

Repertorio numero: 46.445 Raccolta numero: 9.835

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - AMBITO APT2.OS4
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno due del mese di febbraio in Cuneo, nel mio studio in via Venti Settembre n.39; davanti a me dottor Giuseppe Renaudo, notaio alla residenza di Cuneo, iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, senza i testimoni di cui le parti d'accordo con me Notaio non hanno richiesto la presenza, sono comparsi:

- GAUTERO ing. Luca, nato a Cuneo il 20 giugno 1970, domiciliato per la carica in Cuneo, via Roma n.28, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, competente alla stipula ai sensi dell'articolo 14 primo comma del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, 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 delibera della Giunta Comunale numero 168 del 21 luglio 2016, divenuta esecutiva in data 8 agosto 2016, nonchè di propria Determina numero 1301 del 23 settembre 2016 (numero proposta 1370 del 23 settembre 2016); (quale Ente programmatore del Territorio Comunale);

. DUTTO Ersilia, nata a Cuneo il 18 luglio 1940 ed ivi residente in via Medaglie d'Oro n.14;

. ALLEGRI Fabio, nato a Cuneo il 3 settembre 1971 ed ivi residente in via Medaglie d'Oro n.20;

in rappresentanza quali soci amministratori, legali rappresentanti congiuntamente autorizzati a quanto infra dai vigenti patti sociali della società

- "ALL.J.HOUSE SNC di ALLEGRI FABIO E C.", con sede a Cuneo, via Cascina Colombaro n.27, capitale sociale Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 03488250048, numero REA CN-294610;

- FIANDINO Livio, nato a Cuneo il 9 marzo 1959 ed ivi residente in via della Battaglia n.92, codice fiscale FND LVI 59C09 D205B, coniugato nel regime della separazione dei beni, titolare della ditta individuale "FIANDINO FRIGORIFERI DI FIANDINO LIVIO", corrente a Cuneo, Frazione Madonna dell'Olmo, via della Battaglia n.92, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo FND LVI 59C09 D205B, numero REA CN-116099, partita IVA 00683890040;

- "GIUBERGIA & ARMANDO S.R.L.", con sede a Cuneo, via Maestri del Lavoro n.20, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 00909870040, numero REA CN-117928;

in persona dei signori



Dott. GIUSEPPE RENAUDO

NOTAIO

via XX Settembre, 39

12100 Cuneo

Tel. 0171601179

Fax 0171435735

Registrato a CUNEO

il 20/02/2017

al numero 1638 serie 1T

. GIUBERGIA Remo, nato a Cuneo il 17 gennaio 1959 ed ivi residente in via San Bernardo n.16;

. ARMANDO Bruno, nato a Cervasca il 21 agosto 1957, residente a Bernezzo, via Corno Stella n.10;

ai quanto infra congiuntamente autorizzati per tutti gli atti di straordinaria amministrazione dal vigente statuto sociale;

- PEANO Davide, nato a Cuneo il 19 febbraio 1982, residente in Svizzera, a Paradiso, via Zorzi n.4, domiciliato in Italia a Borgo San Dalmazzo, via Fontanelle n.31, codice fiscale PNE DVD 82B19 D205B, di stato civile libero;

- PEANO Fabio, nato a Cuneo l'8 dicembre 1983, residente in Svizzera, a Paradiso, via Zorzi n.4, domiciliato in Italia a Borgo San Dalmazzo, via Fontanelle n.31, codice fiscale PNE FBA 83T08 D205C, di stato civile libero;

(quali "operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) del comparto 2 nell'Ambito APT2.OS4 del P.R.G.C."). Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, col presente pubblico atto stipulano e mi dichiarano quanto segue:

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 7 luglio 2008 e successive varianti approvate;

2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "APT2.OS4 - "Ambiti di trasformazione per attività", disciplinata dall'art.53 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente, la superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 23.259 (ventitremiladuecentocinquantanove) mq di cui mq. 13.955,40 (tredicimilanovecentocinquantacinque virgola quaranta) di superficie fondiaria (ACE+VE) e mq. 9.303,60 (novemilatrecentotré virgola sessanta) di aree in cessione gratuita (VS);

3) i proponenti del PEC "APT2.OS4 - Comparto 2" citati in premessa risultano essere comproprietari, per le quote infra specificate, dei terreni siti in Comune di Cuneo, Frazione Madonna dell'Olmo, località Piccapietra, catastalmente individuati come segue:

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 336, seminativo irriguo arborato di are 93 (novantatré) e centiare 4 (quattro), classe 2, RDEuro 88,89, RAEuro 45,65;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 337, seminativo irriguo arborato di are 27 (ventisette), classe 2, RDEuro 25,80, RAEuro 13,25;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 338, seminativo irriguo arborato di are 24 (ventiquattro), classe 2, RDEuro 22,93, RAEuro 11,78;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 339, seminativo irriguo arborato di are 52 (cinquantadue) e centiare 55 (cin-

quantacinque), classe 2, RDEuro 50,21, RAEuro 25,78;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 340, seminativo irriguo arborato di are 36 (trentasei), classe 2, RDEuro 34,40, RAEuro 17,66;

il tutto derivante dall'originario mappale 188 del foglio 57 in esito a frazionamento del 4 novembre 2016 protocollo numero CN0170969;

ai medesimi pervenuti come segue:

. alla società "Idrotermica di Allegri Ing. Fabio & C. S.n.c." per la quota di 171,97/1000 (centosettantuno virgola novantasette millesimi) in forza di acquisto in data 18 giugno 2007 con atto del Segretario Generale del Comune di Cuneo, Pandiani dottor Pietro, numero 11.122 di repertorio, registrato a Cuneo il 5 luglio 2007 al numero 143 serie 1^V; successivo atto di scissione con costituzione della società in nome collettivo "ALL.J.HOUSE SNC di ALLEGRI FABIO E C." in data 22 marzo 2013, rogito notaio Quaglia dottor Elio, numero 48.851/13.351 di repertorio, registrato a Saluzzo in data 4 aprile 2013 al numero 1208 Serie 1T;

. al signor FIANDINO Livio titolare della ditta individuale "FIANDINO FRIGORIFERI DI FIANDINO LIVIO", per la quota di 193,47/1000 (centonovantatré virgola quarantasette millesimi) e alla società "GIUBERGIA & ARMANDO S.R.L." per la quota di 376,58/1000 (trecentosettantasei virgola cinquantotto millesimi), in forza di acquisto in data 18 giugno 2007 con atto del Segretario Generale del Comune di Cuneo, Pandiani dottor Pietro, numero 11.122 di repertorio, sopra citato;

. ai signori PEANO Davide e PEANO Fabio per la quota di 257,98/2000 (duecentocinquantesette virgola novantotto due millesimi) ciascuno in forza di successione del signor Peano Pier Paolo apertasi in data 3 ottobre 2015, denuncia registrata a Savigliano il 9 dicembre 2015 al numero 904 volume 9990, denuncia integrativa registrata a Savigliano il 3 maggio 2016 al numero 274 volume 9990;

4) con Delibera di Giunta n. 307 del 21 novembre 2012 il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all'ambito di PRG APT2.OS4;

5) 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. RENAUDO Annalisa con studio in Cuneo, Via Fenoglio n.6, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data 26 maggio 2015 prot. n. 31760 e successive integrazioni presentate in data 15 aprile 2016 prot. n. 25548 e in data 17 giugno 2016 prot. n. 40402:

- | | |
|--|--------------|
| 1 Tav.1 - Cartografie 1:2000 | scala 1:2000 |
| 2 Tav.2 - Planimetria del PEC 1:500 | scala 1:500 |
| 3 Tav.3 - Sezioni e profili con indicazioni pla- | |

no-volumetriche	scala 1:100 - 1:200
4 Tav.4 - Planimetria PEC con sovrapposizione opere di urbanizzazione	scala 1:500
5 Tav.5 - Progetto opere di urbanizzazione - acquedotto	scala 1:500 - 1:20
6 Tav.6 - Progetto opere di urbanizzazione - fognatura	scala 1:500 - 1:20
7 Tav.7 - Progetto opere di urbanizzazione - acque meteoriche	scala 1:500 - 1:20
8 Tav.8 - Progetto opere di urbanizzazione - reti elettriche	scala 1:500 - 1:20
9 Tav.9 - Progetto opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica	scala 1:500 - 1:20
10 Tav.10 - Dimostrazione superfici permeabili	scala 1:500
11 Pareri favorevoli ACDA, ENEL, TELECOM, ITALGAS	
12 Elenco prezzi unitari	
13 Computo metrico	
14 Relazione illustrativa + Elaborato fotografico	
15 Norme di attuazione	
16 Bozza di frazionamento	
17 Relazione geotecnica;	

6) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 17 novembre 2015 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1854/ATR del 17 dicembre 2015, 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 (quindici) giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni al P.E.C.;

7) con Deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 21 luglio 2016, esecutiva l'8 agosto 2016 è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;

8) con successiva Determinazione a Contrarre n.1301 del 23 settembre 2016, 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;

9) 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;

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

tutto ciò premesso, considerato parte integrale e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq 23.259 (ventitremiladuecentocinquantanove), al fine di realizzare nuovi insediamenti produttivi - terziari - commerciali, con le relative opere di urbanizzazione, catastalmente distinti come segue:

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 336, seminativo irriguo arborato di are 93 (novantatré) e centiare 4 (quattro), classe 2, RDEuro 88,89, RAEuro 45,65;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 337, seminativo irriguo arborato di are 27 (ventisette), classe 2, RDEuro 25,80, RAEuro 13,25;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 338, seminativo irriguo arborato di are 24 (ventiquattro), classe 2, RDEuro 22,93, RAEuro 11,78;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 339, seminativo irriguo arborato di are 52 (cinquantadue) e centiare 55 (cinquantacinque), classe 2, RDEuro 50,21, RAEuro 25,78;

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 340, seminativo irriguo arborato di are 36 (trentasei), classe 2, RDEuro 34,40, RAEuro 17,66;

tutti derivanti dall'originario mappale 188 del foglio 57 di ettari 2 (due), are 32 (trentadue) e centiare 59 (cinquantanove) in esito a frazionamento del 4 novembre 2016 in premessa citato.

Articolo 2

ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 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 stesso, depositato agli atti del Comune.

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 nei tempi utili a consentire il rispetto della 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.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche di cui alle tavole de-

positate. L'intervento potrà essere realizzato per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, come meglio dettagliato nel successivo art.5.

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.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 23.259 (ventitremiladuecentocinquantanove), secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 2:

SCHEDA TECNICA

A SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)	mq. 13.955,40
B OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS) 60% St	mq. 9.303,60
Aree di viabilità - Marciapiedi	mq. 3.438,76
Parcheggio pubblico	mq. 3.962,85
Verde pubblico	mq. 1.901,99
C SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B) 100% St	mq. 23.259
D SUPERFICIE da URBANIZZARE (proprietà comune - competenza comparto 1	mq. 1.947,92.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di numero 4 (quattro) aree edificabili per complessivi mq. 11.629,50 (undicimilaseicentoventinove virgola cinquanta) (S.U.L.) a destinazione artigianali/industriali/commerciali/direzionali (max 20% (venti per cento) Sul) / abitative (è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 (centocinquanta) di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva).

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. In sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate la dimensione e il numero dei fabbricati e dei lotti privati, il tutto nel rispetto della SUL massima edificabile, nonché delle N.d.A. del P.R.G., delle norme di attuazione del presente P.E.C., delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

La posizione dell'accesso ai singoli lotti privati è indicata negli elaborati grafici depositati e potrà essere modifi-

cata a seconda delle esigenze dei singoli proprietari nel rispetto delle norme del P.R.G. e del codice della strada, senza che questo costituisca variante sostanziale al 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 RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

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, l'area necessaria per le opere di urbanizzazione così come indicata negli allegati elaborati grafici, già specificata alla lettera B) dell'articolo precedente.

Il terreno oggetto di cessione è catastalmente distinto come segue:

* NCT del Comune di Cuneo, foglio 57 mappale 336, seminativo irriguo arborato di are 93 (novantatré) e centiare 4 (quattro), classe 2, RDEuro 88,89, RAEuro 45,65;

derivante dall'originario mappale 188 del foglio 57 in esito a frazionamento del 4 novembre 2016 in premessa citato;

per una superficie pari a complessivi mq 9304,00 (novemila-trecentoquattro virgola zero zero).

Le parti cedenti dichiarano che l'area in questione (pervenuta in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), è libera da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, oneri reali di cui all'art.23 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 rimane convenzionalmente pattuito in Euro 46.518,00 (quarantaseimilacinquecentodiciotto virgola zero zero), pari a Euro 5,00 (cinque virgola zero zero) / mq.

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

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

Ai fini del Registro, fanno constare gli stipulanti che il trasferimento gratuito nei confronti del Comune in adempimento di obblighi urbanistici é sottoposto al trattamento tribu-

tario di cui all'art. 32 co.2 D.P.R. 29 settembre 1973 n.601 - imposta fissa di registro, esenzione da imposta di trascrizione e catasto, come da risoluzione dell'Agenzia delle Entrate numero 68/E del 3 luglio 2014.

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, ai sensi dell'art. 51 della legge 21 novembre 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 novembre 2000, n. 353 s.m.i..

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

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico dei proponenti.

Articolo 5

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti, 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 impegnano, per sé 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. 380/2001) determinati in complessivi mq 11.629,5 x €/mq 21,78 (tariffa oo.uu. produttiva), Euro 253.290,51 (duecentocinquantatremiladuecentonovanta virgola cinquantuno).

All'atto del rilascio del Permesso 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 Comunale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le parti proponenti si obbligano ad assumersi i costi per la 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 della SUL autorizzata.

A tale proposito i proponenti potranno attuare le opere di urbanizzazione previste per comparti funzionali, dando priorità alla realizzazione della viabilità principale, della viabilità di completamento prevista nell'ambito del comparto 1 dell'ambito APT2.OS4 e delle aree a parcheggio poste lungo il fronte strada dei lotti e posticipando la realizzazione dei parcheggi di testata e delle aree verdi.

A tale scopo i proponenti, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della L.R. n. 56/1977 s.m.i., si fanno carico, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, della realizzazione di un primo comparto funzionale, costituito dalle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui all'articolo 51 - c. 1 - della L.R. n. 56/1977:

Movimento terra	€ 28.859,14
Muretti recinzione	€ 13.986,45
Viabilità veicolare, pedonale, parcheggi (posti lungo il fronte strada dei lotti)	€ 181.831,99
Smaltimento acque meteoriche	€ 15.034,10
Acquedotto	€ 19.249,18
Fognatura	€ 47.008,28
Illuminazione pubblica	€ 15.535,02
PER UN IMPORTO TOTALE DI	€ 321.504,16.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto delle opere depositati in Comune.

Qualora il costo degli oneri di urbanizzazione soprastimati dovesse risultare superiore al costo delle opere di urbanizzazione del primo comparto funzionale, a seguito dell'attuazione di SUL con destinazioni d'uso commerciali e direzionali, il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati, di chiedere l'attuazione di opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel P.E.C. (comprese quelle degli ulteriori comparti funzionali: parcheggio di testata e aree verdi), per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dai proponenti, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai progetti esecutivi di cui all'articolo successivo, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifici permessi di costruire. 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, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, 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 dell'ultimo fabbricato.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, i proponenti prestano cauzione mediante polizza fideiussoria di cui al successivo articolo 14 della presente convenzione.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti 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.

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. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi idonei ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle SUL previste nel PEC, i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

In sede di presentazione dei singoli permessi di costruire, verrà specificata la S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel PEC e di conseguenza verificati gli standard a parcheggi nella quantità dovuta.

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

no rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, 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 (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 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'Ammi-

nministrazione 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 (tre) 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% (uno virgola cinque per cento)) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% (cinquanta per cento) 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% (cinquanta per cento) 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 dicembre 2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26 marzo 2013.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fidejussione 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.

Articolo 10

TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

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

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI del PRIMO COMPARTO FUNZIONALE

FASE 1 (PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL PRIMO FABBRICATO)

Realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2 (ENTRO LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DEL PRIMO FABBRICATO ULTIMATO)

Posa di tutte le cordonate e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bituminosa delle strade.

FASE 3 (ENTRO LA RICHIESTA DI AGIBILITÀ DELL'ULTIMO FABBRICATO)

Realizzazione del tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

Il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati, di subordinarne l'attuazione ad opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

In ogni caso il Comune si riserva la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli interventi privati o delle relative agibilità, di subordinarli all'attuazione di opere a scomputo che si rendessero indispensabili e/o opportune, tra cui quelle relative al parcheggio di testata ed alle aree verdi.

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 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% (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).

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 articolo 14, 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 (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 dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo, 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 ai proponenti 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 11

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

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

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

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corrispondenza 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.

Articolo 12

RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

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 ed ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - i proponenti hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria stipulata presso la Compagnia di Assicurazione "Tua Assicurazioni Spa", con polizza n. 40099791003564 del 30 gennaio 2017, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 321.500,00 (trecentoventunomilacinquecento virgola zero zero), prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli precedenti.

Le parti proponenti si obbligano inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune, 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;

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

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

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della 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 11, 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% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio. Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 15

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, 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 16

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art 30 2° comma del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona di chi sopra, dichiarano e garantiscono che le aree cedute e comunque oggetto del presente atto, hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 23 gennaio 2017 protocollo numero 5461, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e non è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza dell'autorità comunale competente accertante l'effettuazione di lottizzazioni non autorizzate.

Articolo 17

SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo 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.

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

Articolo 18

RINUNCIA ad 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

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 20

RINVIO a NORME LEGISLATIVE

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 agosto 1942, n.1150, alla Legge 28 gennaio 1977, n.10, al D.P.R. 6 giugno 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.

Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di avere esatta conoscenza del suo contenuto.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che leggo ai componenti i quali su mio interpello lo dichiarano conforme al loro volere ed a conferma lo sottoscrivono con me notaio alle ore dodici.

Scritto in massima parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, occupa di dieci fogli, trentotto pagine e sin qui della trentanovesima.

IN ORIGINALE FIRMATO: Luca GAUTERO - DUTTO Ersilia - Fabio ALLEGRI - FIANDINO Livio - GIUBERGIA Remo - ARMANDO Bruno - Davide PEANO - PEANO Fabio

Giuseppe RENAUDO Notaio

Vi è l'impronta del sigillo.



Diritti di Segreteria € 25
Versamento dell'11.01.2017

Cuneo, li 23 GEN. 2017
Prot. n. 5451

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -

Vista la domanda prot. n. 2017/02764 del 12/01/2017, avanzata dal Sig. ALLEGRI FABIO in qualità di Legale rappresentante della ditta ALL.J.HOUSE SNC DI ALLEGRI FABIO E C., tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

- FOGLIO N. 57 MAPPALI N. 336-337-338-339-340

- Vista la strumentazione urbanistica generale vigente e relative varianti e modifiche adottate;
- Visto l'estratto catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Vista la dichiarazione del richiedente effettuata ai sensi della L. 675/96;
- Fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- Fatto salvo il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, paesaggistico, edilizio, agricolo, normativo, legislativo, e altri) ed impregiudicati assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali, oltreché quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi in sede di strumentazione urbanistica attuativa;
- Fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti, ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

alla data del 23/01/2017

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti,

- Il terreno catastalmente censito al Foglio 57 mappale 336 ha la seguente destinazione urbanistica:
- **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **APT2.OS4 - Art.53**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Fascia di rispetto Stradale

- I terreni catastalmente censiti al Foglio 57 mappali -337-338-339-340 hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:
- **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **APT2.OS4 - Art.53**
- Fascia di rispetto Stradale

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione di G.C. n. 168 del 21.07.2016.

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie**, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda ai relativi articoli delle vigenti Norme di Attuazione riportati in seguito:

Art.53

Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli **Ambiti di trasformazione attività** riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.

53.03 APII- Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Vc = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0.30 mq/mq + 0.06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti APII.1-2-3-4 ; m 4,00 per APII.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.L. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.

53.03.03 Relativamente all'ambito di intervento API1.4, la quota d'edificabilità per Erp-Edilizia residenziale pubblica è da considerarsi per edilizia sovvenzionata, convenzionata agevolata e convenzionata autofinanziata.

53.04 API2- Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1*; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Ve = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.
 - *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;
 - *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate
- La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per gli ambiti API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

53.04.01 API3- Ambiti polifunzionali integrati urbani
API3.1 - Polo Stella

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 22.497 mq.
- ACE = 25,7 % St
- Ve = 5 % St
- Vs = 69,3 % St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,64 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 100 % Ve
- Ip (Vs) > 60% Vs
- numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha



Città di Cuneo

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Abitative*: max 35 % Sul.
- *Terziarie*: teatri, commerciali, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili (U2/5)

Riferimenti progettuali

Le altezze massime esterne (compreso parapetti, cornicioni, colmi dei tetti, ecc...) dei fabbricati dovranno avere una quota inferiore di almeno 1,50 mrispetto all'esistente livelletta stradale di salita al Pizzo.

Si richiama quanto previsto dal P.P. e dalla relativa variante contestuale approvata con D.G.R. n. 19-5372 del 26.2.2007

53.05 APT– Ambiti per funzioni produttive e terziarie

53.05.1 APT1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Ve = 30% St
- Vs = 30% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 metri
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Produttive*: artigianali e industriali
- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali;
- *Funzioni Abitative* : è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino non saranno conteggiate nella Sul.

Nell'ambito APT1.OS1 potranno rilocalizzarsi aziende ad alto rischio già esistenti nel territorio Comunale individuate nell'ambito di ristrutturazione urbanistica dal PRG.

Nell'ambito APT1.OS1 dei Ronchi (zona MIAC) potrà localizzarsi l'impianto doganale.

La richiesta di trasferimento delle predette aziende ad alto rischio dovrà risultare corredata da debita documentazione sulle caratteristiche e dimensionamento delle attività che si intende insediare e delle opere di mitigazione ambientale ed acustica in progetto che consenta all'A.C. di valutarne la effettiva rispondenza alle normative sulla sicurezza e compatibilità con le infrastrutture ed attività esistenti e previste nelle proprietà circostanti.

53.05.2 APT2

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Ve = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,50 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 20% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m
- A = 30 alberi/ha; Ar = 50 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- *Produttive*: artigianali e industriali
 - *Terziarie*: commerciali, direzionali max 20% Sul;
 - *Funzioni Abitative*: è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva.
- La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzino non saranno conteggiate nella Sul.

L'edificabilità dell'ambito APT2.OS4 di Madonna dell'Olmo – Cascina Piccapietra dovrà avvenire con un arretramento di m. 50 dal limite degli ambiti ATF1.MO1 e API2.OS3.

Nell'ambito APT2.OG4 potranno rilocalizzarsi aziende ad alto rischio già esistenti nel territorio Comunale individuate nell'ambito di ristrutturazione urbanistica dal PRG. Nei pressi del complesso Torre Frati dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di protezione ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare la distanza di m. 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

La richiesta di trasferimento delle predette aziende ad alto rischio dovrà risultare corredata da debita documentazione sulle caratteristiche e dimensionamento delle attività che si intende insediare e delle opere di mitigazione ambientale ed acustica in progetto che consenta all'A.C. di valutarne la effettiva rispondenza alle normative sulla sicurezza e compatibilità con le infrastrutture ed attività esistenti e previste nelle proprietà circostanti.

- 53.06 L'attuazione degli ambiti APT1 dei Ronchi (zona MIAC), APT2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto), dell'API1 di San RoccoCastagnaretta, dell'API2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), API2 dei Ronchi (zona MIAC) dovrà avvenire mediante SUE di iniziativa pubblica.
- 53.07 In particolare l'APT2.OS1, di proprietà pubblica, destinato alla rilocalizzazione della soc. Stella dall'ambito AV1.8, è attuato mediante S.U.E. di iniziativa pubblica e con riferimento all'art. 53 della Lur 56/1977
- 53.08 Negli ambiti APT2 di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto) dovranno essere rilocalizzate le attività produttive esistenti nell'ambito VCS1 – il Pizzo di Cuneo
- 53.09 Gli insediamenti nell'ambito APT2.OG6 verso il confine con il Comune di Beinette dovranno garantire la compatibilità con gli insediamenti esistenti o previsti oltre confine comunale, con eventuali opportuni distacchi.

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n.4 pagine.

PER IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Elena LOVERA



Copia su supporto informatico conforme all'originale docu-

mento

su supporto cartaceo, ai sensi del Decreto Legislativo

7 marzo 2005 n.82, firmato come per legge, che si rilascia

per gli usi consentiti.

Cuneo, lì 21 febbraio 2017