



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

N. Proposta 1164 del 30/07/2018

N. Determina 1102 del 30/07/2018

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN AMBITO “AR.1” DEL P.R.G. VIGENTE – C.SO DE GASPERI – DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000 S.M.I.)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008, e sue successive varianti, il Sig. BAUDINO Pietro, in qualità di Legale Rappresentante della Società BAUDINO & C. S.A.S. e di procuratore generale del Sig. BAUDINO Marco, in qualità di proprietario, ha prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa;
- la proposta di Variante al P.E.C. interessa i terreni siti in Cuneo – Località Altipiano – C.so de Gasperi, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali nn. 319 - 383 - 638 - 639 - 640 - 644 - 647 - 755/parte, per un totale di mq. 7.051, è classificata dal P.R.G. vigente come ambito “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana”, normato dall'art. 50.03 delle Norme di Attuazione, e ricade altresì in “Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita” normati dall'art.54;
- la proposta di Variante al P.E.C. modifica ed aggiorna il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito AR.1 - presentato dalla stessa Soc. Baudino & C. s.a.s. ed approvato con D.C.C. n.57 del 24.06.2008;
- in data 15.07.2008, con rogito Not. Carlo Alberto Parola - rep. n.70110, reg.to a Cuneo il 15.07.2008 al n. 5580, è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia, a firma della Soc. Baudino & C. s.a.s.;
- in data 17.09.2010 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.195 relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel P.E.C., a cui non è stata data esecuzione;

- in data 28.10.2011, con Permesso di Costruire n. 168 è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del complesso polifunzionale, successivamente aggiornato in corso d'opera con i Permessi di Costruire in variante n. 143/2012 e n.167/2013;
- in data 25.05.2015 prot. n.31357 ed in data 31.05.2016 prot. 36450 i proponenti hanno presentato una proposta di Variante al Piano esecutivo Convenzionato precedentemente approvato;
- in data 14.12.2017 con D.G.C. n. 264, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'intero ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", per individuare un comparto funzionale autonomo posto a valle dell'intervento, interferente con la presente variante al P.E.C.;
- la proposta di Variante al P.E.C. presentata il 07.02.2018 prot. 10538, opportunamente aggiornata rispetto a quanto già depositato, ha apportato le seguenti modifiche rispetto al progetto di P.E.C. precedentemente approvato:
 - l'ampliamento della superficie territoriale del P.E.C. su terreni afferenti il medesimo ambito urbanistico e la medesima proprietà;
 - la modifica delle opere di urbanizzazione in progetto;
- il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14.03.2018 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 521 del 11.04.2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al P.E.C.;
- in data 19.06.2018 prot.n. 44720 e in data 05.07.2018 prot. n. 48994, il proponente ha integrato la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 19.07.2018, è stata approvata la Variante al P.E.C. e lo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà della parte proponente in premessa indicata;
- nella succitata deliberazione si dava mandato al Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 19.07.2018 — all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni siti in Cuneo – C.so De Gasperi, compresi nell'ambito urbanistico “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana” del P.R.G. vigente;
2. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto¹	Convenzione urbanistico-edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato ed il Sig. BAUDINO Pietro, in qualità di Legale Rappresentante della Società BAUDINO & C. S.A.S. e di procuratore generale del Sig. BAUDINO Marco, in qualità di proprietari dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire²	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo – C.so De Gasperi, compresi nell'ambito urbanistico “AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana” e ricadenti, altresì, in “Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita” del P.R.G. vigente
Forma del contratto³	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali⁴	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente⁵	//

3. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato “A”];
4. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica - Ing. Elena Lovera;

¹ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

² Articolo 192 — comma 1, lettera a) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

³³ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» [Atto pubblico amministrativo, scrittura privata non autenticata, scrittura privata autenticata, scambio di lettere]

⁴ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

⁵ Articolo 192 — comma 1, lettera c) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

5. di mandare copia della presente determinazione al Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 — comma 8 — del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei servizi, all'Assessore al Patrimonio nonché al Settore Ragioneria Generale.

IL DIRIGENTE

Ing. Massimiliano GALLI

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

**VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO "AR.1" DEL P.R.G. VIGENTE
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

**INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA CONVENZIONE
ATTO ROGITO NOT. CARLO ALBERTO PAROLA REP. N. 70.110 DEL 15.07.2008**

TRA:

1. quale parte proponente:

- Sig. BAUDINO PIETRO, nato a BORGIO SAN DALMAZZO (CN) il 10/03/1942, codice fiscale BDNPTR42C10B033, residente in BORGIO SAN DALMAZZO (CN), Via DEL TESORIERE n.14, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della SOCIETA' BAUDINO & C. S.A.S. con sede in BORGIO SAN DALMAZZO (CN), via DEL TESORIERE n.14, C.F. 02055210047 e di procuratore generale del Sig. BAUDINO Marco, nato a Cuneo il 05/05/1987, C.F. BDNMRC87E05D205K, in qualità di proprietario;

2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

- GALLI MASSIMILIANO, nato a Cuneo il 24.09.1973 [codice fiscale GLL MSM 73P24 D205R], Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, nonché della propria determinazione dirigenziale n. ____ del _____, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e sue successive varianti;
- 2) il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", presentato dalla Soc. Baudino & C. s.a.s., è stato approvato con D.C.C. n.57 del 24.06.2008;
- 3) in data 15.07.2008, con rogito Not. Carlo Alberto Parola - rep. n.70110, rogito a Cuneo il 15.07.2008 al n. 5580, è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia, a firma della Soc. Baudino & C. s.a.s.;
- 4) in attuazione del suddetto P.E.C. e della relativa convenzione urbanistico-edilizia sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
 - Permesso di Costruire n. 195 del 17.09.2010, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- Permesso di Costruire n. 168 del 28.10.2011, relativo alla realizzazione del complesso polifunzionale, successivamente aggiornato in corso d'opera con i Permessi di Costruire in variante n. 143/2012 e n.167/2013;
- 5) la parte proponente ha presentato una prima proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, modificativa del Piano Esecutivo Convenzionato precedentemente approvato (prot. n.31357 del 25.05.2015 e successiva integrazione prot. 36450 del 31.05.2016);
- 6) in data 14.12.2017 con D.G.C. n. 264, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'intero ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", per individuare un comparto funzionale autonomo posto a valle dell'intervento, interferente con la presente variante al P.E.C.;
- 7) la proposta di Variante al P.E.C., presentata il 07.02.2018 prot. 10538, aggiornata rispetto a quanto già depositato, ha apportato le seguenti modifiche rispetto al progetto di P.E.C. precedentemente approvato:
 - l'ampliamento della superficie territoriale del P.E.C. su terreni afferenti il medesimo ambito urbanistico e la medesima proprietà;
 - la modifica delle opere di urbanizzazione in progetto;
- 8) la proposta di Variante al P.E.C. coinvolge i terreni siti in Cuneo – Località Altipiano – C.so de Gasperi, contraddistinti catastalmente al Foglio 82 mappali nn. 319 - 383 - 638 - 639 - 640 - 644 - 647 - 755/parte, per un totale di superficie interessata dall'intervento pari a mq. 7.051, è classificata dal P.R.G. vigente come ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana", normato dall'art. 50.03 delle Norme di Attuazione, e ricade altresì in "Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita" normati dall'art.54;
- 9) in sede di Convenzione urbanistico-edilizia erano già state cedute al Comune le aree destinate a viabilità, verde e parcheggi pubblici, per una superficie totale di mq. 3.053;
- 10) con la presentazione della Variante al P.E.C. la superficie territoriale di riferimento aumenta di mq. 524 per un totale di mq. 5.791, anziché mq. 5.267. All'atto della stipula della nuova convenzione urbanistico-edilizia saranno ceduti gratuitamente ulteriori mq. 78 di terreni destinati a viabilità;
- 11) l'incremento di S.U.L. è determinato dall'aumento della superficie fondiaria del lotto di riferimento e dal trasferimento della S.U.L. inutilizzata dall'adiacente lotto (ex PEC Invesco) ed acquistata dal proponente, nei limiti dell'indice fondiario massimo previsto per l'ambito AR.1;
- 12) le opere di urbanizzazione prevedono la sistemazione del fronte C.so A. de Gasperi, come area a parcheggio pubblico e relativa viabilità di accesso a senso unico, parallelo allo stesso corso, la cui autorizzazione è subordinata alla richiesta di apposito titolo abilitativo;
- 13) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14.03.2018 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 521 del 11.04.2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- 14) successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al P.E.C.;

- 15) in data 19.06.2018 prot.n. 44720 e in data 05.07.2018 prot. n. 48994, il proponente ha integrato la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;
- 16) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data 19.06.2018 prot.n. 44720 e in data 05.07.2018 prot. n. 48994:
- Tav. 1 - PLANIMETRIE (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRGC (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 1 (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 4 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 2 (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 5 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 6 - PLANIMETRIA DI PROGETTO (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 7 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE - VERIFICA PARAMETRI EDILIZI E DI PRGC (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 10 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE (prot. n. 48994/2018)
 - Tav. 11 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARTICOLARI (prot.n. 44720/2018)
 - Tav. 12 - BOZZA FRAZIONAMENTO (prot.n. 44720/2018)
 - NORME DI ATTUAZIONE (prot.n. 44720/2018)
 - RELAZIONE TECNICA (prot.n. 44720/2018)
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (prot. n. 48994/2018)
 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot.n. 44720/2018)
 - SCHEMA DI CONVENZIONE (prot. n. 48994/2018)
- 17) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 19/07/2018, immediatamente esecutiva, è stata approvata la variante al P.E.C. ed il relativo schema di integrazione e modifica alla convenzione urbanistico edilizia, rogito Not. Carlo Alberto Parola rep. n. 70.110 del 15.07.2008;
- 18) con successiva Determinazione a Contrarre n. del, 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;
- 19) per quanto non specificato e non modificato nella presente Convenzione rimangono in ogni caso valide le prescrizioni contenute nella Convenzione già stipulata con atto rogito Not. Carlo Alberto Parola rep. n. 70.110 del 15.07.2008;
- 20) 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;
- 21) i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

<p style="text-align: center;">Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE</p>

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e sua successiva variante - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati come zona urbanistica "AR.1 – *Ambiti di riqualificazione urbana*", al fine di realizzare un insediamento a destinazione residenziale e terziaria, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

<p style="text-align: center;">Articolo 2 ATTUAZIONE del PROGETTO di VARIANTE al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO</p>
--

L'attuazione al Piano Esecutivo Convenzionato e sua successiva variante avverrà in conformità agli articoli 49, 50 e 54 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), delle disposizioni della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati tecnici della variante al Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo al proprietario, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici della variante al P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

La durata e l'efficacia della presente convenzione risulta pari a 10 anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione urbanistico-edilizia (rogito Not. Carlo Alberto Parola del 15.07.2008 - rep. n.70110, reg.to a Cuneo il 15.07.2008 al n. 5580), comprensiva della proroga sul termine di validità prevista ai sensi dell'art. 30 comma 3-bis della Legge 9 agosto 2013, n. 98, quindi fino al 15.07.2021. Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito di P.E.C. dovranno essere, comunque, completate entro il termine di validità della presente convenzione, fatto salvo quanto indicato nel successivo articolo 9.

Tutti i titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati dovranno essere rilasciati dal Comune entro la scadenza temporale precedentemente indicata.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche, dell'omogeneità dell'impianto planivolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico ed edilizio proposto.

Gli spazi pubblici dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato. Successivamente alla stipula della presente convenzione, sul progetto

esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere ottenuto il rilascio di apposito Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 lett.) c del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare delle aree pubbliche e di quelle fronte strada.

Articolo 3
UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e sua successiva variante ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie di intervento complessiva di mq. 7.051, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 82, come segue:

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE [mq].	SUPERFICIE interessata dal PEC [mq].	PROPRIETÀ
319	450	450	COMUNE DI CUNEO
383	10	10	
638	204	204	
639	19	19	
640	988	988	
644	132	132	
647	1.250	1.250	
755	4.019	3.998	Proprietà BAUDINO Marco e SOCIETA' BAUDINO & C. S.A.S.
TOTALE MQ	7.072	7.051	

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'ambito AR.1, ricadente, altresì, in "Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita" di cui all'art.54 delle N.d.A.

SCHEDA TECNICA

AREA FONDIARIA (ACE+VE)	mq 3.920
AREA DA URBANIZZARE (VS)	mq 3.131
Sup. interna al PEC	mq 1.793
Sup. esterna al PEC	mq 1.103
Sup. esterna al PEC (anticipo di cessione su C.so De Gasperi)	mq 235
SUPERFICIE COMPLESSIVA INTERVENTO	mq 7.051
SUPERFICIE TERRITORIALE St	mq 5.791

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di:

- Sul TOTALE	mq. 4.309,13
- Sul residenziale (U1/1)	mq. 2.916,32
- Sul uffici (U2/4)	mq. 744,98
- Sul commerciale (U2/1)	mq. 647,83

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche architettoniche, saranno più compiutamente definiti dal proponente dopo l'approvazione della variante al P.E.C., in sede di presentazione dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dalla variante al P.E.C.

Ai sensi dell'art.105 del Regolamento Edilizio vigente "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi" le aree libere eventualmente inedificate dovranno essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

Articolo 4

CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

Con il presente atto, in aggiunta alle aree già cedute al Comune di Cuneo per una superficie totale di mq 3.053, in forza della convenzione stipulata con atto rogito Not. Carlo Alberto Parola rep. n. 70.110 del 15.07.2008, viene ceduta l'area necessaria alla futura prosecuzione della Via Luigi Pareyson (mappale 755/AAA), nonché i reliquati che si vengono a formare a seguito del frazionamento di detta area (mappali 645 e 755/BBB).

La parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo - senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, l'area necessaria per le opere di urbanizzazione, corrispondente ai terreni censiti catastalmente al Foglio 82:

- mappale 755/AAA, per una superficie di mq 78
- mappale 755/BBB, per una superficie di mq 21
- mappale 645, per una superficie di mq 4

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" maturati dal solo mappale 755/AAA e connessi alla superficie fondiaria del presente P.E.C.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad 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 € 515,00 pari a € 5,00/mq.

Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliare 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'art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 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 21.11.2000 n. 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'articolo 10 della Legge 21.11.2000, n. 353 e 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 5

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed 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 gli oneri di urbanizzazione dovuti (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001).

Nell'ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi dei fabbricati edilizi privati verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, in funzione dei quali verranno determinati gli importi degli oneri di urbanizzazione, anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

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 dovuti, 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. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 c.1, L.R. n. 56/1977, meglio descritte nel computo metrico allegato alla variante al P.E.C., per un totale di € **238.464,27**.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati. Relativamente alle lavorazioni previste ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data 18.07.2018 prot. n. 52513, che si riporta di seguito:

*“A seguito dell'esame della proposta di variante prot. 44720 del 19/06/2018, come integrata e modificata con prot. 48994 del 05/07/2018, relativamente alle opere di urbanizzazione si rilascia **nulla osta** all'approvazione della variante al PEC in oggetto.*

*L'esame del computo metrico estimativo presenta alcune lavorazioni, di lieve entità economica, che dovranno essere congiuntamente analizzate e modificate in sede di presentazione del progetto esecutivo, **propedeutica al rilascio del permesso di costruire**”*

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

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 al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, 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 allo stesso e/o suoi aventi causa, 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 in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.
- l'eventuale differenza fra l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune o in un'unica soluzione o in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune. In caso di rateizzazione il competente Servizio Edilizia Privata, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, richiederà idonea fidejussione bancaria / polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione ancora dovuti.

Articolo 6

CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2011.

Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7
PROGETTAZIONE ESECUTIVA e PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle
OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO degli ONERI

Il permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 lett.c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativo alle opere di urbanizzazione verrà rilasciato sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le *Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i.*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.

Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

L'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà disposto dall'operatore privato nel rispetto della vigente normativa.

Articolo 8
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE
e PRESA IN CARICO del COMUNE

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di

Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta della parte proponente - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di conformità delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dello svincolo delle polizze da parte del Comune.

Entro il periodo di tre mesi dall'ultimazione dei lavori complessivi il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

Fino al rilascio del collaudo finale, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere, anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

Il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

<p>Articolo 9 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE</p>
--

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo il progetto definitivo allegato alla presente variante al P.E.C., dovrà essere realizzato nel rispetto del seguente crono-programma:

FASE 1: prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, anche se parziale e/o relativa ad una sola unità immobiliare, dovranno essere realizzate le seguenti lavorazioni:

- realizzazione di rete fognaria, acquedotto e predisposizione di tutti i servizi interrati previsti;
- nuova viabilità di accesso all'area a parcheggio, nonché del parcheggio stesso mediante formazione dei rilevati stradali, posa di bordure dei marciapiedi e pavimentazione in asfalto.

FASE 2: Tutte le restanti opere di urbanizzazione previste dovranno essere realizzate entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

Anche in caso di mancata attuazione degli interventi privati, tutte le opere di urbanizzazione previste dovranno essere interamente realizzate entro il termine di validità di 10 anni dalla data di sottoscrizione della prima convenzione urbanistico-edilizia comprensiva della proroga sul termine di validità previsto ai sensi dell'art. 30 comma 3-bis della Legge 9 agosto 2013, n. 98 (quindi entro il 15.07.2021).

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 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% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (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 al successivo, 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 - 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. 14;
 - 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 al successivo 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 10 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 11
ASSERVIMENTO DI AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO

Nella proposta di Variante al P.E.C., con la modifica della distribuzione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e la differente destinazione d'uso delle S.u.l. in progetto, i parcheggi pubblici vengono interamente reperiti in superficie all'interno dell'area Vs in dismissione, per un totale di mq. 2.298 (rispetto a mq. 988,04 richiesti dallo standard minimo).

Pertanto, con l'approvazione della Variante al P.E.C., le parti concordano che viene meno la necessità dell'impegno contenuto nell'atto unilaterale di asservimento di area ad uso pubblico Not. Saroldi rep. 123188 del 31.08.2011.

Resta inteso che, in sede di istruttoria dei necessari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in caso di modifica delle destinazioni d'uso della S.U.L. nei limiti ammessi, verranno comunque verificati e richiesti gli standard a parcheggi pubblici nella quantità dovuta.

Articolo 12
ACCORDI PARTICOLARI

Tra il proponente e/o suoi aventi causa ed il Comune, si concorda quanto segue:

- in attuazione della convenzione urbanistico-edilizia sottoscritta in data 15.07.2008 è stata ceduta tutta l'area fronte C.so De Gasperi pari a complessivi mq. 1.260 (censita al C.T. Foglio 82 mappali n. 647 e 383), in quantità superiore a quanto di competenza, per garantire continuità nella realizzazione delle opere di urbanizzazione. Parte di questa area, pari a mq 235 (parte del mappale 647), è da considerarsi un'anticipazione di cessione degli interventi edificatori da realizzarsi sugli adiacenti terreni censiti al C.T. Foglio 82 m.li n. 754 e 757. Il proponente mantiene il diritto edificatorio sulla superficie di 1.260 mq, in ragione dell'indice territoriale previsto dal P.R.G. per l'ambito AR.1, con localizzazione della S.U.L. maturata nell'area adiacente censita al C.T. Foglio 82 mappali n. 754 e 757.

Resta inteso che l'utilizzazione urbanistico edilizia della suddetta S.U.L. dovrà rispettare ogni prescrizione prevista dalle vigenti N.d.A. per l'ambito AR.1, con particolare riferimento al mix funzionale ammesso e all'indice fondiario massimo previsto. I terreni di atterraggio della S.U.L. censiti al C.T. Foglio 82 m.li n. 754 e 757, saranno da assoggettare a specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)

- nel P.C. n. 168/2011 la superficie permeabile - Ip (Ace+Ve) è stata reperita in parte nel lotto adiacente della stessa proprietà. Nella Variante al P.E.C. la superficie permeabile viene interamente reperita nel lotto di intervento, nel rispetto dell'art. 22.04 delle N.d.A. Sono fatte salve le verifiche in sede di istruttoria dei necessari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati.

Articolo 13
AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

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

Articolo 14
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo seguente.

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. n.56/1977 – la parte proponente costituisce, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, (la polizza fideiussoria deve contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all'atto della stipula) che viene rilasciata al Comune per l'importo di € **238.464,27** dicansi Euro _____/___), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari e secondari, poste a carico della parte proponente.

La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica, annualmente e/o semestralmente, copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.

La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 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 2° 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

¹ La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all'atto della stipula:

- la fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;
- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

convenzione, 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 5, 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%, 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% 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 trasciversi 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 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, c. 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura. 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
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, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 19
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 20
CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

Articolo 21
RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi del "Capo II – Sanzioni" del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

La Parte proponente
