accettare

per metri quadrati 392 (trecentonovantadue),

• **CATASTO TERRENI - partita 1 (area di enti urbani e promiscui)**

fg. 83 p. 706 ente urbano mq. 40

fg. 83 p. 707 ente urbano mq. 202

• **CATASTO TERRENI**

fg. 83 p. 729 sem.arb. cl.1 mq. 150 RD€ 1,16 RA€ 0,89

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

Corrispettivamente:

= "DAMAR S.A.S. DI TOSCANO AGOSTINO & C.", come sopra rappresentata,

dichiara di trasferire a titolo di permuta a

= "COMUNE DI CUNEO", come sopra rappresentato,

che a tale titolo dichiara di accettare

per complessivi metri quadrati 422,

• **CATASTO TERRENI**

fg. 83 p. 710 ferrovia sp mq. 144

fg. 83 p. 711 ferrovia sp mq. 102

fg. 83 p. 713 ferrovia sp mq. 176

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

Di conseguenza i proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'articolo precedente.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono liberi da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, oneri reali di cui

all'art.253 del D.Lgs 152 del 3 aprile 2006, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora, per qualsiasi ragione, l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in **euro 2.110,00 (euro duemilacentodieci e centesimi zero)**, pari a euro 5,00 (euro cinque e centesimi zero)/mq.

Le parti danno atto che non si fa luogo di conseguenza a conguaglio alcuno.

Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree - per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973, numero 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21 novembre 2000 numero 342.

Le parti cedenti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'art. 10 della Legge numero 353/2000 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della parte proponente.

Articolo 6 **ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA** **e SECONDARIA**

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo le somme dovute per il cambio di destinazione d'uso.

All'atto del rilascio dei Permessi di costruire verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, ai fini del calcolo degli oneri di costruzione dovuti.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi,

consente la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. numero 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 comma 1, e precisamente:

Pista ciclabile	euro 43.013,39
Aree verdi	euro 22.231,80
Rete illuminazione pubblica	euro 10.043,70
Oneri della sicurezza	<u>euro 1.505,78</u>
per un importo totale di	euro 76.794,67

(euro settantaseimilasettecentonovantaquattro e centesimi sessantasette)

Resta inteso che i maggiori oneri scaturiti dal computo metrico estimativo del progetto di Variante al P.E.C. approvato, pari ad euro 7.202,53 (euro settemiladuecentodue e centesimi cinquantatré), risultanti rispetto all'importo originariamente convenzionato di euro 69.592,14 (euro sessantanovemilacinquecentonovantadue e centesimi quattordici) potranno essere oggetto di scomputo nelle successive fasi di attuazione dell'intervento.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data 3 aprile 2017 protocollo numero 23219.

La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Qualora a consuntivo l'importo della quota delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., il proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

La differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico del proponente gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici
- la parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun

compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato

- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione
- i servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.

Articolo 8

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI MONETIZZAZIONE INDICE DI PERMEABILITA'

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77 riferiti alle S.U.L. previste nel P.E.C. il proponente si impegna a cedere le aree a parcheggio fino al soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

Con la modifica del progetto la superficie permeabile, per il rispetto della disciplina ecologica - ambientale, è stata interamente reperita all'interno dell'area di proprietà dei proponenti.

Pertanto viene meno l'obbligo della corresponsione al Comune di Cuneo della somma forfettaria complessiva di euro 46.905,30 (euro quarantaseimilanovecentocinque e centesimi trenta) corrispondente al valore della monetizzazione dell'indice di permeabilità, calcolato sulla base della Deliberazione di G.C. numero 304 del 2 novembre 2011.

Articolo 12

TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal seguente crono-programma dei lavori.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla firma della presente convenzione, indipendentemente dalla presentazione e ritiro dei permessi di costruire dei fabbricati, dalla loro esecuzione e agibilità.

Entro tale data dovranno essere realizzate e ultimate tutte le opere previste, compreso il tappeto d'usura, la piantumazione e i pali di illuminazione pubblica.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell'"*Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione*" delle "*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri*" redatto dal Settore Lavori Pubblici;

- resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata - con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni;

- il crono-programma, di cui al presente articolo, potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010);

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

- in caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire;

- avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire;

- il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

a- mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

b- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c- rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

d- mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;

e- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f- mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui all'articolo "Trasferimento degli obblighi", negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;

g- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione

- la dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 13

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Resta stabilito anche convenzionalmente che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 15

GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. numero 56/1977 - i proponenti hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la garanzia fideiussoria stipulata presso la "UNIPOLSAI ASSICURAZIONE", Agenzia di Cuneo, con polizza numero 1/61333/96/762462996 del 3 agosto 2017 che viene rilasciata al Comune per l'importo di **euro 76.794,67 (euro settantaseimilasettecentonovantaquattro e centesimi sessantasette)**, prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti.

La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune, a:

a) - integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio;

b) - integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzio-

ne, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fideiussione avrà efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 16

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 17

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06 giugno 2001 nume-

ro 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo numero 054364 del 4 agosto 2017 relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera "A".

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 18

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

L'art. 18 della convenzione urbanistico - edilizia rogito Segretario Comunale repertorio 11568 dell'8 maggio 2014, registrato a Cuneo il 13 maggio 2014 al numero 3854 serie 1T è soppresso.

Articolo 19

CAPACITA' A CONTRARRE

L'art. 19 della convenzione urbanistico - edilizia rogito Segretario Comunale repertorio 11568 dell'8 maggio 2014, registrato a Cuneo il 13 maggio 2014 al numero 3854 serie 1T è soppresso.

Articolo 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dalla parte proponente ed un terzo con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 21

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico della parte proponente.

Allo scopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, numero 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire al Comune di Cuneo numero 2 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Legale - Ufficio Contratti e la seconda in carta semplice per il Settore Ambiente e Territorio.

CLAUSOLE FINALI

MEDIAZIONE

Per quanto possa occorrere, le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che NON

si sono avvalsi di un mediatore per la conclusione del presente contratto.

ALLEGATI

Dell'allegato "A" è stata omessa la lettura da parte di me notaio per espressa volontà delle parti che dichiarano di conoscerne il contenuto per averne preso visione.

Io notaio ho letto

alle parti, che lo approvano, questo atto scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su quindici pagine di quattro fogli.

Ora di sottoscrizione: diciotto e minuti cinquantacinque.

In originale sottoscritto da:

Toscano Agostino

Franza Adriana

Toscano Mariella

Luca Gautero

Ivo Grosso notaio