



NOTAIO

Cesare Parola

CUNEO - Piazza Europa 14

N. 63.010 di REPERTORIO e N. 25.687 di RACCOLTA

I - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO da stipularsi ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. con contestuale dismissione di area al Comune di Cuneo.

II - RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici ed alli trenta dicembre
in Cuneo P.zza Europa 14, nel mio ufficio al terzo piano
30 dicembre 2013

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

il sig. **arch. ARTUSIO Roberto**, nato a Boves il 31 marzo 1960, imprenditore, residente a Cuneo, piazza Europa n. 3 quale Amministratore Delegato della società

"ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.", con sede in Cuneo, piazza Europa n. 3, capitale sociale Euro 72.800,00 (settantaduemilaottocento virgola zero zero) versato, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e partiva IVA 00163020043

a quanto infra autorizzato in base ai vigenti patti sociali i sigg.

dr. IMBERTI Alberto, nato a Cuneo il 31 luglio 1949, professionista, residente a Borgo San Dalmazzo, via Villar n. 42, codice fiscale MBR LRT 49L31 D205H

coniugato in dichiarato regime di comunione legale

avv. IMBERTI Giuseppe, nato a Borgo San Dalmazzo il 28 maggio 1952, pensionato, residente a Cuneo, via Lesegno n. 5b, codice fiscale MBR GPP 52E28 B033E

coniugato in dichiarato regime di comunione legale

REBOLA Nadia, nata a Cuneo il 29 settembre 1962, impiegata, residente a Peveragno, via Don G. Peirone n. 52

codice fiscale RBL NDA 62P69 D205X

coniugata in dichiarato regime di comunione legale

REBOLA Roberto, nato a Cuneo il 28 giugno 1960, pensionato, residente a Torino, via Stampatori n. 21

codice fiscale RBL RRT 60H28 D205B, celibe

GIUGIA Giorgio, nato a Centallo il 26 giugno 1943, agricoltore, residente a Cuneo, via della Ripa n. 6/D

codice fiscale GGI GRG 43H26 C466I, celibe

il quale compare ed agisce sia in proprio che quale procuratore generale della sig.

GIUGIA Giovanna, nata a Centallo il 4 febbraio 1942, pensionata, residente a Cuneo, via della Ripa n. 6/D

codice fiscale GGI GNN 42B44 C466F, nubile

tale costituito ed a quanto infra autorizzato in forza di procura generale a rogito Notaio Ivo Grosso in data 18 marzo 2011 rep.rio 84.324 racc. 18.918 (reg.to a Cuneo il 22 marzo 2011 al n. 2205 serie 1T) che in copia conforme all'origina-

le al presente atto si allega sotto la lettera "A", con dispensa dal darne lettura

GIUGIA Michele, nato a Centallo il 28 giugno 1946, agricoltore, residente a Cuneo, via della Ripa n. 6/D

codice fiscale GGI MHL 46H28 C466J, celibe

il **COMUNE DI CUNEO**, con sede in Cuneo, via Roma n. 28, avente codice fiscale 00480530047

in persona del sig.

ing. GAUTERO Luca, nato a Cuneo il 20 giugno 1970

domiciliato per la carica in Cuneo,

dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo

a quanto infra autorizzato ai sensi dell'art. 14 - 1° comma del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in forza di delibera della Giunta Comunale n. 318 del 18 dicembre 2013 immediatamente eseguibile

e di Determinazione del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio n. 216/ATR in data 19 dicembre 2013.

Detti sigg. Componenti dell'identità personale dei quali sono certo

premessi 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) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso", disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente; inoltre, ai sensi dell'art. 51 delle stesse, tale ambito accoglie il trasferimento delle quote di edificabilità provenienti dalle aree classificate "AV - Ambiti di valorizzazione ambientale" dal P.R.G.C.;

3) le aree del presente P.E.C. di complessivi mq. 68.659 (sessantottomilaseicentocinquantanove) risultano per mq. 68.352 (sessantottomilatrecentocinquantadue), pari al 99,553% (novantanove virgola cinquecentocinquantatré per cento), di proprietà dei soggetti privati precedentemente individuati e per mq. 307 (trecentosette), pari al 0,447% (zero virgola quattrocentoquarantasette per cento), di proprietà dei Signori Andreis Renato e Mukanina Kambolo, i quali non intendono aderire al presente P.E.C.;

4) le proprietà catastali (Catasto Terreni) interessate dal P.E.C. risultano le seguenti individuate con le indicazioni della proprietà, foglio di mappa, numero di mappa, qualità e superficie compresa nel PEC:

A) proprietà sigg. IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno e sigg. REBOLA Roberto e REBOLA Nadia per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno

F. 99, N. 1139 (ex 688/b), sem 2, are 12.11, RD 7,82, RA 6,57
F. 99, N. 1140 (ex 688/c), sem 2, are 0.21, RD 0,14, RA 0,11
F. 99, N. 780, sia 2, are 0.38, RD 0,36, RA 0,19
F. 99, N. 796, sia 2, are 1.80, RD 1,72, RA 0,88
F. 99, N. 1122 (ex 679/b), pia 2, are 0.11, RD 0,09, RA 0,07
F. 99, N. 1134 (ex 29/a), sem 2, are 3.36, RD 2,17, RA 1,82
F. 99, N. 1135 (ex 29/b), sem 2, are 2.40, RD 1,55, RA 1,30
F. 99, N. 1136 (ex 29/c), sem 2, are 0.84, RD 0,54, RA 0,46
F. 99, N. 1137 (ex 29/d), sem 2, are 3.29, RD 2,12, RA 1,78
F. 99, N. 1144 (ex 692/b), sia 2, are 28.55, RD 27,28, RA 14,01
F. 99, N.1145 (ex 692/c), sia 2, are 87.00, RD 83,12, RA 42,69
F. 99, N.1146 (ex 692/d), sia 2, are 7.68, RD 7,34, RA 3,77
F. 99, N.1147 (ex 692/e), sia 2, are 90.14, RD 86,12, RA 44,23
F. 99, N. 1148 (ex 692/f), sia 2, are 45.21, RD 43,20, RA 22,18
F. 99, N.1149 (ex 692/g), sia 2, are 1.50, RD 1,43, RA 0,74
F. 99, N.1150 (ex 692/h), sia 2, are 34.74, RD 33,19, RA 17,04
F. 99, N.1151 (ex 692/i), sia 2, are 2.28, RD 2,18, RA 1,12
F. 99, N. 1152 (ex 692/l), sia 2, are 5.46, RD 5,22, RA 2,68
F. 99, N. 1153 (ex 692/m), sia 2, are 4.50, RD 4,30, RA 2,21
F. 99, N. 1154 (ex 692/n), sia 2, are 3.18, RD 3,04, RA 1,56
F. 99, N. 1155 (ex 692/o), sia 2, are 1.53, RD 1,46, RA 0,75
F. 99, N.1156 (ex 692/p), sia 2, are 43.16, RD 41,24, RA 21,18
F. 99, N. 1157 (ex 692/q), sia 2, are 11.92, RD 11,39, RA 5,85
F. 99, N. 1158 (ex 692/r), sia 2, are 12.22, RD 11,68, RA 6,00
F. 99, N. 1159 (ex 692/s), sia 2, are 0.63, RD 0,60, RA 0,31
F. 99, N. 1160 (ex 692/t), sia 2, are 1.09, RD 1,04, RA 0,53
F. 99, N. 1161 (ex 692/u), sia 2, are 0.51, RD 0,49, RA 0,25
F. 99, N. 1162 (ex 692/v), sia 2, are 9.86, RD 9,42, RA 4,84
F. 99, N. 1163 (ex 692/w), sia 2, are 8.83, RD 8,44, RA 4,33
F. 99, N. 1164 (ex 692/z), sia 2, are 3.66, RD 3,50, RA 1,80
F. 99, N.1124 (ex 678/b), sem 2, are 48.49, RD 31,30, RA 26,30
F. 99, N.1125 (ex 678/c), sem 2, are 35.21, RD 22,73, RA 19,09
F. 99, N. 1126 (ex 678/d), sem 2, are 0.35, RD 0,23, RA 0,19
F. 99, N. 1128 (ex 678/e), sem 2, are 3.25, RD 2,10, RA 1,76
F. 99, N. 1129 (ex 678/f), sem 2, are 4.42, RD 2,85, RA 2,40
F. 99, N. 1130 (ex 678/g), sem 2, are 0.22, RD 0,14, RA 0,12
F. 99, N. 1131 (ex 678/h), sem 2, are 1.27, RD 0,82, RA 0,69
F. 99, N. 1133 (ex 678/l), sem 2, are 0.59, RD 0,38, RA 0,32
F. 99, N. 1142 (ex 683/b), sem 2, are 7.18, RD 4,64, RA 3,89
TOTALE SUPERFICIE mq. 52.913 (cinquantaduemilanovecentotredici)

B) Piena proprietà società "ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l."

F.100, N.322 (ex 50/b), sia 2, ha 1.13.60, RD 108,54, RA 55,74
F.100, N. 317 (ex 1/c), ip U, are 21.45, RD 0,66, RA 0,22
F. 100, N. 318 (ex 1/d), ip U, are 0.06, RD 0,01, RA 0,01
TOTALE SUPERFICIE mq. 13.511 (tredicimilacinquecentoundici).

C) Proprietà dei sigg. GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna e GIUGIA Michele per quota di proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno

F. 100, N.320 (ex 295/b), sia 2, are 19.28, RD 18,42, RA 9,46
TOTALE SUPERFICIE mq. 1.928 (millenovecentoventotto)

TOTALE PROPONENTI MQ. 68.352 (sessantottomilatrecentocinquantadue)

D) Proprietà sigg. ANDREIS REMO e MUKANINA Kambolo (non partecipanti al PEC)

F. 99, N. 33/parte, ente urbano di mq. 307

TOTALE GENERALE mq. 68.659 (sessantottomilaseicentocinquantanove)

5) i terreni di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno di cui al punto A) sono pervenuti in forza di successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 (denuncia reg.ta a Cuneo al n. 12 vol. 1087 ed ivi trascritta il 28 giugno 1995 ai nn. 5197/6443) seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046.

I terreni di proprietà dei sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno di cui al punto A sono pervenuti in forza di successione della sig. REBOLA Catterina deceduta il 6 giugno 2008 (denuncia reg.ta a Cuneo al n. 32 vol. 1467/9 ed ivi trascritta il 13 agosto 2009 ai nn. 6520/8169) previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. REBOLA Ines con atto del Notaio Carlo Alberto Parola reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2009 al n. 309 serie 1° e rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. REBOLA Giuseppe con atto del Notaio Carlo Alberto Parola (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2009 al n. 310 serie 1°) seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569.

6) i terreni di proprietà della società "ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l." di cui al punto B) sono pervenuti in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Raffaello Di Girolamo in data 7 marzo 1980 rep.rio 33.019 (reg.to a Cuneo il 27 marzo 1980 al n. 1828 serie 1° ed ivi trascritto il 3 aprile 1980 ai nn. 2484/3036) e successivo atto di trasformazione di società a rogito Notaio Aldo Saroldi in data 18 marzo 1992 rep.rio 46.907 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo il 4 maggio 1992 ai nn. 3199/4000).

7) i terreni di proprietà dei sigg. GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna e GIUGIA Michele per quota di proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno di cui al punto C) sono pervenuti in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola in data 8 ottobre 1981 rep.rio 17.252 racc. 10.864 (reg.to a Cuneo il 26 ottobre 1981 al n. 5579 ed ivi trascritto il 4 novembre 1981 ai nn. 6763/8603).

8) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell'Arch. Michele Forneris, dell'Arch. Lisa Cattaneo e dell'Arch. Claudio Boccacci con studio in Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed inte-

grazioni costituito dai seguenti elaborati grafici:

- Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000;
- Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NELLA TAVOLA DI PRGC - scala 1:2000;
- Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA - scala 1:500;
- Tav. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - scala 1:2000;
- Tav. 5 - PLANIMETRIA DI P.E.C. - scala 1:500;
- Tav. 6 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE - scala 1:1000;
- Tav. 7 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:1000;
- Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE - scala 1:200;
- Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Sistemazione aree pubbliche - scavi - scala 1:500;
- Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acquedotto - scala 1:500;
- Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Acque meteoriche - scala 1:500;
- Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Fognatura - scala 1:500;
- Tav. 13/a - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - basamenti e scavi - scala 1:500;
- Tav. 13/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Illuminazione stradale - linee e armature - scala 1:500;
- Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200;
- Tav. 14/b - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili) - sezioni di scavi e riporti terreno - scala 1:1000 -1:200;
- Tav. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - Impianto di irrigazione - scala 1:500;

- NORME DI ATTUAZIONE

- RELAZIONE TECNICA

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE

- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili)

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

9) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 21 gennaio 2011 prot. n. 4074 e successivamente integrato in data 11 dicembre 2012 prot. n. 69777, in data 8 gennaio 2013 prot. n. 1222 ed in data 22 marzo 2013 prot. n. 17056;

10) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente e accolto con Provvedimento di Accoglimento Dirigenziale Prot. n. 39626 del 15 luglio 2011, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, regolarmente pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, per la necessaria informazione ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;

11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 24 aprì-

le 2013 esecutiva e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 318 del 18 dicembre 2013 immediatamente esecutiva è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;

12) 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;

13) 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

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare fabbricati residenziali e terziari e le necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2

ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 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, elaborati che sono stati redatti in conformità delle previsioni del PRG, con dispensa dall'allegarli in quanto depositati in originale presso i competenti Uffici Comunali e che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

In particolare i permessi di costruire degli interventi destinati a contenere la SUL degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale (AV) potranno avere proroghe da concordare nella convenzione del relativo permesso di costruire convenzionato.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico proposto.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a 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. Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree fronte strada prevedendo idonee alberature di alto fusto a arbusti sulle stesse aree.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL P.E.C.

L'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti è specificata dalle seguenti destinazioni e come individuato nelle Tavole di Progetto:

- A) area fondiaria di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e terziaria: mq. 27.464 (ventisette-milaquattrocentosessantaquattro);
- B) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): mq. 41.195 (quarantunomilacentonovantacinque);

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.BG1:

SCHEDA TECNICA

A) AREA FONDIARIA (ACE + VE) 40%St	mq. 27.464
(ventisette-milaquattrocentosessantaquattro)	
B) AREA DA URBANIZZARE (VS) 60%St	mq. 41.195
(quarantunomilacentonovantacinque)	
Servizi(art. 21 L.R. n. 56/77)	mq. 25.075
(A+B+C)	mq. 45.828
parcheggi pubblici	mq. 3.983
viabilità + marciapiedi	mq. 6.026
aree ecologiche	mq. 85
Enel	mq. 122
E.R.P.	mq. 5.904

C) SUPERFICIE TERRITORIALE St (A+B) mq.68.659
(sessantottomilaseicentocinquantanove).

All'interno della superficie fondiaria (di complessivi mq. 27.464 (ventisettemilaquattrocentosessantaquattro)) il progetto di P.E.C. individua la viabilità ed i percorsi pedonali da assoggettare all'uso pubblico (aree "B" e "C" colorate in azzurro dell'allegato planimetrico) che al presente atto si allega sotto la lettera "B", con dispensa dal darne lettura.

La capacità edificatoria maturata dalla St complessiva (mq. 68.659 (sessantottomilaseicentocinquantanove)), secondo le previsioni di P.R.G., ammonta a complessivi mq. 16.821,62 (sedicimilaottocentoventuno virgola sessantadue) di SUL, a destinazione mista RESIDENZIALE (80% (ottanta per cento)) e TERZIARIA (20% (venti per cento)), da localizzarsi all'interno dell'area fondiaria di cui alla lettera A), sulla base della lottizzazione prevista nelle tavole di progetto.

Tuttavia, poiché i Sig.ri Andreis/Mukanina non partecipano al presente P.E.C., è stato individuato un lotto funzionale indipendente (Comparto 10 nelle tavole di progetto), di mq. 307 (trecentosette), di cui mq. 140 (centoquaranta) destinato ad (ACE +VE) e mq. 167 (centosessantasette) destinato a VS, sul quale sarà possibile intervenire con successivo e separato permesso di costruire convenzionato.

Inoltre al suddetto comparto 10, non è stata assegnata alcuna quota di realizzazione delle opere in quanto non programmabile nel tempo la sua realizzazione.

Pertanto, il P.E.C. prevede la realizzazione di complessivi mq 16.775,57 (sedicimilasettecentosettantacinque virgola cinquantasette) di SUL, di cui mq. 14.107,06 (quattordicimilacentosette virgola zero sei) a destinazione residenziale e mq. 2.668,51 (duemilaseicentosessantotto virgola cinquantuno) e destinazione terziaria, organizzata in nove comparti edificatori.

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 ed il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti 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.

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

Articolo 4

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA**

Nadia e REBOLA Roberto, la società "ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.", in persona di chi sopra ed i sigg. GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna, in persona di chi sopra, e GIUGIA Michele con il presente atto, cedono a titolo gratuito - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - al **Comune di Cuneo**, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (VS), per complessivi mq. 41.028 (quarantunomilaventotto), così come indicate negli allegati elaborati grafici e più precisamente:

A) sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno cedono e vendono al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista **la piena proprietà** su aree site

in **CUNEO**

Frazione Spinetta

individuate al catasto terreni come segue:

F. 99, N. 1139 (ex 688/b), sem 2, are 12.11, RD 7,82, RA 6,57

F. 99, N. 780, sia 2, are 0.38, RD 0,36, RA 0,19

F. 99, N. 796, sia 2, are 1.80, RD 1,72, RA 0,88

F. 99, N. 1122 (ex 679/b), pia 2, are 0.11, RD 0,09, RA 0,07

F. 99, N. 1134 (ex 29/a), sem 2, are 3.36, RD 2,17, RA 1,82

F. 99, N. 1137 (ex 29/d), sem 2, are 3.29, RD 2,12, RA 1,78

F. 99, N. 1144 (ex 692/b), sia 2, are 28.55, RD 27,28, RA 14,01

F. 99, N.1146 (ex 692/d), sia 2, are 7.68, RD 7,34, RA 3,77

F. 99, N.1147 (ex 692/e), sia 2, are 90.14, RD 86,12, RA 44,23

F. 99, N.1148 (ex 692/f), sia 2, are 45.21, RD 43,20, RA 22,18

F. 99, N.1149 (ex 692/g), sia 2, are 1.50, RD 1,43, RA 0,74

F. 99, N.1151 (ex 692/i), sia 2, are 2.28, RD 2,18, RA 1,12

F. 99, N.1152 (ex 692/l), sia 2, are 5.46, RD 5,22, RA 2,68

F. 99, N.1155 (ex 692/o), sia 2, are 1.53, RD 1,46, RA 0,75

F. 99, N.1125 (ex 678/c), sem 2, are 35.21, RD 22,73, RA 19,09

F. 99, N.1128 (ex 678/e), sem 2, are 3.25, RD 2,10, RA 1,76

F. 99, N.1129 (ex 678/f), sem 2, are 4.42, RD 2,85, RA 2,40

F. 99, N.1131 (ex 678/h), sem 2, are 1.27, RD 0,82, RA 0,69

F. 99, N.1142 (ex 683/b), sem 2, are 7.18, RD 4,64, RA 3,89

totale ettari 2.54.73 (ettari due, are cinquantaquattro e centiare settantatre), RD 221,65, RA 127,55

Per quanto riguarda le coerenze le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

- **PROVENIENZA:**

. per i sigg. IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe: successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 sucitata seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046.

. per i sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto:

successione della sig. REBOLA Catterina deceduta il 6 giugno 2008 sucitata previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. REBOLA Ines con atto del Notaio Carlo Alberto Parola reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2009 al n. 309 serie 1° e

rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. REBOLA Giuseppe con atto del Notaio Carlo Alberto Parola (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2009 al n. 310 serie 1°) seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569.

B) La società "**ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.**", in persona di chi sopra, cede e vende al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista **la piena proprietà** su aree site

in **CUNEO**

Frazione Spinetta

individuate al catasto terreni come segue:

F.100, N.322 (ex 50/b), sia 2, ha 1.13.60, RD 108,54, RA 55,74

F.100, N.317 (ex 1/c), ip U, are 21.45, RD 0,66, RA 0,22

totale ettari 1.35.05 (ettari uno, are trentacinque e centiare cinque), RD 109,20, RA 55,96

dette aree sono poste in unico corpo tra le coerenze: mapp. 317, 320, 321 del F. 100.

- **PROVENIENZA:** atto di acquisto a rogito Notaio Raffaello Di Girolamo in data 7 marzo 1980 rep.rio 33.019 sucitato e successivo atto di trasformazione di società a rogito Notaio Aldo Saroldi in data 18 marzo 1992 rep.rio 46.907 pure sucitato.

C) I sigg. **GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna, in persona di chi sopra, e GIUGIA Michele** per quota di proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno cedono e vendono al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista **la piena proprietà** su area sita

in **CUNEO**

Frazione Spinetta

individuata al catasto terreni come segue:

F. 100, N.320 (ex 295/b), sia 2, are 19.28 (are diciannove e centiare ventotto), RD 18,42, RA 9,46

tra le coerenze: a due lati mapp. 319, mapp. 322 del F. 100.

- **PROVENIENZA:** atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Alberto Parola in data 8 ottobre 1981 rep.rio 17.252 racc. 10.864 sucitato.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento ai Tipi di frazionamento prot. n. 2013/331101 in data 18 dicembre 2013 e prot. n. 2013/330104 in data 17 dicembre 2013.

2°) I predetti terreni sono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e 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.

3°) Il valore delle suddette aree, ai soli fini repertoriali

notarili viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 204.530,00 (duecentoquattromilacinquecentotrenta virgola zero zero), pari a Euro 5,00 al metro quadrato

(di cui Euro 127.365,00 (centoventisettemilatrecentosessantacinque virgola zero zero) per la cessione da parte dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto

Euro 67.525,00 (sessantasettemilacinquecentoventicinque virgola zero zero) per la cessione da parte della società "ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l."

ed Euro 9.640,00 (novemilaseicentoquaranta virgola zero zero) per la cessione da parte dei sigg. GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna e GIUGIA Michele).

Per quanto occorra, trattandosi di cessione gratuita in esecuzione peraltro di impegni urbanistici assunti, le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà confermando che:

- a) non si è fatto luogo a pagamento di corrispettivo;
- b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Le parti cedenti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini IVA, sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico dei proponenti.

Per ogni effetto si fa constare che i mappali 1159 (ex 692/s) del F. 99 e 1133 (ex 678/1) del F. 99 di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno dovranno essere ceduti ad ENEL SPA per la realizzazione di due cabine di trasformazione.

Si precisa infine che la superficie (VS) in cessione di competenza del lotto funzionale non partecipante al P.E.C. (Comparto 10, intestato ai Sig.ri Andreis/Mukanina), pari a mq. 167 (centosessantasette), sarà ceduta contestualmente alla realizzazione del relativo intervento, mediante apposito permesso di costruire convenzionato.

Articolo 5

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 one-

ri di Oneri di Urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) per complessivi Euro **1.619.977,16 (unmilionesecentodiciannovemilanovecentosettantasette virgola sedici)** articolati in:

mq 10.674,06 x €/mq 49,60 = € 529.433,38 per OO.UU. 1^

per insediamento residenziale privato

mq 10.674,06 x €/mq 49,79 = € 531.461,45 per OO.UU. 2^

per insediamento residenziale privato

mq. 3.433,00 x €/mq 49,60 x 80% = € 136.221,44 per OO.UU. 1^

per insediamento di edilizia residenziale pubblica (ERP)

mq. 3.433,00 x €/mq 49,79 x 80% = € 136.743,26 per OO.UU. 2^

per insediamento di edilizia residenziale pubblica (ERP)

mq. 2.668,51 x €/mq 68,35 = € 182.392,66 per OO.UU. 1^

per insediamento terziario

mq. 2.668,51 x €/mq 38,87 = € 103.724,98 per OO.UU. 2^

per insediamento terziario.

All'atto del rilascio dei Permessi di costruire verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto; pertanto, i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

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

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

Opere stradali Euro 680.498,10 (seicentottantamilaquattrocentonovantotto virgola dieci)

Acquedotto Euro 43.492,19

(quarantatremilaquattrocentonovantadue virgola diciannove)

Impianto di irrigazione compreso tubazione allacciamento sport area Euro 107.699,99

(centosetteemilaseicentonovantanove virgola novantanove)

Fognatura Euro 128.461,52

(centoventottomilaquattrocentosessantuno virgola cinquantadue)

Illuminazione pubblica Euro 86.621,80

(ottantaseimilaseicentoventuno virgola ottanta)

Sistemazione aree verdi Euro 120.634,68

(centoventimilaseicentotrentaquattro virgola sessantotto)

Oneri per la sicurezza Euro 35.022,25

(trentacinquemilaventidue virgola venticinque)

PER UN IMPORTO TOTALE DI Euro 1.202.430,53
(unmilione duecento due mila quattrocento trenta virgola cinquantatré).

La realizzazione di dette opere non può essere scadenzata oltre i termini di ultimazione lavori dei fabbricati di competenza dei proprietari e dell'ERP; pertanto, l'onere della loro realizzazione verrà ripartito secondo la tabella che segue, fermo restando che, durante il corso dei lavori i proponenti avranno facoltà, previa comunicazione scritta ed a seguito di mutate e documentate esigenze operative, di ripartire diversamente l'onere delle opere di urbanizzazione tra i vari operatori.

OPERATORE	COMPARTO	SUL	DI	COMPETENZA	IMPORTI OPERE
		ABITATIVA-TERZIARIA			DI COMPETENZA
PROPONENTI	1-2-3-4 5-6-8	mq. 8.202,24	2.050,56		€ 870.000,00 su abitativo € 0,00 su terziario
E.R.P.	9	mq. 3.433,00	0,00		€ 213.000,00 sui fabbricati 9.1 -9.2 € 0,00 sul fabbricato 9.3
AV al 50%	7	mq. 2.471,82	617,95		€ 119.430,53
TOTALI		mq.14.107,06	2.668,51		€ 1.202.430,53

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi depositati in Comune. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso parere favorevole in data 17 aprile 2013 prot. n. 21967 ed in data 23 aprile 2013 prot. n. 22907.

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.

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.

Parte delle opere di competenza del comparto destinato all'edificazione dell'E.R.P. e dell'AV saranno realizzate anticipatamente dai proponenti o loro aventi causa, i quali dovranno essere rimborsati dagli operatori futuri assegnatari ed utilizzatori di tali comparti dei costi sostenuti per la loro realizzazione e come quantificati nella tabella sopra riportata.

Tali costi dovranno inoltre essere incrementati degli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Conven-

zione ed 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.

Il Comune farà da garante, di quanto sopra, vincolando il rilascio del Permesso di Costruire al rimborso ai proponenti o loro aventi causa, delle spese da essi sostenute e conteggiate con le modalità sopracitate.

Qualora a consuntivo l'importo della quota delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i proponenti e gli operatori ERP e AV si impegnano 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 opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono ed irrigazione privata saranno a totale cura e spese dei proponenti e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura dei proponenti anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di 10 (dieci) anni e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità degli edifici.

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

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 permessi di costruire 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

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.i.*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m.i..

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

Articolo 8

ASSERVIMENTO di AREE PRIVATE ad USO PUBBLICO ed ACCORDI TRA LE PARTI

Con il presente atto, relativamente alle aree in **CUNEO** individuate al catasto terreni in mappa al F. 99 N. 1136 e 1160 di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia individuate in colore azzurro e all'area individuata al catasto terreni al F. 99 N. 1155 di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia individuata con il colore rosso nella planimetria che trovasi sopra allegata sotto la lettera "B", le parti convengono quanto segue:

- le aree private (mapp. 1136 e 1160 del F. 99) indicate con le lettere "B" e "C", di colore azzurro, vengono asservite all'uso pubblico, concorrono alla formazione della superficie fondiaria dei comparti cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità. La realizzazione e la manutenzione di tali aree è ad esclusivo e totale carico dei proponenti; nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.
- L'area ERP (mapp. 1155 del F. 99) indicata con la lettera "A", di colore rosso, verrà asservita all'uso pubblico nel momento in cui il Comune di Cuneo assegnerà tale area ai definitivi utilizzatori, e concorre alla formazione della superficie fondiaria ERP cui appartiene, ma viene esclusa dal conteggio dell'indice di permeabilità. La manutenzione di tale area è carico del Comune; nel suo sottosuolo non potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.
- L'area destinata a viabilità privata (mapp. 1129 (ex 678/f) del F. 99 e mapp. 1131 (ex 678/h) del F. 99 indicata con la lettera "D", di colore verde di mq. 569 (cinquecentosessantanove), concorre a determinare la quota di superficie fondiaria dell'ERP; i costi per la sua realizzazione, così come la successiva manutenzione (spese per

la pulizia, illuminazione, sgombero neve ecc.) sono a totale ed esclusivo carico dei fabbricati frontestanti [Comparti: F (terziario), 9.1 (ERP) e 9.2 (ERP), come individuati nelle Tavole di progetto];

- Il Comparto 9.3 (all'interno del lotto ERP), che risulta assegnatario di un finanziamento nazionale di edilizia sovvenzionata, a favore del Comune di Cuneo, avrà accesso indipendente pedonale e veicolare dall'adiacente area Ex Ompi comunale; nel caso, per ragioni ad oggi non prevedibili il Comune non fosse più beneficiario del finanziamento, l'accesso dell'area sarà garantito dalla nuova viabilità del P.E.C.

Articolo 9

AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITA' DELLE QUOTE "AV" - IMPEGNI

In attuazione dell'articolo 51 delle N.d.A. del PRGC (in cui sono disciplinate 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 cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita), la parte proponente, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegna a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV - lato Gesso - le aree individuate nel Comparto 7, di sua proprietà, come indicate nella Tav. 5 di progetto.

La parte proponente inoltre si impegna a:

- cedere a titolo gratuito, con spese notarili a carico dei beneficiari, le aree destinate all'edificazione della SUL di competenza delle AV, localizzate sulla propria proprietà, nel momento in cui i destinatari delle suddette aree intenderanno operare;
- provvedere alla sistemazione decorosa ed alla manutenzione necessaria di queste aree sino al momento della loro cessione con possibilità di utilizzarle come parcheggi inghiaaiati, orti o aree verdi;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza delle AV relativa alle opere di urbanizzazioni pubbliche scomputabili;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza delle AV relativa alle opere di urbanizzazione private non scomputabili, necessarie per la costruzione di:
 - Strade veicolari e pedonali private,
 - illuminazione percorsi privati,
 - rete di smaltimento acque piovane percorsi privati,
 - cabine Enel e relativa rete di cavidotti e pozzetti necessaria per l'allacciamento dei singoli fabbricati,
 - rete telecom,
 - rete gas,
 - allacciamento lotti a fognatura e acquedotto.

Per la realizzazione delle opere non scomputabili i proponenti hanno elaborato un progetto con l'individuazione dei costi di competenza in proporzione alla SUL assegnata ed alla fruizione delle 4 aree individuate nelle tavole (aree: "A1" - "A2" - "A3" - "A4"), come meglio evidenziato nella tabella riassuntiva che segue e come stimati nel computo metrico delle opere di urbanizzazione private:

**PEC ZONA ATF1.BG1 TABELLA DI SUDDIVISIONE TRA I VARI
COMPARTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
PRIVATE NON SCOMPUTABILI CON ESCLUSIONE
DEL LOTTO FUNZIONALE**

OPERATORE	COMPARTO	TIP.FABB.	SUL TOT DI COMPETENZA	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA
PROPONENTI	1	1.1-1.2	mq. 1.430,00	€ 50.654,50
	2	2.1-2.2-2.3	mq. 2.145,00	€ 76.488,12
	3	3.1-3.2	mq. 1.430,00	€ 50.654,49
	4	4.1-4.2-4.3- 4.4-4.5	mq. 650,00	€ 9.854,37
	5	5.1-5.2	mq. 1.427,24	€ 20.426,78
	6	6.1-6.2	mq. 1.120,00	€ 39.893,00
	8	F	mq. 2.050,56	€ 40.930,28
	ERP			
agev.-conv.	9	9.1	mq. 1.123,00	
		9.2	mq. 1.517,00	€ 53.417,45
totale parziale 1				
(privati + ERP agev.-conv.)			mq.12.892,80	€ 342.318,99
ERP sovv.	9	9.3	mq. 793,00	€ 11.292,65
totale parziale2(privati + ERP)			mq 13.685,80	€ 353.611,64
AV al 50%	7	7.1-7.2-7.3-7.4	mq. 3.089,77	€ 61.189,62
totale parziale 3			mq. 16.775,57	€ 414.801,25
LOTTO FUNZ.	10	G	mq. 46,05	€ 0
TOTALE GENERALE			mq. 16.821,62	€ 414.801,25

I futuri assegnatari e/o operatori delle aree AV, per contro, dovranno:

- rimborsare alla parte proponente, all'atto della cessione delle aree AV stesse, le spese da questa anticipate per la realizzazione, progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. delle opere di urbanizzazione pubbliche scomputabili, di competenza delle stesse aree AV;
- rimborsare alla parte proponente, all'atto della cessione delle aree AV stesse, le spese da questa anticipate per la realizzazione, progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. delle opere di urbanizzazione private non scomputabili, di competenza delle stesse aree AV, per un costo stimato di Euro 61.189,62 (sessantunomilacentottantaneve virgola sessantadue);
- rimborsare alla parte proponente le spese che si sosterranno per la sistemazione e manutenzione decorosa a pratto agricolo dei terreni destinati ad AV, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficia-

le depositata in Comune, sino alla data dell'atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in Euro/Mq. 3,00 (tre virgola zero zero), applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune);

- rimborsare alla parte proponente le spese che si sosterranno per la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree, in rete metallica plastificata (altezza m. 1,50 (uno virgola cinquanta)), su plintini, quantificabile in €/ml 39,00 (trentanove virgola zero zero) (art. 184 **"REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATTA E PLASTIFICATA SU PLINTINI"** 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;

Qualora i costi come sopra quantificati e/o descritti ai precedenti commi siano effettuati anticipatamente all'assegnazione dei lotti, saranno incrementati dagli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Convenzione ed 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 10

OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI

A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE

e PRESA IN CARICO del COMUNE

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione a scomputo è condizione indispensabile per ottenere il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 (quindici) 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.

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 estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse infe-

riore 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 tre mesi dall'ultimazione dei lavori generale o dei lotti funzionali 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 la cifra di Euro 18.036,46 (diciottomilatrentasei virgola quarantasei), calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% (cinquanta per cento) della cifra di cui sopra pari pertanto ad Euro 9.018,23 (novemiladiciotto virgola ventitré) dovrà essere versata in sede di richiesta di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% (cinquanta per cento) 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. 92 del D. Lgs 163/2006, 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 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.

Articolo 11

TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE

FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

La richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti

funzionali, in relazione all'edificazione dei fabbricati; dette opere dovranno essere ultimate entro il termine massimo di 5 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità dell'edificio a cui fa riferimento il lotto funzionale, se il fabbricato viene ultimato in tempi inferiori.

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

Dovranno rispettarsi le seguente fasi procedurali:

A) Prima fase (prima del rilascio del Permesso di Costruire del 1° edificio privato):

- Tracciamento delle strade;
- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto;
- Posa di tutte le cordonate;

B) Seconda fase (contestualmente all'inizio lavori degli edifici privati):

- Realizzazione caditoie stradali;
- Sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
- Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;
- Realizzazione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione, completi di armatura stradale (escluso solo il collegamento a quadro elettrico);
- Pavimentazione bituminosa delle strade (strato di base o binder);

C) Terza fase (prima dell'abitabilità o agibilità degli edifici privati):

- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;
- Tappetino di usura sede stradale;
- Pavimentazione finale dei marciapiedi.

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 (quindici) giorni.

Il crono-programma potrà essere modificato solo previa autorizzazione.

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 cari-

co dei proponenti fissata nello 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 - 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 ed 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 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte 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.

Articolo 12

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

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

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione dei nuovi fabbricati ai fini dell'impianto di cantiere, consente alla parte proponente l'utilizzazione temporanea dei terreni dalla stessa ceduti - ad esclusione dell'area ERP e delle due aree a servizi, di cui una adiacente alla Scuola Media e l'altra adiacente alla Strada Bovesana - 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 del fabbricato in progetto.

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 in argomento.

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 13

RILASCIO DEL CERTIFICATO di ABITABILITA'/AGIBILITA'

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 se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 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 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 s.m.i. - la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo di Carrù fideiussione n. 265/2013 del 27 dicembre 2013 che viene rilasciata al Comune per l'importo di **Euro 1.202.430,53 (unmilione duecento duemila quattrocento trenta-virgola cinquantatré)** corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione a scomputo, poste a carico della parte proponente.

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

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

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

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

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

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) 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 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 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

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

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

Articolo 17

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I proponenti ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione al Comune di Cuneo e di ricomposizione fondiaria oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data 27 dicembre 2013 che si allega al presente atto sotto la lettera "C", con dispensa dal darne lettura e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Inoltre dichiarano a sensi dell'art. 10 capo II della Legge n. 353 del 21 novembre 2000, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

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 di ipoteca 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

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 21

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.

II - RICOMPOSIZIONE PROPRIETA'

premesse

- che, nell'ambito della lottizzazione su descritta, i componenti hanno subito un sacrificio patrimoniale di diversa entità derivante dalla cessione di parte dei loro terreni e dalla incidenza delle strade private;

- che è quindi intenzione dei contraenti riequilibrare le rispettive posizioni, anche al fine di addivenire ad una ricomposizione fondiaria dei vari lotti, corrispondente a quella risultante dalla citata Convenzione Edilizia, mediante cessioni di porzioni di terreno;

- che tale redistribuzione è dunque finalizzata ad assicurare la giusta proporzione espressa delle aree originariamente possedute e la volumetria spettante ai singoli lotti urbanistici;

- che pertanto la presente ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione suscitata;

- che i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione citata, della quale costituiscono attuazione al fine di favorire la trasformazione urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali e pertanto vengono poste in essere senza la previsione di corrispettivo alcuno;

- che i trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, sia geneticamente che funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con la convenzione citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto; quanto sopra premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

1°) I sigg. **IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe e i sigg. REBOLA Roberto e REBOLA Nadia in parti uguali tra loro** cedono

- ai sigg. **GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna, in persona di chi sopra, e GIUGIA Michele** che accettano ed acquistano in comunione e parti uguali tra loro per **una quota di proprietà pari a 5.598/100.000 (cinquemilacinquecentonovantotto centomillesimi)**

- ed alla società "**ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.**", che in persona di chi sopra, accetta ed acquista per **una quota di proprietà pari a 39.202/100.000 (trentanovemiladuecentodue centomillesimi)**

la totale quota di proprietà di 44.800/100.000 (quarantaquattromilaottocento centomillesimi) su area sita

in **CUNEO**

censita al catasto terreni come segue:

F.99, N. 1140 (ex 688/c), sem 2, are 0.21, RD 0,14, RA 0,11

F.99, N. 1145 (ex 692/c), sia 2, are 87.00, RD 83,12, RA 42,69

totale are 87.21 (are ottantasette e centiare ventuno), RD 83,26, RA 42,80

tra le coerenze risultanti dall'estratto di mappa catastale.

Gli stessi sigg. **IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe ed i sigg. REBOLA Roberto e REBOLA Nadia in parti uguali tra loro** cedono

- ai sigg. **GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna, in persona di chi sopra, e GIUGIA Michele** che accettano ed acquistano in comunione e parti uguali tra loro per **una quota di proprietà pari a 2.820/100.000 (duemilaottocentoventi centomillesimi)**

- ed alla società "**ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.**", che in persona di chi sopra, accetta ed acquista per **una quota di proprietà pari a 19.768/100.000 (diciannovemilasettecentosessantotto centomillesimi)**

la totale quota di proprietà di 22.588/100.000 (ventiduemilacinquecentottantotto centomillesimi) su area sita

in **CUNEO**

individuata al catasto terreni come segue:

F. 99, N. 1126 (ex 678/d), sem 2, are 0.35, RD 0,23, RA 0,19
F. 99, N. 1130 (ex 678/g), sem 2, are 0.22, RD 0,14, RA 0,12
F. 99, N.1150 (ex 692/h), sia 2, are 34.74, RD 33,19,RA 17,04
F. 99, N. 1154 (ex 692/n), sia 2, are 3.18, RD 3,04, RA 1,56
F. 99, N. 1157 (ex 692/q), sia 2, are 11.92, RD 11,39,RA 5,85
F. 99, N. 1160 (ex 692/t), sia 2, are 1.09, RD 1,04, RA 0,53
F. 99, N.1124 (ex 678/b), sem 2, are 48.49 (are quarantotto e centiare quarantanove), RD 31,30,RA 26,30
totale are 99.99 (are novantanove e centiare novantanove),
RD 80,33, RA 51,59

tra le coerenze risultanti dall'estratto di mappa catastale.

- PROVENIENZA:

. per i sigg. IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe:

successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 suscitata seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046.

. per i sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto:

successione della sig. REBOLA Catterina deceduta il 6 giugno 2008 suscitata previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. REBOLA Ines e rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. REBOLA Giuseppe pure suscitata seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569.

- Ai soli fini repertoriali, le parti dichiarano che la presente cessione ha un valore di Euro 690.368,00 (seicentovantamilatrecentosessantotto virgola zero zero).

- Le parti cedenti, ciascuna per la propria parte, garantiscono i cespiti immobiliari sopra ceduti di loro proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche fiscali e da ipoteche e li trasferiscono come sopra nello stato attuale di fatto e di diritto con tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti e con effetto attivo e passivo immediato.

Si fa constare che l'area individuata al catasto terreni al F. 99 N. 1160 di mq. 109 (centonove) risulta gravata da asservimento ad uso pubblico in forza della convenzione che precede.

In conseguenza della ricomposizione delle proprietà nell'ambito del PEC le proprietà relative alle aree edificabili risulteranno le seguenti:

1) proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno

F. 99, N.1135 (ex 29/b), sem 2, are 2.40, RD 1,55,RA 1,30
F. 99, N.1136 (ex 29/c), sem 2, are 0.84, RD 0,54,RA 0,46
F. 99, N.1153 (ex 692/m), sia 2, are 4.50, RD 4,30,RA 2,21
F. 99, N.1156 (ex 692/p), sia 2, are 43.16, RD 41,24,RA 21,18
F. 99, N.1158 (ex 692/r), sia 2, are 12.22, RD 11,68,RA 6,00
F. 99, N. 1161 (ex 692/u), sia 2, are 0.51, RD 0,49, RA 0,25
F. 99, N. 1162 (ex 692/v), sia 2, are 9.86, RD 9,42, RA 4,84

F. 99, N. 1163 (ex 692/w), sia 2, are 8.83, RD 8,44, RA 4,33
F. 99, N. 1164 (ex 692/z), sia 2, are 3.66, RD 3,50, RA 1,80
2) proprietà dei sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia** per quota di proprietà di 13.800/100.000 (tredicimilaottocento centomillesimi) ciascuno (quota totale di 55.200/100.000)

dei sigg. **GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna e GIUGIA Michele** per quota di proprietà pari a 1.866/100.000 (milleottocentosessantasei centomillesimi) ciascuno (quota totale di 5.598/100.000)

e della società "**ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.**" per quota di proprietà pari a 39.202/100.000 (trentanovemiladuecentodue centomillesimi)

F.99, N. 1140 (ex 688/c), sem 2, are 0.21, RD 0,14, RA 0,11

F.99, N. 1145 (ex 692/c), sia 2, are 87.00, RD 83,12, RA 42,69

3) proprietà dei sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Roberto e REBOLA Nadia** per quota di proprietà di 19.353/100.000 (diciannovemilatrecentocinquantatré centomillesimi) ciascuno (quota totale di 77.412/100.000)

dei sigg. **GIUGIA Giorgio, GIUGIA Giovanna e GIUGIA Michele** per quota di proprietà pari a 940/100.000 (novecentoquaranta centomillesimi) ciascuno (quota totale di 2.820/100.000)

e della società "**ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l.**" per quota di proprietà pari a 19.768/100.000 (diciannovemilasettecentosessantotto centomillesimi)

F. 99, N. 1126 (ex 678/d), sem 2, are 0.35, RD 0,23, RA 0,19

F. 99, N. 1130 (ex 678/g), sem 2, are 0.22, RD 0,14, RA 0,12

F. 99, N.1150 (ex 692/h), sia 2, are 34.74, RD 33,19, RA 17,04

F. 99, N. 1154 (ex 692/n), sia 2, are 3.18, RD 3,04, RA 1,56

F. 99, N. 1157 (ex 692/q), sia 2, are 11.92, RD 11,39, RA 5,85

F. 99, N. 1160 (ex 692/t), sia 2, are 1.09, RD 1,04, RA 0,53

F. 99, N.1124 (ex 678/b), sem 2, are 48.49 (are quarantotto e centiare quarantanove), RD 31,30, RA 26,30

4) piena proprietà della società "ARTUSIO COSTRUZIONI S.r.l."

F. 100, N. 318 (ex 1/d), ip U, are 0.06, RD 0,01, RA 0,01

III - TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano:

- di non essere parenti tra loro nè coniugi;
- di aver domicilio fiscale nei comuni di rispettiva sede e residenza.

- Relativamente alle cessioni al Comune di Cuneo

per quanto riguarda l'imposta di registro chiedono l'applicazione della stessa in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, in quanto cessioni poste in essere in esecuzione di impegni urbanistici assunti dalle parti venditrici con la presente convenzione edilizia, come pure ribadito nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 18/E-2013 punto 3.23.

- Relativamente alla ricomposizione delle proprietà nell'ambito del P.E.C.

trattandosi di atto geneticamente e funzionalmente collegato alla convenzione di lottizzazione citata in premesse della quale costituisce pertanto parte integrante e sostanziale, si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 32 secondo comma D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 così come richiamato dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (**imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale**) (vedasi: risoluzioni della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 gennaio 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986 e della Direzione Generale delle Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994, nonché circolare n. 18/E-2013 dell'Agenzia delle Entrate punto 3.23.1). Agli effetti delle **imposte dirette** le parti lottizzanti precisano e dichiarano, assumendosi ogni relativa responsabilità che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi poichè:

- a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante;
- b) le "parti lottizzanti" si sono determinate ad effettuare i trasferimenti che precedono per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto urbanistico, essendo alcune "parti lottizzanti" maggiormente incise rispetto ad altre delle aree destinate a standard e strade private che di fatto sono inedificabili.

Del che richiesto faccio constare con questo atto che leggo ai sigg. Componenti i quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti quarantasei.

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità parte da persona di mia fiducia mediante scritturazione con mezzi meccanici e parte di mia mano, occupa trenta facciate e metà della trentunesima di otto fogli di cui il primo firmato in calce.

In originale firmato:

Luca Gautero
Giugia Michele
Giugia Giorgio
Alberto Imberti
Giuseppe Imberti
Rebola Roberto
Rebola Nadia
Artusio Roberto

dottor Cesare Parola notaio