



N.161 registro deliberazione
Settore Ambiente e Territorio

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 11 Luglio 2016

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IN LOCALITA' MARTINETTO - AMBITO ATF1.MA3 DEL P.R.G.C. VIGENTE, PRESENTATO DALLA COOPERATIVA EDILIZIA FLAVIA E ALTRI PROPONENTI - APPROVAZIONE -

L'anno Duemilasedici addì Undici del mese di Luglio alle ore 12:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

BORGNA FEDERICO (Sindaco)

SERALE LUCA (Vicesindaco)

ARAGNO MARIA GABRIELLA (Assessore)

DALMASSO DAVIDE (Assessore)

FANTINO VALTER (Assessore)

GIORDANO FRANCA (Assessore) ASSENTE

OLIVERO PAOLA (Assessore)

SPEDALE ALESSANDRO (Assessore)

Assiste il Segretario Generale PAROLA CORRADO

Il Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione del Vicesindaco SERALE LUCA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 74/2011 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) presentato, ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., dalla Società Cooperativa Edilizia FLAVIA, interessante un'area, ubicata in località Cerialdo, classificata come ambito urbanistico ATF1.MA3 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*;
- con deliberazione di G.C. n. 54/2012 sono state apportate modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 74/2011;
- la relativa convenzione edilizia è stata stipulata con atto a rogito Dr. P. PANDIANI Rep. n. 11421 del 12/04/2012;
- a seguito di specifica richiesta da parte della Cooperativa FLAVIA, con deliberazione di C.C. n.39 del 11/04/2011 è stata approvata la Variante non variante urbanistica n. 8 del P.R.G., riguardante la ripermetrazione e relativo ampliamento del suddetto ambito urbanistico ATF1.MA3, al fine di includere alcuni terreni ubicati a nord e a sud del sito originario;

Considerato che:

- in data 15/01/2016 prot. n. 2859 è stata presentata una istanza di variante al P.E.C in argomento avente per oggetto sia i terreni, in parte già edificati e urbanizzati, di cui al precedente P.E.C. presentato dalla Cooperativa Edilizia FLAVIA, sia gli immobili oggetto di ampliamento, di proprietà della medesima cooperativa e delle restanti Ditte proponenti: Signori Arnaudo Arduino, Arnaudo Biancarosa, Arnaudo Piermassimo, Falcone Dario, Biancotto Maura, Falcone Davide, Di Nardo Paola, Bogetto Maria, Goletto Roberto, Società CO.GES.IM. S.p.A. e Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero, per una superficie territoriale complessiva di mq. 48.509;
- come già nel P.E.C. originario, all'interno del perimetro sono compresi anche alcuni terreni di proprietà comunale già adibiti a viabilità; i diritti edificatori maturati su detti beni verranno alienati da parte del Comune con successivi atti deliberativi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti in materia;
- all'interno del P.E.C. sono compresi anche alcuni immobili di proprietà della Sig.ra Borgogno Barbara (mq. 3.365), la quale, come già nel precedente P.E.C., non aderisce alla nuova proposta e, pertanto, le è stato riservato un comparto funzionale autonomo (Comparto n. 1), la cui utilizzazione urbanistica ed edilizia sarà disciplinata con successiva e separata convenzione;
- i proponenti firmatari realizzano complessivamente una SUL di mq. 7.276,35 a destinazione mista residenziale e terziaria; è inoltre prevista la localizzazione della quota di edificabilità di complessivi mq. 2.800, proveniente dagli Ambiti AV, per la quale sono individuati e riservati quattro lotti edificatori nelle aree di competenza dei proponenti (e quindi immediatamente disponibili) e, come già previsto e approvato nel primo P.E.C., un lotto nel comparto funzionale autonomo di proprietà Borgogno, non aderente al P.E.C.;

- i terreni oggetto di cessione gratuita al Comune (in quanto aree destinate dal P.R.G. a “VS”, ossia a servizi: verde - parcheggi pubblici e viabilità) previsti dalla presente Variante, al netto delle aree già cedute con il primo P.E.C., ammontano a complessivi mq. 10.913, di cui mq 1.769 risultano suddivisi in due lotti fondiari destinati alla realizzazione della quota di edificabilità aggiuntiva di Edilizia Convenzionata Agevolata (ECA), come previsto dall’art. 49.04 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.;
- il nuovo P.E.C. è articolato in cinque comparti funzionali autonomi: nei comparti 2 – 3 – 4 – 5, di competenza dei proponenti partecipanti, è prevista la realizzazione di quattordici fabbricati, otto a destinazione residenziale (lotti A - B - C - D/E – F – G - G1 - M), due a destinazione terziario-commerciale (lotto L -N) e quattro a destinazione mista (lotti H - P - Q/R - S);
- il P.E.C. è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06/04/2016; successivamente è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 497 del 20/04/2016, ai sensi e per gli effetti dell’art. 43 della L.R. 56/77 e depositato all’albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini; nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

Considerato inoltre che:

- gli interventi previsti all’interno del P.E.C. originario (fabbricati ed opere di urbanizzazione), compresi fra Via Cittadella e Via Roncata, dovranno essere completati entro il termine di validità di 6 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C., mentre gli interventi (fabbricati ed opere di urbanizzazione) ricompresi nelle aree di ampliamento del P.E.C. dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla presente delibera di approvazione della Variante al P.E.C.;
- ai sensi dell’art.5 c.13 della Legge 12 luglio 2011, n. 106 “Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge 13 maggio 2011, n.70” cosiddetto “Decreto Sviluppo” nelle Regioni a statuto ordinario, decorso il termine di 60 giorni dall’entrata in vigore della legge di conversione del citato Decreto i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente sono approvati dalla Giunta Comunale;
- ai sensi dell’art. 43 della Legge Regionale n.3 del 25 marzo 2013, che modifica la Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 “Tutela ed uso del suolo”, viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell’approvazione dei P.E.C.;

Dato atto che il Piano Esecutivo Convenzionato è escluso, ai sensi dell’art.12 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., e come previsto dal D.G.R. 9 giugno 2008 n. 12-8931, dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto trattasi di strumento urbanistico in attuazione del P.R.G. sottoposto ad analisi di compatibilità ambientale ai sensi della L.R. 40/1998;

Rilevata, quindi, la necessità di provvedere all’approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato sopraindicato e relativi allegati tecnici, nonché dello schema di convenzione - nei suoi termini essenziali - da stipularsi tra la Civica amministrazione e la parte proponente;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del dirigente del Settore Ambiente e Territorio — Dott. Ing. Luca Gautero — espresso ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge,

DELIBERA

- 1) di approvare la variante al Piano Esecutivo Convenzionato, corredato dagli elaborati tecnici di progetto, presentato dalla Cooperativa Edilizia FLAVIA e dalle seguenti Ditte: Signori Arnaudo Arduino, Arnaudo Biancarosa, Arnaudo Piermassimo, Falcone Dario, Biancotto Maura, Falcone Davide, Di Nardo Paola, Bogetto Maria, Goletto Roberto, Società CO.GES.IM. S.p.A. e Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero, relativo all'ambito di trasformazione urbanistica "ATF1.MA3 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*", sito in località Cerialdo, in conformità al P.R.G.C. vigente;
- 2) di dare atto che gli interventi previsti all'interno del P.E.C. originario (fabbricati ed opere di urbanizzazione), compresi fra Via Cittadella e Via Roncata, dovranno essere completati entro il termine di validità di 6 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C., mentre gli interventi (fabbricati ed opere di urbanizzazione) ricompresi nelle aree di ampliamento del P.E.C. dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla presente delibera di approvazione della variante al P.E.C.;
- 3) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e le Ditte proponenti di cui sopra, ai sensi dell'art. 43 della citata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 4) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 5) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali provvedimenti in merito;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Ambiente e Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;

- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Strategica - Ing. Elena Lovera.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Dr. Federico Borgna

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. Corrado Parola

– SCHEMA DI CONVENZIONE –
VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF1.MA3
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

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

Avanti a me notaio _____, sono personalmente comparsi i signori:

quale parte proponente:

- Dutto Marco, nato a Cuneo (CN) il 24 luglio 1954, codice fiscale DTTMRC54L24D205L, residente in Cuneo, Via Fossano n. 1b, in qualità di Presidente della Società Cooperativa Edilizia FLAVIA a proprietà indivisa, con domicilio fiscale in Cuneo, Via Fossano n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 00519230049, di seguito anche denominata "cooperativa";
- Arnaudo Arduino, nato a Valgrana (CN) il 29.11.1947, codice fiscale RNDRDN47S29L580T, residente in Torino, via Giaveno n. 24;
- Arnaudo Biancarosa, nata a Valgrana (CN.) il 01.02.1952 codice fiscale RNDBCR52B41L508Z, residente in Torino, via Tripoli n. 6;
- Arnaudo Piermassimo, nato a Valgrana (CN) il 20.09.1957, codice fiscale RNDPMS57P20L580I, residente in Sanremo, strada privata delle Rose n. 1;
- Falcone Dario, nato a Villafalletto (CN) il 04.03.1960, ivi residente in via Chiasso Curvo n. 1, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A., codice fiscale 02205610047, con sede in Villafalletto, via Vottignasco n. 1;
- Falcone Dario, nato a Villafalletto (CN) il 04.03.1960, codice fiscale FLCdra60C04L942G, ivi residente in via Chiasso Curvo n. 1;
- Biancotto Maura, nata a Demonte (CN) il 13.11.1961, codice fiscale BNCMRA61S53D271P, residente in Villafalletto, via Chiasso Curvo n. 1;
- Falcone Davide, nato a Villafalletto (CN) il 14.02.1963, codice fiscale FLCDVD63B14L942K, residente in Cuneo, via Massimo D'Azeglio n. 13b;
- Di Nardo Paola, nata a Cuneo (CN) il 05.10.1970, codice fiscale DNRPLA70R45D205G, residente in Cuneo, via Massimo D'Azeglio n. 13b;
- Bogetto Maria, nata a Sant'Albano Stura (CN) il 02.07.1945, codice fiscale BGTMR445L42I210E, residente in Cuneo, via Cittadella n. 31, rappresentata dal Sig. _____, in qualità di _____ (indicare nominativo del tutore e/o curatore);
- Goletto Roberto, nato a Cervasca (CN) il 28.05.1942, codice fiscale GLTRRT42E28C547F, residente in Cuneo (CN), via Cittadella n. 31;
- Notaio Cesare Parola, nato a Busca (CN) il 09.05.1947, codice fiscale PRLCSR47E09B285Y, residente in Cuneo, via Torino n. 23, in qualità di Presidente pro tempore del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero, con sede in Cuneo, via Statuto n. 5;

quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante

del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) con deliberazione di C.C. n.74/2011 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) presentato, ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/77 e s.m.i., dalla Società Cooperativa Edilizia FLAVIA, interessante un'area ubicata in località Cerialdo, classificata come ambito urbanistico *ATF1.MA3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*;
- 3) con deliberazione di G.C. n. 54/2012 sono state apportate modifiche ed integrazioni allo schema di convenzione approvato con D.C.C. n. 74/2011;
- 4) la relativa convenzione edilizia è stata stipulata con atto a rogito Dr. P. PANDIANI Rep. n. 11421 del 12/04/2012;
- 5) con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 11.04.2011 è stata approvata la Variante non variante urbanistica n. 8 del P.R.G. con cui è stato ampliato l'ambito urbanistico della zona ATF1.MA3 di cui sopra, includendo alcuni terreni ubicati a nord e a sud del sito originario;
- 6) la variante al P.E.C., presentata in data 15/01/2016. prot. n. 2859, ha quindi per oggetto sia i terreni, in parte già edificati e urbanizzati, di cui al precedente P.E.C. presentato dalla Cooperativa Edilizia FLAVIA, sia gli immobili oggetto di ampliamento, di proprietà della medesima cooperativa e delle restanti Ditte proponenti, per una superficie territoriale complessiva di mq. 51.874, come di seguito specificato:
 - la Società Cooperativa Edilizia Flavia è proprietaria, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali nn. 143, 173, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 832, 2305;
 - i Signori Arnaudo Arduino, Arnaudo Biancarosa, Arnaudo Piermassimo, Falcone Dario, Biancotto Maura, Falcone Davide, Di Nardo Paola, la Società CO.GES.IM. S.p.A., sono proprietari, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 152, 154 e 792;
 - la signora Bogetto Maria, e il signor Goletto Roberto sono proprietari, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 223;
 - Il Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero è proprietario della porzione di canale compresa all'interno dell'ambito ATF1.MA3 e meglio indicata nelle tavole di progetto elencate in seguito;
 - il Comune di Cuneo è proprietario dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali nn. 144, 147, 221, 222, 239, 283, 300, 417, 418, 773, 777, 790, 791, 809, 823, e di due aree facenti parte di via Roncata identificate, negli elaborati di progetto, con la sigla CN1 e CN2;
 - la signora Borgogno Barbara è proprietaria, in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio n. 41060/5435 del 27 aprile 2009, registrato a Cuneo il 7 maggio 2009 al n. 3247 serie 1T e ivi trascritto in data 7 maggio 2009 ai numeri 4347/3550, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 780 e dell'atto di donazione di ramo d'azienda a rogito Notaio Aldo Saroldi repertorio n. 92325/10230 del 6 aprile 2001, registrato a Cuneo il 24 aprile 2001 al n. 1048 serie 1V, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 778;

- 7) la signora Borgogno Barbara non aderisce alla presentazione del P.E.C. e, pertanto, si prevede la formazione di un comparto funzionale autonomo, corrispondente all'intera proprietà della stessa, la cui utilizzazione urbanistica ed edilizia sarà disciplinata con successiva e separata convenzione;
- 8) il progetto di Variante al P.E.C. è stato presentato in data 15/01/2015 prot. n. 2859 e successivamente integrato in data 12.04.2016 prot. n. 24605 e in data 07/07/2016 prot. n. 45534;
- 9) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dello studio Archana - Architetti Associati M. Forneris e L. Cattaneo di Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della L.R., 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici (prot. n. 45534 del 07/07/2016):

Tavola	Titolo della tavola	scala
Tav. 1	PLANIMETRIE	1:2000
Tav. 2	PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRG	1:2000
Tav. 3	RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA	1: 500
Tav. 4	PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'	1:2000
Tav. 5	PLANIMETRIA DI PROGETTO	1: 500
Tav. 6	PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE ED AREE DA DESTINARE ALL'AV	1:1000
Tav. 7	TIPOLOGIE EDILIZIE	1: 200
Tav. 8/9	URBANIZZAZIONI ESISTENTI	1:2000
Tav. 10	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - CALCOLO SEZIONI DI SCAVO E RIPORTO	1: 200
Tav. 11	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - FOGNATURA, ACQUEDOTTO, STRADE	1: 500
Tav. 12	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - ENEL, ACQUE REFLUE	1: 500
Tav. 13a	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1: 500
Tav. 13b	PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	1: 500
Tav. 14	BOZZA DI FRAZIONAMENTO	1:1000
	NORME DI ATTUAZIONE	
	RELAZIONE TECNICA	
	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

- 10) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 06/04/2016 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 497 del 20/04/2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77; successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni;
- 11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il è stata approvata la variante al P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- 12) con successiva Determinazione a Contrarre n. del, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 13) 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;
- 14) 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 urbanistico-edilizia - secondo le modalità previste dal P.R.G. e a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni e immobili siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq. 48.509, di cui mq 31.700 facenti parte del precedente P.E.C. e mq 16.809 oggetto di ampliamento, come meglio specificato nell'elenco che segue:

Catasto Terreni, Foglio 61:

• mappale 143 mq.	2.043	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	2.043
• mappale 144 mq.	100	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	100
• mappale 147 mq.	438	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	235
• mappale 152 mq.	68	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	68
• mappale 154 mq.	7.464	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	7.464
• mappale 173 mq.	6.830	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	6.830
• mappale 221 mq.	190	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	190
• mappale 222 mq.	38	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	38
• mappale 223 mq.	2.310	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.703
• mappale 239 mq.	40	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	40
• mappale 283 mq.	230	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	207
• mappale 300 mq.	70	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	70
• mappale 417 mq.	120	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	120
• mappale 418 mq.	135	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	135
• mappale 773 mq.	60	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	60
• mappale 777 mq.	723	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	723
• mappale 790 mq.	211	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	211
• mappale 791 mq.	672	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	672
• mappale 792 mq.	642	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	642
• mappale 809 mq.	12.056	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	12.056
• mappale 810 mq.	1.305	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.305
• mappale 812 mq.	1.661	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.661
• mappale 814 mq.	687	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	687
• mappale 815 mq.	1.872	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.872
• mappale 816 mq.	1.415	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.415
• mappale 817 mq.	1.189	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.189
• mappale 818 mq.	1.370	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.370
• mappale 832 mq.	1.721	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.721
• mappale 823 mq.	1.556	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.556
• mappale 2304 mq.	54	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	54
• mappale 2305 mq.	1.449	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.449
• porzione di canale mq.			mq.	280
• porzioni di strada mq.			mq.	<u>343</u>
per un TOTALE di			mq.	48.509

Gli immobili di proprietà della Sig.ra Borgogno Barbara, non partecipante, sono censiti al Catasto Terreni al Foglio 61:

• mappale 778 mq.	1.992	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	1.992
• mappale 780 mq.	1.373	di cui compresi nel P.E.C.	<u>mq.</u>	<u>1.373</u>
per un TOTALE di			mq.	3.365

costituenti il Comparto n.1

Articolo 2
ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

Gli interventi previsti all'interno del P.E.C. originario (fabbricati ed opere di urbanizzazione), compresi fra Via Cittadella e Via Roncata, dovranno essere ultimati entro il termine di validità di 6 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C., mentre gli interventi (fabbricati ed opere di urbanizzazione) ricompresi nelle aree di ampliamento del P.E.C. dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla delibera di approvazione della Variante al P.E.C.

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

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

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che, pur rispettando sostanzialmente la sagoma dell'edificio, vada a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico del lotto 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.

Articolo 3
CESSIONE di DIRITTI EDIFICATORI da parte del COMUNE

Il Comune di Cuneo è proprietario di un'area già individuata nel primo P.E.C. di mq.264, censita catastalmente al Foglio 61 mappali nn.: 147/parte, 283/parte, 417 e 418. Con l'attuale progetto di estensione il Comune di Cuneo risulta inoltre proprietario di un'area di complessivi mq 1.144 censita catastalmente al Foglio 61 mappali nn.: 147/parte, 144, 221, 222, 239 e 283/parte oltre a due aree facenti parte del sedime di via Roncata individuate negli elaborati di progetto con la sigla alfanumerica CN1 e CN2. A tali aree il P.R.G.C. assegna una capacità edificatoria rispettivamente di mq 39,60 di superficie utile lorda (SUL) per la prima e di mq 171,60 per la seconda, per complessivi mq 211,20 di SUL.

I diritti edificatori maturati su tali terreni verranno alienati da parte del Comune con successivi atti deliberativi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.

I terreni citati e le relative capacità edificatorie sono tutti localizzati nel comparto dei proponenti partecipanti.

Articolo 4
UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. 5 - Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. 20.750

B. aree destinate a opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): mq. 31.124

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.MA3:

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

	PROPONENTI mq.	COMPARTO 1 (non partecipante)	TOTALE mq.
A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404	1.346	20.750
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	29.105	2.019	31.124
C Superficie territoriale (A+B)	48.509	3.365	51.874

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI NELLA VARIANTE al P.E.C.

	PROPONENTI mq.	COMPARTO 1 (non partecipante)	TOTALE mq.
A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404	1.346	20.750
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	31.029 (+1.924)	95 (-1.924)	31.124
- interesse comune	2.394	-	2.394
- parco-gioco-sport	12.896	-	12.896
- parcheggi pubblici	2.291	13	2.304
- viabilità + marciapiedi	8.599	82	8.681
- aree ecologiche	-	-	-
- Enel	54	-	54
- ECA	4.795	-	4.795
C Superficie territoriale (A+B)	50.433 (+1.924)	1.441 (-1.924)	51.874

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq 10.581,10 a destinazione residenziale (80%) e terziaria (20%) di cui mq 7.781,10 di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3 e mq. 2.800 di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1, mentre nelle aree di cui alla lettera B), oggetto di cessione gratuita al Comune, oltre alle urbanizzazioni e aree a servizi, sono localizzati i lotti fondiari necessari per la realizzazione della quota di edificabilità aggiuntiva – prevista per l'ambito in argomento dall'art. 49.04 delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G. - destinata ad ECA, pari a mq. 2.593,70 di SUL (di cui mq. 1.581,68 già realizzati e mq. 1.012,02 in progetto). L'edificabilità complessiva, pari a 13.174,80 mq totali di SUL è distribuita in n. 5 Comparti funzionali.

Il PEC interessante le proprietà dei proponenti firmatari, comprende i terreni e gli immobili censiti al Foglio 61 mappali numeri: 143, 152, 154, 173, 223, 792, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 832, 2304, 2305 oltre alla porzione di canale di proprietà del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero e i terreni di proprietà del Comune di Cuneo censiti al Foglio 61 mappali numeri: 144, 147, 221, 222, 239, 283, 300, 417, 418, 773, 777, 790, 791, 809, 823, oltre alle due aree facenti parte di via Roncata individuate con la sigla CN1 e CN2, il tutto per una superficie totale di mq. 48.509, suddivisa nei Comparti nn.: 2 – 3 – 4 – 5, come meglio individuati negli elaborati di progetto.

I proponenti firmatari realizzano complessivamente una SUL di mq. 7.276,35 a destinazione mista residenziale e terziaria, corrispondente alla loro quota di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3. Per la realizzazione della quota di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1 e dimensionata al 59,97%, pari a mq 2.800, vengono individuati e riservati quattro lotti edificatori per una SUL complessiva di mq 1.562, come meglio individuati nella Tav. 5 - Planimetria di Progetto alle lettere S - P- H e M (tutti nelle aree di competenza dei proponenti e quindi immediatamente disponibili) e, come già previsto e approvato nel primo P.E.C., un lotto per una SUL complessiva di mq 1.238, meglio individuato con la lettera I nel comparto 1, di competenza della proprietà Borgogno che non aderisce al P.E.C.

Nei Comparti nn.: 2 – 3 – 4 – 5, di competenza dei proponenti partecipanti, è prevista la realizzazione di quattordici fabbricati: otto a destinazione residenziale (lotti A - B - C - D/E – F – G - G1 - M), due a

destinazione terziario-commerciale (lotto L -N) e quattro a destinazione mista (lotti H - P - Q/R - S).

Per quanto riguarda il comparto 2, lotti F – G - G1, di superficie fondiaria pari a 4.476 mq, è prevista la realizzazione di 2.685 mq di SUL. Tale SUL complessiva deriva dalla SUL privata propria dei tre lotti pari a 2.558 mq, sommata alla SUL privata collocata nel comparto 5 - lotto S pari a 127 mq. Si dà atto, pertanto, che il lotto S possiede un'edificabilità pari a 723 mq, anziché 850 mq, interamente derivante da SUL in atterraggio da ambiti AV1 ed il terreno censito al Fg.61 mappale 2347 non possiede SUL edificabile.

Nel Comparto 1, non partecipante, sono previsti due lotti a destinazione mista (lotti O – I); in esso la cessione di mq 1.924 di superficie a servizi (VS), di competenza della proprietà Borgogno, è stata anticipata dai proponenti (come già previsto nel primo P.E.C.) in quanto sulla proprietà Borgogno sono stati localizzati mq 1.924 di superficie fondiaria AV che saranno disponibili solo quando si procederà all'utilizzazione urbanistico edilizia del Comparto medesimo. La SUL privata propria del comparto 1, da collocarsi nel lotto O è pari a 504,75 mq.

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

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

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

Articolo 5 CESSIONE GRATUITA di AREE DESTINATE ad OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PERMUTE

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici e specificate nello schema che segue che evidenzia le aree già cedute nel primo P.E.C. e quelle oggetto di cessione.

I terreni oggetto di cessione, con la presente convenzione, al netto delle aree:

- già cedute per la realizzazione del fabbricato A (lotto ECA) realizzato con il finanziamento del «Programma Casa - 10.000 alloggi», pari a mq. 2.504;
- già di proprietà comunale, pari a mq. 1.408 (mq.264 + mq. 1.144);
- comprese nel sedime della porzione di canale, ricadente all'interno dell'ambito, pari a mq 280, che restano di proprietà del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero;
- già cedute nel primo P.E.C., pari a mq 15.924;

ammontano a complessivi mq. 10.913 e sono catastalmente identificati al Catasto Terreni al Fg. 61 mappali:

n. (ex 143a)	di mq. 2.009
n. (ex 152a)	di mq. 53
n. (ex 154c)	di mq. 670
n. (ex 154e)	di mq. 2.442
n. (ex 173b)	di mq. 1.099
n. (ex 173e)	di mq. 910
n. (ex 173f)	di mq. 1.377
n. (ex 223b)	di mq. 1.703
n. 792	di mq. 642
n. (ex 818b)	di mq. 8

Essendosi resa necessaria una modifica alla perimetrazione del lotto H, una piccola porzione di area a servizi ceduta dalla cooperativa al Comune di Cuneo nella convenzione del primo P.E.C. deve essere retrocessa alla cooperativa in quanto facente parte della superficie fondiaria; pertanto, con il presente atto si effettua la seguente permuta:

il Comune di Cuneo, in qualità di proprietario, cede alla cooperativa il terreno censito al Catasto Terreni col mappale n. 2357 (ex 809c) del foglio 61, di mq. 34, e la cooperativa, in qualità di proprietaria, cede al Comune di Cuneo il mappale n. 2339 (ex 143b) del foglio 61, di mq. 34, a compensazione della cessione di cui sopra.

Inoltre, con il presente atto, i proponenti: Ditta CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A. e i Sig.ri ARNAUDO Arduino, Biancarosa e Piermassimo, FALCONE Dario e Davide anticipano la cessione gratuita al Comune del mappale n. 2343 (ex 154b), di mq. 531 - sul quale è previsto l'atterraggio dell'edificabilità proveniente dalle aree AV1 - costituente parte del lotto fondiario necessario per la costruzione del fabbricato P, nel quale è localizzata anche una quota di edificabilità ECA, individuata nella restante porzione del lotto fondiario, ossia sul mappale n. 2344 (ex 154c), di mq. 670.

L'operatore di edilizia residenziale pubblica che in futuro si aggiudicherà la quota di edificabilità ECA prevista nel suddetto lotto P (mq. 396,17) dovrà infatti realizzare l'intero fabbricato, assicurandosi quindi la disponibilità della SUL (mq. 289) proveniente dalle aree AV1, mediante acquisizione dei relativi diritti edificatori. Tale condizione sarà pertanto il presupposto indispensabile per procedere all'assegnazione del citato lotto fondiario, di cui il Comune avrà già la disponibilità completa.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo e a quelli permutati, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla Tav. 14 - Bozza di frazionamento e al tipo di frazionamento protocollo n. 33866 del 20.05.2016, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria in scala 1:2000, allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, nella quale i terreni ceduti sono evidenziati in tinta verde, quelli oggetto di permuta in tinta rossa, mentre il terreno oggetto di cessione anticipata per l'accoglimento della volumetria AV1 in tinta blu.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, oneri reali di cui all'art.253 del D.Lgs 152 del 3.4.2006, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora, per qualsiasi ragione, l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree, oggetto di cessione e permuta, rimane convenzionalmente pattuito in € 57.390,00, pari a € 5,00/mq.

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

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

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

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

Le parti cedenti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della L. 21.11.2000, n. 353 s.m.i.

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

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

Articolo 6

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

I proponenti, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo, ognuno per la propria quota, gli oneri di Oneri di Urbanizzazione (art. 16 del D.P.R. n. 380/2001), determinati in complessivi € 806.916,23 (euro _____ *in lettere*), di cui € 509.522,74 già convenzionati nel primo P.E.C., commisurati ad una SUL residenziale/commerciale complessiva di mq 8.858,03 (costituita da 7.276,35 mq di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3 e 1.581,68 mq di SUL ECA già realizzata dalla Cooperativa Flavia nei lotti A e D/E parte), articolati in:

- oneri relativi ai fabbricati "A" – "C" - "D/E" già edificati dalla cooperativa e/o in fase di ultimazione (precedente P.E.C.) per una SUL di mq. 2.735,17 di cui mq 1.581,68 SUL ECA: € 222.949,76
 - mq. 4.498,63 x €/mq. 100,19 (tariffa oo.uu. residenziale): € 450.717,74
 - mq. 1.413,03 x €/mq. 94,30 (tariffa oo.uu. terziario): € 133.248,73
- per un totale di: € 806.916,23

per la determinazione del costo degli oneri di urbanizzazione non sono conteggiati mq 211,20 di SUL privata residenziale/terziaria di competenza del Comune di Cuneo.

Le suddette cifre sono così ripartite fra i proponenti:

A) proprietà COOPERATIVA FLAVIA+BOGETTO/GOLETTO+CONSORZIO IRRIGUO (7.420,73 mq)

- oneri residenziali relativi ai fabbricati "A" – "C" - "D/E" € 222.949,76
 - mq. 3.517,75 x €/mq. 100,19 (tariffa oo.uu. residenziale): € 352.443,37
 - mq. 1.167,81 x €/mq. 94,30 (tariffa oo.uu. terziario): € 110.124,48
- per un totale di: € 685.517,61

B) proprietà FALCONE/ARNAUDO (SUL mq 1.226,10)

- mq. 980,88 x €/mq. 100,19 (tariffa oo.uu. residenziale): € 98.274,37
 - mq. 245,22 x €/mq. 94,30 (tariffa oo.uu. terziario): € 23.124,25
- per un totale di: € 121.398,62

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

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

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

OPERE DI COMPETENZA DELLA COOPERATIVA FLAVIA:

€ 712.881,00 così suddivisi:

- € 532.027,60 già convenzionati nel primo PEC
di cui realizzate e collaudate € 125.362,63 (Certificati di Collaudo del 23/07/2014)
- € 180.853,40 nuove opere da convenzionare (estensione AREA NORD+AREA SUD)

LOTTO	OPERE	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA 3%	TOTALE	TOTALE LOTTO
AREA 1	OPERE STRADALI	362.543,89	10.876,32	373.420,22	532.027,60
	ILLUMINAZIONE	58.424,17	1.752,73	60.176,90	
	FOGNATURA	52.111,55	1.563,35	53.674,90	
	IRRIGAZIONE	43.452,03	1.303,56	44.755,59	
AREA NORD	OPERE STRADALI	39.828,33	1.194,85	41.023,18	54.373,32
	ILLUMINAZIONE	9.089,79	272,69	9.362,48	
	ACQUEDOTTO	3.871,51	116,15	3.987,66	
AREA SUD	OPERE STRADALI	107.412,01	3.222,36	110.634,37	126.480,08
	ACQUEDOTTO	8.758,89	262,77	9.021,66	
	ILLUMINAZIONE	6.625,29	198,76	6.824,05	
TOTALE		692.117,46	20.763,52	712.880,99	712.881,00

OPERE DI COMPETENZA DEI SIGNORI ARNAUDO/FALCONE, SOCIETÀ CO.GES.IM. S.P.A.

€ 23.959,81 così suddivisi:

LOTTO	OPERE	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA 3%	TOTALE
AREA SUD	OPERE STRADALI	23.261,95	697,86	23.959,81

Restano a carico dei proponenti gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.

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

La parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

Il trasferimento al Comune di Cuneo delle suddette opere a scomputo verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.

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

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

Tutte le restanti opere di urbanizzazione previste a carico degli operatori AV1 e degli operatori dell'area a servizi di interesse comune, per un importo complessivo pari a € 318.833,33, verranno realizzate successivamente a carico degli operatori citati, ciascuno per la propria quota di competenza, come indicato nelle tabelle del Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Per gli operatori del lotto funzionale, signora Borgogno, dei lotti ECA ancora da assegnare e dei lotti di competenza del Comune, il progetto di PEC, al momento, non ha individuato opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri. Il Comune si riserva però la possibilità, durante le varie fasi attuative del PEC, prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, di chiedere la realizzazione di opere a scomputo da effettuare all'interno del quartiere che si rendessero indispensabili e/o opportune.

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

Gli operatori dei lotti AV1, dei lotti di proprietà Borgogno e dell'area a servizi dovranno rimborsare alla Cooperativa Flavia i costi da essa sostenuti per realizzare le reti tecnologiche non scomputabili.

Il Comune di Cuneo, a seguito degli impegni assunti nell'ambito del Contratto di Quartiere 3 con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa in data 30 novembre 2010, ha provveduto alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative al P.E.C. per un importo pari a € 37.000,00.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico depositato agli atti del Comune.

Articolo 7 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 8 AREE DESTINATE all'EDIFICABILITÀ delle QUOTE AV - IMPEGNI

In attuazione dell' articolo 51 delle N.d.A. del P.RG.C. - che disciplina le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV1 attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione, previa la cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita - la cooperativa FLAVIA e le Ditte: Arnaudo Arduino, Arnaudo Biancarosa, Arnaudo Piermassimo, Falcone Dario, Falcone Davide e Società CO.GES.IM. S.p.A., al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegnano a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV1 (lato Stura) – con spese notarili a carico dei beneficiari - le quote di aree indicate nei lotti H - S di loro proprietà, come indicati sulla Tav. 5 di progetto.

Resta inteso che, all'atto della cessione delle quote di aree di cui sopra, nonché di quelle costituenti il lotto I di proprietà della signora Borgogno Barbara, i futuri aventi diritto proprietari dei terreni AV1, la proprietà Borgogno Barbara per il lotto O, la proprietà Falcone/Arnaudo/ Società CO.GES.IM. S.p.A. per il lotto Q/R, gli assegnatari dei lotti ECA e il Comune di Cuneo dovranno farsi carico degli oneri relativi al rimborso pro-quota alla cooperativa dei costi da essa sostenuti e anticipati al fine di dotare l'Ambito ATF1.MA3 dei servizi tecnologici non scomputabili: rete energia elettrica, rete telefonica, rete gas e relativi allacciamenti all'acquedotto e fognatura, il tutto come indicato nel computo metrico e nelle tabelle di ripartizione e quantificati in complessivi € 151.576,48 così ripartiti:

OPERE	
RETE ENEL	34.457,30
CABINA ENEL	29.064,07
RETE GAS già realizzata e pagata	28.453,58

CANALE PRIVATO	11.844,60
TELECOM	26.059,00
ALLACCIAMENTI FOGNATURA	17.283,08
ONERI SICUREZZA (3%)	4.414,85
TOTALE	€ 151.576,48

da ripartirsi in base alla SUL di competenza (comprensiva del lotto funzionale proprietà Borgogno) secondo la tabella che segue:

OPERATORE	SUL DI COMPETENZA	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA
coop Flavia + ECA già realizzata	mq 7.420,73	€ 79.624,93
Falcone /Arnaudo Area a servizi Fg. 61 mapp. n. 2363 (ex 823b) di mq. 1097	mq 1.226,10	€ 13.156,13 € 10.210,00
Borgogno	mq 504,75	€ 5.416,00
Operatori AV1	mq 2.800,00	€ 33.044,19
ECA ancora da assegnare	mq 1.012,02	€ 10.859,04
<u>Comune di Cuneo</u>	<u>mq 211,20</u>	<u>€ 2.266,19</u>
Totale	mq 13.174,80	€ 151.576,48

Il costo dell'estensione della rete del gas sarà quantificato al momento della realizzazione, per cui il soggetto che la eseguirà avrà diritto di essere rimborsato dagli altri operatori ripartendo l'importo totale dell'opera in proporzione alla SUL assegnata al proprio lotto di competenza.

Gli assegnatari dei lotti AV1 dovranno inoltre rimborsare ai proponenti, attualmente proprietari dei terreni destinati ad accoglierne l'edificabilità, le spese da essi sostenute per:

- la sistemazione e manutenzione decorosa a prato agricolo dei terreni medesimi destinati ad AV1, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficiale depositata in Comune, sino alla data dell'atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in €/mq 3,00, applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune);
- la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree in rete metallica plastificata (altezza m. 1,50, su plintini, quantificabile in €/ml 39,00 (art. 184: REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATA 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 sopra quantificati e/o descritti ai precedenti commi siano effettuati anticipatamente all'assegnazione dei lotti, saranno incrementati degli importi corrispondenti all'ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente convenzione e ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo o, in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell'ASL di Cuneo.

Articolo 9
ASSERVIMENTO di AREE PRIVATE a USO PUBBLICO e ACCORDI tra le PARTI

Con il presente atto la Cooperativa Flavia costituisce le seguenti servitù all'uso pubblico, come meglio individuate nell'allegata planimetria (Allegato "B"):

- Area 1, insistente sui mappali n. 810 e n. 814 del Foglio 61, di complessivi mq 239, individuata con colore giallo: percorso pedonale e pista ciclabile asserviti all'uso pubblico;
- Area 2, insistente sul mappale n. 2350 (ex 173c) del Foglio 61, di complessivi mq 31, individuata con colore rosso: marciapiedi asserviti all'uso pubblico;
- Area 3, insistente sul mappale n. 2349 (ex 173b) del Foglio 61, di complessivi mq 147, individuata con colore verde: marciapiedi e parcheggi asserviti all'uso pubblico.

Si conviene che queste aree concorrono alla formazione della superficie fondiaria del lotto a cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità.

In relazione all'Area 1 e all'Area 2 la realizzazione e la manutenzione delle stesse sarà a esclusivo e totale carico della cooperativa FLAVIA. In relazione all'Area 3 la realizzazione e la manutenzione sarà a esclusivo e totale carico dell'operatore assegnatario del lotto ECA.

Nel sottosuolo delle suddette aree potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.

Le spese per la pulizia e lo sgombero neve sono a carico della cooperativa (fabbricato D/E e fabbricato N), mentre l'impianto di illuminazione realizzato a spese e a totale carico della cooperativa verrà allacciato alla rete pubblica.

Articolo 10
PROGETTAZIONE ESECUTIVA e
PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE
a SCOMPUTO degli ONERI

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i., approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.

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

Articolo 11
OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE
e PRESA IN CARICO del COMUNE

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

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

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

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

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le

eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

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

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

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

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale.

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

Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

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

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

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

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

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

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

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 12 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art.45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a ultimare le opere di cui ai precedenti articoli non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'ultimo edificio del comparto funzionale di appartenenza.

Per ogni comparto funzionale dovranno rispettarsi le seguenti fasi procedurali:

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

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

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

- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto;
- Posa di tutte le cordionate;
- 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'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 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 6 (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 – Regolamento di esecuzione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

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

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire. Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire.

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

per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

Articolo 13
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

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

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

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

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti. E' 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 14
RILASCIO del CERTIFICATO di
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

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 15
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 16
GARANZIE FINANZIARIE
e ADEMPIMENTI

A garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art. 45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – i proponenti hanno costituito a favore del Comune di Cuneo, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario, così suddivisa:

- Cooperativa FLAVIA: Polizza n. 121004730 del 12/04/2012 dell'agenzia di Assicurazioni HDI Assicurazioni S.p.A., per l'importo di € 407.039,80, prestata a garanzia delle opere da realizzare a scomputo facenti parte del primo P.E.C. non ancora ultimate e polizza n. del dell'Agenzia di Assicurazioni (e/o Istituto Bancario), per l'importo di € 180.853,40, prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo di propria competenza nell'area oggetto di estensione;
- signori Arnaudo/Falcone, Società CO.GES.IM. S.p.A.: Polizza n. del dell'Agenzia di Assicurazioni (e/o Istituto Bancario), per l'importo di € 23.959,81, prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo di loro competenza nell'area oggetto di estensione.

(le polizze fideiussorie dovranno contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula)

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

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

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

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 8, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia

sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 17
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

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

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

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

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

Articolo 18
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera __, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 19
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 20
RINUNCIA a IPOTECA LEGALE

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

Articolo 21
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 22
SOSTITUZIONE PRECEDENTE CONVENZIONE

La presente convenzione sostituisce integralmente la precedente stipulata con atto a rogito Dr. P. PANDIANI Rep. n. 11421 del 12/04/2012, in premessa citata.

Articolo 23
RINVIO a NORME di LEGGE

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

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo




La Parte proponente

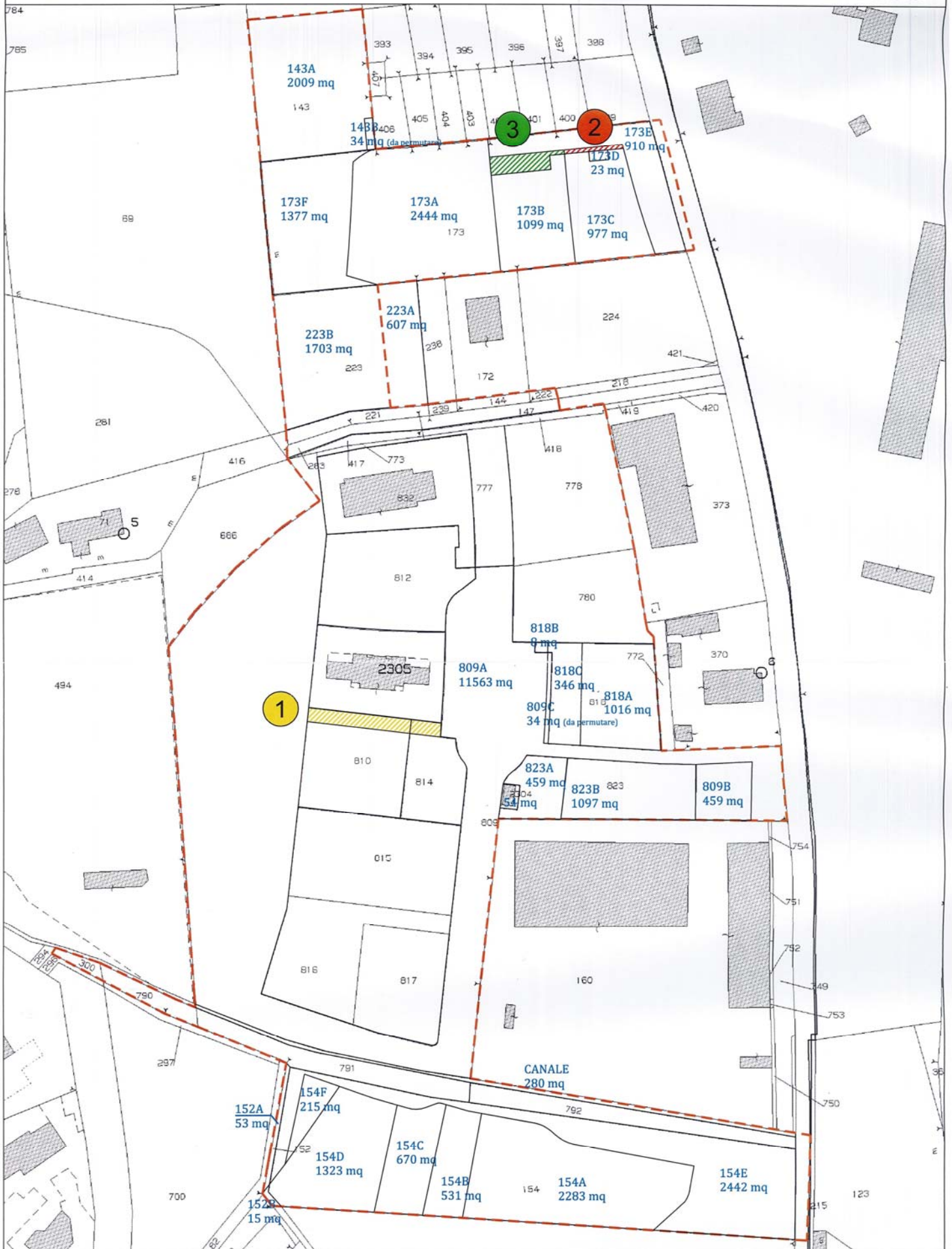


ALLEGATO "A"

ESTRATTO MAPPA CATASTO TERRENI COMUNE DI CUNEO

FOGLIO 61 SCALA 1:2000

-  Aree oggetto di cessione gratuita al Comune da parte dei proponenti (mq. 10.913)
-  Terreni (mq. 34 ciascuno) oggetto di permuta tra il Comune di Cuneo e la Cooperativa FLAVIA
-  Terreno (mq. 531) destinato all'accoglimento della volumetria AV1 oggetto di cessione gratuita anticipata al Comune, da parte della Ditta CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A. e dei Sig.ri: ARNAUDO Arduino, Biancarosa e Piermassimo, FALCONE Dario e Davide



1 AREA 1 - mq 239
 Proprietà Cooperativa Flavia da asservire per la realizzazione del percorso pedonale-ciclabile

2 AREA 2 - mq 31
 Proprietà Cooperativa Flavia da asservire per la realizzazione di marciapiede

3 AREA 1 - mq 147
 ECA di proprietà Comunale da assegnare con servitù ad uso pubblico per la realizzazione di marciapiede e parcheggi