

Il presente disegno è di proprietà esclusiva e non può essere divulgato o riprodotto anche solo parzialmente senza autorizzazione ai sensi della Legge n° 633 del 22/04/1941

Regione Piemonte

Provincia di Cuneo

-COMUNE DI CUNEO-

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
ai sensi degli Artt. 43 E 45 della Legge Regionale 57/77 e s.m.i.

- COMPARTO 1 -

FRAZIONE SAN ROCCO CASTAGNARETTA  
AREA RESIDENZIALE AT1.3

BOZZA DI CONVENZIONE

I PROGETTISTI

ARCH. MICHELE NASETTA



ARCH. ELIO NASETTA



I PROPONENTI

GIORDANO ESTERINA

GIORDANO WALTER

GIORDANO WILLIAM

VIADA ANGELO

DONNA RICCARDO

ENRICI FABRIZIO

ENRICI MARIA GRAZIA

MONFERRINI LAURA

BRUNO MARIA

*Giordano Esterina*  
*Giordano Walter*  
*Giordano William*  
*Viada Angelo*  
*Donna Riccardo*  
*Fabrizio Enrici*  
*Enrici Maria Grazia*  
*Monferrini Laura*  
*Bruno Maria*

Data Progetto: 04/10/2018

Data Integrazione: 18/12/2018

SCALA

Tavola

E

servizi di progettazione di ingegneria e architettura integrata

Corso G. Garibaldi n°6 - 12100 CUNEO - Tel/Fax 0171-696919

email: [info@studioarts.it](mailto:info@studioarts.it)

C.F./P.IVA 03519450047

STUDIO ARCHITECTURES

di NASETTA Arch. Elio, Michele, Luca  
e MOLINO Arch. Chiara

REPERTORIO N. \_\_\_\_\_

RACCOLTA N° \_\_\_\_\_

– SCHEMA DI CONVENZIONE –  
**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF1. \_\_\_\_\_**  
**DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno \_\_\_\_\_ addì \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) del mese di \_\_\_\_\_, in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me notaio \_\_\_\_\_, sono personalmente comparsi i signori:

quale parte proponente:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • GIORDANO ESTERINA nata a Cuneo il 04/11/1952,          | CF:GRDSRN52S44D205J |
| • GIORDANO WALTER nato a Hyeres (FRANCIA) il 19/03/1947, | CF:GRDWTR47C19Z110G |
| GIORDANO WILLIAM nato a Rizz (FRANCIA) l'08/10/1958,     | CF:RDWLM58R08Z110W  |
| • VIADA ANGELO nato a Cuneo il 24/01/1944,               | CF:VDANGL44A24D205N |
| • DONNA RICCARDO nato a Villafalletto il 07/05/196,      | CF:DNNRCD61E07L942G |
| • ENRICI FABRIZIO nato a Cuneo il 02/06/1973,            | CF:NRCFRZ73H02D205N |
| • ENRICI MARIA GRAZIA nata a Cuneo il 02/07/1937,        | CF:NRCMGR37L42D205E |
| • MONFERRINI LAURA nata a Torino il 06/05/1951,          | CF:MNFLRA51E46L219N |
| • BRUNO MARIA nata a Cuneo il 05/03/1923,                | CF:BRNMRA23C45D205E |

quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 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 \_\_\_\_\_, depositata agli atti del Comune.

**PREMESSO CHE:**

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) La Signora **GIORDANO Esterina** nata a Cuneo il 04/11/1952, residente a Bernezzo, fraz. San Rocco, via Cagnolo 1 (CN), è comproprietaria, con i fratelli Giordano Walter e William in forza della denuncia di successione n. 7970.1 del 24/04/2004 registrata a Cuneo Volume 1364 n.40 del 22/09/2004, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 615;
- 3) il Signor **GIORDANO Walter** nato a Hyeres (FRANCIA) il 19/03/1947, residente a Cuneo, via San Damiano Macra 5, è comproprietario, con i fratelli Giordano Esterina e William in forza della denuncia di successione n. 7970.1 del 24/04/2004 registrata a Cuneo Volume 1364 n.40 del 22/09/2004, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 615;
- 4) il Signor **GIORDANO William** nato a Rizz (FRANCIA) il 08/10/1958, residente a San Michele Mondovì, via Corte 10, è comproprietario, con i fratelli Giordano Walter e Esterina in forza della denuncia di

successione n. 7970.1 del 24/04/2004 registrata a Cuneo Volume 1364 n.40 del 22/09/2004, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 615;

- 5) il Signor **VIADA Angelo** nato a Cuneo IL 24/01/1944, residente a Cuneo, fraz. San Rocco Castagnaretta, Via Limone 12 è proprietario, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Ivo Grosso repertorio numero 58043 in data 13/10/1994, registrato a Cuneo il 02/11/1994 al n. 2874 serie 1V e ivi trascritto in data 28/10/1994 ai numeri 8329/6347, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 1609;
- 6) il Signor **DONNA Riccardo** nato a Villafalletto il 07/05/1961, è proprietario, a seguito frazionamento del 20/09/2006 n.187841.1/2006 in atti dal 20/09/2006 (prot. n. CN0187841), dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 679;
- 7) il Signor **ENRICI Fabrizio** nato a Cuneo il 02/06/1973, residente a Cuneo, via Grandis 29, è proprietario con Enrici Maria Grazia e Monferrini Laura, in forza della denuncia di successione n. 19587.1/2012 del 19/12/2011 in atti dal 01/10/2012 (prot. n. CN0336974) registrata a Cuneo Volume 9990 n.1529 del 17/09/2012 dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 147;
- 8) la Signora **ENRICI MARIA Grazia** nata a Cuneo il 02/07/1937, residente a Busca, via Risorgimento 13/b, è proprietaria con Enrici Fabrizio e Monferrini Laura, in forza della denuncia di successione n. 19587.1/2012 del 19/12/2011 in atti dal 01/10/2012 (prot. n. CN0336974) registrata a Cuneo Volume 9990 n.1529 del 17/09/2012 dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 147;
- 9) la Signora **MONFERRINI Laura** nata a Torino il 06/05/1951, residente a Cuneo, via Caduti sul Lavoro 3, è proprietaria con Enrici Fabrizio ed Enrici Maria Grazia, in forza della denuncia di successione n. 19587.1/2012 del 19/12/2011 in atti dal 01/10/2012 (prot. n. CN0336974) registrata a Cuneo Volume 9990 n.1529 del 17/09/2012 dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 147;
- 10) la Signora **BRUNO Maria** nata a Cuneo il 05/03/1923, residente a Demonte, via Colle dell'ortica 29/A, è proprietaria, a seguito frazionamento del 30/12/2008 n.217756.1/2008 in atti dal 30/12/2008 (prot. n. CN0217756), dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n. 727;
- 11) I suddetti terreni sono già stati oggetto di Piano di Coordinamento presentato in data 08/09/2015 prot. N. 54030 e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 15/09/2016
- 12) il progetto di P.E.C. è stato presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e successivamente integrato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_;
- 13) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dello studio ArchiTextureS - Arch.tti Elio e Michele Nasetta, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della L.R., 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici (prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_):

Tavola	Titolo della tavola	scala
Tav. 1	PLANIMETRIA - ESTRATTO DI PRG.....	1:2000
Tav. 2	PLANIMETRIA – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE con proprietà partecipanti al pec .....	1:2000
Tav. 3	PIANO QUOTATO ANTE OPERAM.....	1:1000
Tav. 4	PIANO DI COORDINAMENTO .....	1:1000
Tav. 5	TABELLA GENERALE DELLE SUPERFICI.....	---
Tav. 6	TABELLA DELLE SUPERFICI DI P.E.C. ....	---
Tav. 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO .....	1:1000
Tav. 8	COMPARTO 1 – LOTTI EDIFICABILI.....	1:500
Tav. 9	SUDDIVISIONE DEI LOTTI EDIFICABILI.....	1:500
Tav. 10	LOTTO 1.....	1:200
Tav. 11	LOTTO 2.....	1:200
Tav. 12	LOTTO 3 –AV .....	1:200
Tav. 13	SEZIONI IN PROGETTO.....	1:500
Tav. 14	INSERIMENTO FOTOGRAFICO .....	---
Tav. 15	INSERIMENTO FOTOGRAFICO .....	---
Tav. 16	URBANIZZAZIONI ESISTENTI.....	1:500

Tav. 17	VIABILITA' – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 18	VIABILITA' – PARTICOLARI (1).....	1:50
Tav. 19	VIABILITA' – PARTICOLARI (2).....	1:50
Tav. 20	TRACCIATO FOGNATURA- PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 21	TRACCIATO FOGNATURA – PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 22	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 23	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 24	ILLUMINAZIONE PUBBLICA – PLANIMETRIA .....	1:500
Tav. 25	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PARTICOLARI .....	1:50
Tav. 26	BOZZA DI FRAZIONAMENTO .....	1:2000
Tav. 27	SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE.....	1:1000
Tav. A	NORME DI ATTUAZIONE	
Tav. B	RELAZIONE TECNICA	
Tav. C	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
Tav. D	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
Tav. E	BOZZA DI CONVENZIONE	

- 14) il progetto è stato esaminato dalla II<sup>a</sup> Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del \_\_\_\_\_ e accolto con Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, 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 ed opposizioni;
- 15) con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva il ..... è stata approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- 16) 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 di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 17) 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;
- 18) i proponenti 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:**

<b>Articolo 1</b> <b>OGGETTO della CONVENZIONE</b>
---

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione urbanistico-edilizia - secondo le modalità previste dal P.R.G. e a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni e immobili siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq. 6997, come meglio specificato nell'elenco che segue:

Catasto Terreni e/o Fabbricati, Foglio n. 79:

• mappale	1609 mq.	987	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	192
• mappale	615 mq.	3289	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	3.289
• mappale	679 mq.	1670	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.670
• mappale	727 mq.	2160	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.479
• mappale	147 mq.	1982	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	367
<b>per un TOTALE di</b>				<b>mq.</b>	<b>6.997</b>

<b>Articolo 2</b> <b>ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO</b>
--

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49, 51 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

Gli interventi previsti all'interno del P.E.C. dovranno essere ultimati entro il termine di validità di 10 anni dalla delibera di approvazione del P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno quindi essere richiesti al Comune entro le suddette scadenze temporali del P.E.C.. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe, ai sensi della legislazione vigente in materia, dei termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate.

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che, rispettando le distanze edificatorie dai confini e dagli arretramenti stradali, vada a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico del lotto, al fine di consentire l'edificazione di edifici mono-bi-famigliari e plurifamiliari nel rispetto delle N.d.A. e di quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire.

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

<p style="text-align: center;"><b>Articolo 3</b> <b>UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA del P.E.C.</b></p>
---

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le destinazioni individuate nella Tav.6 - Planimetria di Progetto – Comparto 1.

Nelle Tav. 5 e Tav. 24 vengono evidenziate le aree:

- A.** aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: circa mq. 2.231 (vedi bozza di frazionamento)
- B.** aree destinate a opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): circa mq. 4.198
- C.** area AV, (vedi bozza di frazionamento mapp.li 4 e 5) circa mq. 568

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito AT 1.3:

## SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI IN BASE AL P.R.G.

	TOTALE
	mq.
<b>A</b> Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	2.799
<b>B</b> Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	4.198
<b>C</b> Superficie territoriale (A+B)	<b>6.997</b>

## SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI NEL P.E.C.

	TOTALE
	mq.
<b>A</b> Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	<b>2.799</b>
<b>B</b> Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	<b>4.198</b>
- interesse comune	2.916
- parco-gioco-sport	--
- parcheggi pubblici	285
- viabilità + marciapiedi	997
- aree ecologiche	--
- Enel	--
- ECA	--
<b>C</b> Superficie territoriale ( <b>A+B</b> )	<b>6.997</b>

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq 1.050 di cui: a destinazione residenziale 80% (pari a mq.840) e terziaria 20% (pari a mq.210) e mq. 341 di SUL proveniente dagli Ambiti AV.

I proponenti realizzano complessivamente una SUL di mq. 1.050 a destinazione mista residenziale e terziaria, corrispondente alla loro quota di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.3.

Per la realizzazione della quota di SUL proveniente dagli Ambiti AV (dimensionata per una superficie poco superiore al 50%, pari a mq 568), viene individuato e riservato un lotto edificatorio per una SUL complessiva di mq 341, come meglio individuati nella Tav.8 (nelle aree di competenza dei proponenti e quindi immediatamente disponibili).

Nel Comparto n.1, di competenza dei proponenti, è prevista la realizzazione di n. 2 lotti fabbricabili, a destinazione residenziale (lotti 1 e 2),

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione; in sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto della SUL massima edificabile consentita, nonché delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici e le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti da parte proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei permessi di costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

Si precisa che la SUL che sarà utilizzata nei singoli lotti risulterà dalla documentazione allegata alla richiesta di Permesso di Costruire. I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto dalla vigente normativa, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della richiesta del Permesso di Costruire. Ferme restando la disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche indicate nelle tavole allegate, i lotti potranno a loro volta essere ulteriormente suddivisi, o altresì accorpati, a seconda delle necessità, senza che ciò comporti variante al presente S.U.E.. Si precisa che la disposizione planimetrica degli edifici è puramente indicativa; i progetti e le disposizioni finali saranno definite negli atti tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire. Le domande di Permesso di Costruire dovranno essere richieste singolarmente per ogni lotto di intervento e dovranno essere corredate da tutti gli elementi specificati dal Regolamento Edilizio e dalle norme vigenti in materia. Nell'arco temporale di validità della presente Convenzione è consentita la traslazione di cubatura tra i lotti o l'accorpamento e/o frazionamento di lotti,

fermo restando la capacità edificatoria complessiva, che non può essere variata; in particolare l'accorpamento dei lotti potrà consentire, come già accennato, la realizzazione anche di “case a schiera e/o plurifamiliari”, nei limiti della volumetria totale ammessa. Ad ogni richiesta di Permesso di Costruire sarà presentata apposita istanza sottoscritta dal proponente interessato con allegata la nuova tabella illustrativa degli edifici in progetto e con il nuovo riparto della SUL residua oltre ad una planimetria di P.E.C. aggiornata.

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

<p style="text-align: center;"><b>Articolo 4</b>  <b>CESSIONE GRATUITA di AREE DESTINATE ad</b>  <b>OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b></p>
--

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 primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici.

I terreni oggetto di cessione ammontano a complessivi mq. 4.198 e sono catastalmente identificati al Catasto Terreni e/o Fabbricati al Fg. 79 mappali:

n. 147/parte di mq. 367

n. 615/parte di mq. 490

n. 1609/parte di mq. 192

n. 727/parte di mq. 1.479

n. 679 di mq. 1.670

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo e a quelli permutati, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla Tav. 24 - Bozza di frazionamento e al tipo di frazionamento protocollo n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria in scala 1:2000, allegata al presente atto sotto la lettera “A” per farne parte integrante e sostanziale, nella quale i terreni ceduti sono evidenziati in tinta AZZURRA a campitura TRATTEGGIATA.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, oneri reali di cui all'art.253 del D.Lgs 152 del 3.4.2006, 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 oggetto di cessione rimane convenzionalmente pattuito in € 20.990,00 (Ventimilanovecentonovanta/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'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 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 L. 21.11.2000, n. 353 s.m.i.

I terreni 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.

<b>Articolo 5</b> <b>ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA</b>
--

I proponenti, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dall'Amministrazione Comunale, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo, ognuno per la propria quota, gli Oneri di Urbanizzazione (art. 16 del D.P.R. n. 380/2001), determinati in complessivi € 112.513,17 (euro \_\_\_\_\_ *in lettere*), commisurati ad una SUL residenziale complessiva di mq 1.113 (di cui 273 AV) e € 16.402,14 per una SUL Terziaria complessiva di mq 172,4 (di cui 68 AV) per un totale di € **128.915,31**, articolati in:

• mq. 1113 x €/mq. (50,45 + 50,64) (tariffa oo.uu. residenziale)	€ 112.513,17
• mq. 172,4 x €/mq. (55,61 + 39,53) (tariffa oo.uu. terziario)	€ <u>16.402,14</u>
<b>per un totale di:</b>	<b>€ 128.915,31</b>

Le suddette cifre sono così ripartite fra i proponenti:

A) proprietà **Lotto 1** (SUL: 522 mq)

• mq. 417,60 x €/mq. (50,45 + 50,64) (tariffa oo.uu. residenziale):	€ 42.215,18
• mq. 104,40 x €/mq. (55,61 + 39,53) (tariffa oo.uu. terziario):	€ <u>9.932,62</u>
<b>per un totale di:</b>	<b>€ 52.147,80</b>

B) proprietà **Lotto 2** (SUL: 422,4 mq)

• mq. 422,40 x €/mq. (50,45 + 50,64) (tariffa oo.uu. residenziale):	€ 42.700,42
<b>per un totale di:</b>	<b>€ 42.700,42</b>

C) **Lotto AV** (SUL: 341 mq)

• mq. 273 x €/mq. (50,45 + 50,64) (tariffa oo.uu. residenziale)	€ 27.597,57
• mq. 68 x €/mq. (55,61 + 39,53) (tariffa oo.uu. terziario)	€ <u>6.469,52</u>
<b>per un totale di:</b>	<b>€ 34.067,09</b>

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati superfici e volumi in progetto, per cui i predetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'amministrazione comunale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le parti proponenti si obbligano ad assumere la quota di competenza relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione - necessarie a rendere funzionale e idonea l'area per l'insediamento delle SUL di loro competenza.

A tale scopo i proponenti, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., si fanno carico, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, della realizzazione delle opere

di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di cui all'articolo 51 - comma 1 - della medesima legge regionale.

Si rimanda alla tavola di computo metrico allegata, Tav. C.

Restano a carico dei proponenti 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.

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

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 suddette opere a scomputo 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.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di **10 anni** e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio e/o degli edifici facenti parte del corrispondente comparto funzionale.

La parte proponente presterà garanzia dei suddetti importi delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussioni bancarie / polizze fidejussorie, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Tutte le restanti opere di urbanizzazione previste a carico degli operatori AV, per un importo complessivo pari a circa € 31.500,00, verranno realizzate successivamente a carico degli operatori citati, ciascuno per la propria quota di competenza, come indicato nelle tabelle del Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione. O restituiti in quota agli aventi diritto.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti - ognuno per la propria quota parte - e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico depositato agli atti del Comune e gli importi di tali opere saranno ripartiti fra i proponenti proporzionalmente alla quota di proprietà

<p style="text-align: center;"><b>Articolo 6</b> <b>CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE</b></p>
---

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 permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

## Articolo 7

### AREE DESTINATE all'EDIFICABILITÀ delle QUOTE AV - IMPEGNI

In attuazione dell' articolo 51 delle N.d.A. del P.RG.C. - che disciplina le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione, previa la cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita – le proprietà dei Lotti 1 e 2, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegnano a cedere al prezzo di mercato a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV (lato Stura e/o Gesso) – con spese notarili a carico dei beneficiari - le quote di aree indicate nel lotto 3 di loro proprietà, come indicato sulla Tav. 8 di progetto.

Resta inteso che, all'atto della cessione delle quote di aree di cui sopra, i futuri aventi diritto proprietari dei terreni AV dovranno farsi carico degli oneri relativi al rimborso pro-quota ai proponenti dei costi da essi sostenuti e anticipati al fine di dotare l'Ambito AT 1.3 dei servizi tecnologici non scomputabili: rete energia elettrica, rete telefonica, rete gas e relativi allacciamenti all'acquedotto e fognatura, il tutto come indicato dagli enti gestori, da ripartirsi in base alla SUL di competenza .

Gli assegnatari dei lotti AV dovranno inoltre rimborsare ai proponenti, attualmente proprietari dei terreni destinati ad accoglierne l'edificabilità, le spese da essi sostenute per:

- la sistemazione e manutenzione decorosa a prato verde dei terreni medesimi destinati ad AV, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficiale depositata in Comune, sino alla data dell'atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in €/mq 3,00, applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune);
- la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree in rete metallica plastificata (altezza m. 1,50, su plinti, quantificabile in €/ml 39,00 (art. 184: REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATA E PLASTIFICATA SU PLINTI dell'elenco Prezzi Unitari in vigore presso il Comune di Cuneo), previa esibizione di idonee ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi, a lavori compiuti, in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune); tale importo sarà aggiornato al momento della realizzazione dei lavori in base all'indice ISTAT del costo di costruzione.
- i costi per la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche se non ancora completamente sostenute dai proprietari;
- costi derivanti dalla ordinaria e straordinaria manutenzione del lotto;
- oneri professionali per la redazione del P.E.C. per quota di partecipazione;
- l'edificazione dovrà essere eseguita esclusivamente all'interno della zona indicata nelle tavole n. 06 e 07. Non sono ammesse, nel comparto destinato ad AV, costruzioni al di fuori della zona perimetrata con il tratteggio.

Qualora i costi sopra quantificati e/o descritti ai precedenti commi siano effettuati anticipatamente all'assegnazione dei lotti, saranno incrementati degli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente convenzione e ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo o, in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell'ASL di Cuneo.

**Articolo 8**  
**PROGETTAZIONE ESECUTIVA e**  
**PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE**  
**a SCOMPUTO degli ONERI**

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati 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.

**Articolo 9**  
**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 dall'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.

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 consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi del 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 dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori 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.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette sarà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

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 di 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 dall'art. 113 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 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.

A seguito del collaudo, sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e 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. In particolare, per le opere a verde, il corretto attecchimento delle essenze arboree e arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

<p><b>Articolo 10</b></p> <p><b>TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE</b></p> <p><b>FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE</b></p>
---

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 ultimare le opere di cui ai precedenti articoli entro dieci anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione.

Per ogni comparto funzionale dovranno rispettarsi le seguenti fasi procedurali:

A) PRIMA FASE: (PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 1° EDIFICIO PRIVATO):

- Rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione propedeutiche al Comparto e inizio dei relativi lavori;
- Tracciamento delle strade, marciapiedi e aree di sosta.

B) SECONDA FASE: (CONTESTUALMENTE ALL'INIZIO LAVORI DEGLI EDIFICI PRIVATI):

- Allaccio alla rete fognaria e di acquedotto;
- Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;
- C) TERZA FASE: (ENTRO LA SCADENZA DELLA CONVENZIONE):
- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;
- Realizzazione caditoie stradali;
- Pavimentazione bituminosa delle strade (strato di base o binder);
- Realizzazione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione, completi di armatura stradale (escluso solo il collegamento a quadro elettrico);
- Sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
- Realizzazione di strada sterrata in previsione di un collegamento tra l'insediamento di Via Vernante con la Via Mellana;
- Pavimentazione finale dei marciapiedi.
- Tappetino di usura sede stradale;

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni.

Il crono-programma di cui sopra potrà essere modificato solo previa richiesta e autorizzazione, da parte degli uffici competenti.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal precedente articolo 5 (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti 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 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

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 e alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte dei proponenti 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 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 dei proponenti - 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 dei proponenti 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.

<p style="text-align: center;"><b>Articolo 11</b> <b>UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE</b></p>
---

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' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei contraenti ogni onere di manutenzione delle aree.

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.

<p style="text-align: center;"><b>Articolo 12</b> <b>RILASCIO del CERTIFICATO di</b> <b>ABITABILITÀ/AGIBILITÀ</b></p>
---

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la parte proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 e s.m.i. 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. L'Autorizzazione di Agibilità dei locali residenziali e/o terziari potrà comunque essere rilasciata al singolo edificio previa l'ultimazione delle sue necessarie Opere di Urbanizzazione. Ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità e/o agibilità si considerano ultimate le opere di urbanizzazione quando siano state almeno realizzate quelle relative alla realizzazione degli allacciamenti alla rete idrica, alla rete fognaria ed a quella elettrica, anche se le stesse opere non sono ancora collaudate e trasferite alla gestione pubblica.

**Articolo 13**  
**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 14**  
**GARANZIE FINANZIARIE**  
**e ADEMPIMENTI**

A garanzia per il 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 – i proponenti hanno costituito a favore del Comune di Cuneo, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario, così suddivisa:

- Sig.ri \_\_\_\_\_: Polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'agenzia di Assicurazioni/BANCA \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_, prestata a garanzia delle opere da realizzare a scomputo nei lotti \_\_\_\_\_;
- Sig.ri \_\_\_\_\_: Polizza n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dell'agenzia di Assicurazioni/BANCA \_\_\_\_\_, per l'importo di € \_\_\_\_\_, prestata a garanzia delle opere da realizzare a scomputo nei lotti \_\_\_\_\_;

*(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 fidejussione 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.)*

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 o 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 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 7, 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 durata decennale 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.

<b>Articolo 15</b> <b>TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</b>
---

In caso di alienazione parziale o totale delle aree interessate dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligato 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, 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.

<b>Articolo 16</b> <b>CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA</b>
--

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le singole parti cedenti 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.

<b>Articolo 17</b> <b>SPESE</b>
------------------------------------

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 18**  
**RINUNCIA a IPOTECA LEGALE**

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

**Articolo 19**  
**CONTROVERSIE**

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

**Articolo 20**  
**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 dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

---

La Parte proponente

---