



REPERTORIO 92435

RACCOLTA 22707

Variante al piano esecutivo convenzionato dell'ambito "atf2.sp2" del p.r.g. vigente ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. ed integrazioni e modifiche alla convenzione atto rogito Segretario Comunale, numero 11300 di repertorio del 30 giugno 2010.

REPUBBLICA ITALIANA

Il diciotto dicembre duemiladiciassette.

In Cuneo, nel mio studio in corso Nizza numero 13.

18 DICEMBRE 2017

Davanti a me, **Ivo GROSSO, notaio in Cuneo**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- quale parte proponente -

1) - BURI Marilena, nata a **Demonte** il giorno **11 settembre 1955**, domiciliato per la carica in Cuneo, via Carlo Emanuele III 21/B, commerciante,

per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

=== "**AURORA S.R.L.**",

- sede: Cuneo, via Carlo Emanuele III 21/B;
- capitale sociale euro: 25.500,00 (euro venticinquemilacinquecento e centesimi zero) interamente versato;
- durata: 31 dicembre 2020;
- codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 00810000042**;
- partita IVA: **02260650045**;
- repertorio economico amministrativo numero: **CN - 165166**;

nella sua qualità di amministratore unico con i poteri in forza del vigente statuto sociale;

"AURORA S.R.L." oltre che in proprio anche per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

=== "**A.S. IMMOBILIARE SRL**",

- sede: Cuneo, via Monea Oltregesso 28;
- durata: 31 dicembre 2050;
- capitale sociale euro: 10.000,00 (euro diecimila e centesimi zero) dichiarato interamente versato;
- codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 03733120046**;
- repertorio economico amministrativo numero: **CN-312778**;

in forza del mandato conferito con atto rogito notaio Ivo GROSSO in data 17 novembre 2017, numero 92234/22641 di repertorio, registrato a Cuneo il 20 novembre 2017 al numero 19078 serie 1T;

2) - CIRASO Sebastiano, nato a **Caltagirone** il **1° (primo) luglio 1949**, domiciliato per la carica a Manta, via Galimberti 50, ingegnere,

per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

=== "**CIGA S.R.L.**",

- sede: Manta, via Galimberti 50;
- capitale sociale euro: 52.000,00 (euro cinquantaduemila e centesimi zero) dichiarato interamente versato;
- durata: 31 dicembre 2050;

REGISTRATO A CUNEO
il 04/01/2018

n. 190
serie 1T

• codice fiscale e numero di iscrizione del registro delle imprese di

Cuneo: 02576630046;

• repertorio economico amministrativo numero: **CN-218439;**

nella sua qualità di amministratore unico con i poteri in forza del vigente statuto sociale;

in qualità di proprietari;

- quale ente programmatore del territorio comunale / parte compratrice -

3) - GAUTERO Luca, nato a **Cuneo il 20 giugno 1970**, domiciliato per la carica a Cuneo, via Roma 28, ingegnere,

per conto ed in rappresentanza di:

== "COMUNE DI CUNEO", con sede a Cuneo, via Roma 28,

codice fiscale: **00480530047;**

nella sua qualità di Dirigente del Settore "Ambiente e Territorio" nominato con decreto del Sindaco in data 30 dicembre 2015, numero 24 di registro delle ordinanze del Sindaco, ai sensi dell'articolo 29 del vigente "Regolamento per la disciplina dei contratti", in forza delle deliberazioni di seguito citate.

Io notaio sono certo

della identità personale delle parti le quali mi chiedono atto di quanto segue:

PREMESSO CHE:

1) - il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 40-9137 del 07 luglio 2008 e successive varianti approvate;

2) - l'area interessata dalla presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come "Ambito di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso - ATF2.SP2", disciplinato dall'art.52 delle N.d.A. del P.R.G. vigente;

3) - con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 19 aprile 2010 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito "ATF2.SP2", avente per oggetto la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, con le relative opere di urbanizzazione;

4) - in data 30 giugno 2010, rogito Segretario Comunale Dott. Pandiani, numero 11300 di repertorio, registrato a Cuneo il 16 luglio 2010 al numero 60 serie 1V, trascritto a Cuneo il 16 luglio 2010 ai numeri 5464/7027, è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia, a firma della società "SOGECA 2 di Meinero Franco e C. s.n.c. Agricola" con sede a Cuneo, codice fiscale 02933510048 e del "Seminario Vescovile" con sede a Cuneo, codice fiscale 00524530045;

5) - in data 13 giugno 2011, prot. 32637 è stato concesso, dal Settore Lavori Pubblici, il nulla osta all'apertura di un secondo nuovo accesso carraio su viabilità pubblica (il progetto originale prevedeva un unico accesso);

6) - con Permesso di costruire numero 122 del 20 agosto 2012 è stato rilasciato il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione successivamente prorogato ai sensi della L.98/2013 art.30 c.

3bis con richiesta presentata in data 16 ottobre 2015;

7) - con nota prot. 2266 del 14 gennaio 2014, i proponenti hanno chiesto l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.SP2, mantenendo invariata la Sul ammissibile;

8) - con Variante Parziale n. 19 al P.R.G. (approvata con D.C.C. n. 4 del 25 gennaio 2016 e divenuta efficace il 04 febbraio 2016) è stato approvato l'ampliamento della perimetrazione dell'ambito ATF2.SP2, mantenendo invariata la Sul ammissibile;

9) - il Comune di Cuneo, attualmente, è proprietario dei terreni in **CUNEO** indicati negli elaborati tecnici di progetto e individuati catastalmente nel modo che segue:

• **CATASTO TERRENI**

fg. 95 p. 249 bos. ced. cl. 1 mq. 173 RD€ 0,27 RA€ 0,09

fg. 95 p. 742 bos. ced. cl. 1 mq. 249 RD€ 0,39 RA€ 0,13

fg. 95 p. 744 s.i.a. cl. 1 mq. 4252 RD€ 41,72 RA€ 21,96

fg. 95 p. 746 s.i.a. cl. 1 mq. 378 RD€ 3,71 RA€ 1,95

fg. 95 p. 748 s.i.a. cl. 1 mq. 196 RD€ 1,92 RA€ 1,01

(metri quadrati cinquemiladuecentoquarantotto)

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

• **PROVENIENZA:** convenzione rogito Segretario Comunale, in data 16 luglio 2010, numero 11300 di repertorio, succitata;

10) - "AURORA S.R.L.", attualmente, è proprietaria dei terreni in **CUNEO** indicati negli elaborati tecnici di progetto individuati catastalmente nel modo che segue:

• **CATASTO TERRENI**

fg. 95 p. 870 s.i.a. cl. 1 mq. 520 RD€ 5,10 RA€ 2,69

fg. 95 p. 877 s.i.a. cl. 1 mq. 71 RD€ 0,70 RA€ 0,37

fg. 95 p. 882 s.i.a. cl. 1 mq. 43 RD€ 0,42 RA€ 0,22

fg. 95 p. 887 s.i.a. cl. 1 mq. 593 RD€ 5,82 RA€ 3,06

fg. 95 p. 892 s.i.a. cl. 1 mq. 47 RD€ 0,46 RA€ 0,24

fg. 95 p. 893 s.i.a. cl. 1 mq. 555 RD€ 5,45 RA€ 2,87

fg. 95 p. 894 s.i.a. cl. 1 mq. 524 RD€ 5,14 RA€ 2,71

fg. 95 p. 895 s.i.a. cl. 1 mq. 512 RD€ 5,02 RA€ 2,64

fg. 95 p. 896 s.i.a. cl. 1 mq. 513 RD€ 5,03 RA€ 2,65

fg. 95 p. 897 s.i.a. cl. 1 mq. 521 RD€ 5,11 RA€ 2,69

fg. 95 p. 898 s.i.a. cl. 1 mq. 139 RD€ 1,36 RA€ 0,72

fg. 95 p. 899 s.i.a. cl. 1 mq. 66 RD€ 0,65 RA€ 0,34

fg. 95 p. 900 s.i.a. cl. 1 mq. 567 RD€ 5,56 RA€ 2,93

fg. 95 p. 901 s.i.a. cl. 1 mq. 39 RD€ 0,38 RA€ 0,20

fg. 95 p. 902 s.i.a. cl. 1 mq. 70 RD€ 0,69 RA€ 0,36

fg. 95 p. 903 s.i.a. cl. 1 mq. 67 RD€ 0,66 RA€ 0,35

fg. 95 p. 904 s.i.a. cl. 1 mq. 65 RD€ 0,64 RA€ 0,34

fg. 95 p. 905 s.i.a. cl. 1 mq. 39 RD€ 0,38 RA€ 0,20

fg. 95 p. 906 s.i.a. cl. 1 mq. 588 RD€ 5,77 RA€ 3,04

(metri quadrati cinquemilacinquecentotrentanove)

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

• **PROVENIENZA:**

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, di Cuneo, in data 31

marzo 2011, numero 61246/24217 di repertorio, registrato a Cuneo il primo aprile 2011 al numero 2511 serie 1T, trascritto a Cuneo il 4 aprile 2011 ai numeri 2665/3571;

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, in data 15 febbraio 2012, numero 61904/24783 di repertorio, registrato a Cuneo il 6 marzo 2012 al numero 1811 serie 1T, trascritto a Cuneo il 7 marzo 2012 ai numeri 2424/2870;

.. atto di divisione rogito notaio DI SAPIO Angelo, di Saluzzo, in data 29 aprile 2016, numero 1896/1401 di repertorio, registrato a Saluzzo il 5 maggio 2016 al numero 1434 serie 1T, trascritto a Cuneo il 6 maggio 2016 ai numeri 2616/3534;

11) - "CIGA S.R.L.", attualmente, è proprietaria dei terreni in **CU-NEO** indicati negli elaborati tecnici di progetto individuati catastalmente nel modo che segue:

• **CATASTO TERRENI**

fg. 95 p. 871 s.i.a. cl. 1 mq. 520 RD€ 5,10 RA€ 2,69

fg. 95 p. 872 s.i.a. cl. 1 mq. 520 RD€ 5,10 RA€ 2,69

fg. 95 p. 873 s.i.a. cl. 1 mq. 508 RD€ 4,98 RA€ 2,62

fg. 95 p. 875 s.i.a. cl. 1 mq. 601 RD€ 5,90 RA€ 3,10

fg. 95 p. 878 s.i.a. cl. 1 mq. 71 RD€ 0,70 RA€ 0,37

fg. 95 p. 879 s.i.a. cl. 1 mq. 71 RD€ 0,70 RA€ 0,37

fg. 95 p. 880 s.i.a. cl. 1 mq. 52 RD€ 0,51 RA€ 0,27

fg. 95 p. 881 s.i.a. cl. 1 mq. 39 RD€ 0,38 RA€ 0,20

fg. 95 p. 883 s.i.a. cl. 1 mq. 89 RD€ 0,87 RA€ 0,46

fg. 95 p. 884 s.i.a. cl. 1 mq. 67 RD€ 0,66 RA€ 0,35

fg. 95 p. 885 s.i.a. cl. 1 mq. 65 RD€ 0,64 RA€ 0,34

fg. 95 p. 886 s.i.a. cl. 1 mq. 143 RD€ 1,40 RA€ 0,74

fg. 95 p. 888 s.i.a. cl. 1 mq. 512 RD€ 5,02 RA€ 2,64

fg. 95 p. 889 s.i.a. cl. 1 mq. 504 RD€ 4,95 RA€ 2,60

fg. 95 p. 890 s.i.a. cl. 1 mq. 512 RD€ 5,02 RA€ 2,64

fg. 95 p. 891 s.i.a. cl. 1 mq. 543 RD€ 5,33 RA€ 2,80

fg. 95 p. 908 s.i.a. cl. 1 mq. 81 RD€ 0,79 RA€ 0,42

fg. 95 p. 909 s.i.a. cl. 1 mq. 61 RD€ 0,60 RA€ 0,32

fg. 95 p. 912 s.i.a. cl. 1 mq. 636 RD€ 6,24 RA€ 3,28

fg. 95 p. 913 s.i.a. cl. 1 mq. 615 RD€ 6,03 RA€ 3,18

(metri quadrati seimiladuecentodieci)

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

• **PROVENIENZA:**

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, di Cuneo, in data 31 marzo 2011, numero 61246/24217 di repertorio, registrato a Cuneo il primo aprile 2011 al numero 2511 serie 1T, trascritto a Cuneo il 4 aprile 2011 ai numeri 2665/3571;

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, in data 15 febbraio 2012, numero 61904/24783 di repertorio, registrato a Cuneo il 06 marzo 2012 al numero 1811 serie 1T, trascritto a Cuneo il 7 marzo 2012 ai numeri 2424/2870;

.. atto di trasferimento sede sociale rogito notaio PAROLA Cesare in data 17 dicembre 2012, numero 62391/25187 di repertorio, debitamente registrato, trascritto a Cuneo il 20 dicembre 2012 ai numeri

9910/12230;

.. atto di divisione rogito notaio DI SAPIO Angelo, di Saluzzo, in data 29 aprile 2016, numero 1896/1401 di repertorio, registrato a Saluzzo il 5 maggio 2016 al numero 1434 serie 1T, trascritto a Cuneo il 6 maggio 2016 ai numeri 2616/3534;

12) - "AURORA S.R.L." e "CIGA S.R.L.", attualmente, sono proprietarie per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuna dei terreni in **CUNEO** indicati negli elaborati tecnici di progetto individuati catastalmente nel modo che segue:

• **CATASTO TERRENI**

fg. 95 p. 869 s.i.a. cl. 1 mq. 558 RD€ 5,48 RA€ 2,88

fg. 95 p. 874 s.i.a. cl. 1 mq. 43 RD€ 0,42 RA€ 0,22

fg. 95 p. 876 s.i.a. cl. 1 mq. 91 RD€ 0,89 RA€ 0,47

fg. 95 p. 907 s.i.a. cl. 1 mq. 141 RD€ 1,38 RA€ 0,73

fg. 95 p. 911 s.i.a. cl. 1 mq. 1008 RD€ 9,89 RA€ 5,21

(metri quadrati milleottocentoquarantuno)

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

• **PROVENIENZA:**

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, di Cuneo, in data 31 marzo 2011, numero 61246/24217 di repertorio, registrato a Cuneo il primo aprile 2011 al numero 2511 serie 1T, trascritto a Cuneo il 4 aprile 2011 ai numeri 2665/3571;

.. compravendita rogito notaio PAROLA Cesare, in data 15 febbraio 2012, numero 61904/24783 di repertorio, registrato a Cuneo il 06 marzo 2012 al numero 1811 serie 1T, trascritto a Cuneo il 7 marzo 2012 ai numeri 2424/2870;

.. atto di trasferimento sede sociale (CIGA S.R.L.) rogito notaio PAROLA Cesare in data 17 dicembre 2012, numero 62391/25187 di repertorio, debitamente registrato, trascritto a Cuneo il 20 dicembre 2012 ai numeri 9910/12230;

13) - "A.S. IMMOBILIARE SRL" attualmente, è proprietaria dei terreni in **CUNEO** indicati negli elaborati tecnici di progetto individuati catastalmente nel modo che segue:

• **CATASTO TERRENI**

fg. 95 p. 910 s.i.a. cl. 1 mq. 31 RD€ 0,30 RA€ 0,16

fg. 95 p. 914 s.i.a. cl. 1 mq. 685 RD€ 6,72 RA€ 3,54

(metri quadrati settecentosedici)

• **CONFINI:** per i confini le parti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

• **PROVENIENZA:** atto di compravendita rogito notaio Ivo GROSSO, in data 17 novembre 2017, numero 92234/22641 di repertorio, registrato a Cuneo il 20 novembre 2017 al numero 19078 serie 1T, trascritto a Cuneo il 21 novembre 2017 ai numeri 8471/11176;

14) - "AURORA S.R.L." e "CIGA S.R.L." hanno presentato una variante al P.E.C., in data 12 aprile 2016 prot. 24600, con progetto a firma dell'Architetto Umberto Fino, prevedendo:

- una differente organizzazione interna dei lotti edificabili e della viabilità interna privata al comparto, coerente con la realizzazione di un doppio accesso carraio di accesso dalla viabilità pubblica;

- l'ampliamento del perimetro di P.E.C., conformemente a quanto previsto con la Variante Parziale n. 19 al P.R.G.;

- la realizzazione di una area a parcheggio pubblico con superfici permeabili, alternativa ad un'area verde precedentemente prevista, a servizio dei futuri abitanti del P.E.C. e degli utenti della vicina scuola dell'infanzia;

- la mera cessione dei terreni necessari alla futura realizzazione dell'allungamento della pista ciclabile, in corrispondenza dell'ampliamento del P.E.C. autorizzato con la variante al P.R.G., senza l'attuazione di opere;

- una modifica del crono-programma, concordato in convenzione, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

15) - il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14 settembre 2016 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 16644/ATR del 18 novembre 2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;

16) - 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 e/o opposizioni al P.E.C.;

17) - in data 4 maggio 2017, prot.n. 30913, il proponente ha integrato la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;

18) - il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data 04 maggio 2017 prot. n. 30913:

- Allegato 1: Relazione tecnica descrittiva di variante

- Allegato 2: Computo metrico estimativo di variante

- Allegato 2/1: Computo metrico estimativo: opere aggiuntive - contributo straordinario

- Allegato 3: Quadro di raffronto computo tra autorizzato e variante

- Allegato 4: Norme tecniche di attuazione

- Allegato 5: Relazione illuminotecnica di variante

- Tavola 01 Estratti di P.R.G e catastali

- Tavola 02 Planimetria generale di Piano (Dismissioni e verifica IP) scala 1:500

- Progetto Opere di Urbanizzazione - fascicolo unico composto da:

- Tavola 03 Rilievo stato di fatto – piano quotato - scala 1:1000

- Tavola 04 Sovrapposizione del progetto e rilievo scala 1:1000

- Tavola 05 Planimetria di sovrapposizione autorizzato/variante scala 1:1000

- Tavola 06 Planimetria opere stradali + particolari scala 1:1000-1:100

- Tavola 07 Planimetria rete fognatura nera + particolari scala 1:1000-1:50

- Tavola 08 Planimetria rete fognatura bianca + particolari scala 1:1000-1:50

- Tavola 09 Planimetria rete acquedotto e metano + particolari scala 1:1000-1:50

- Tavola 10 Planimetria telecom + particolari scala 1:1000-1:50
- Tavola 11 Planimetria elettrica + particolari scala 1:1000-1:50
- Tavola 12 Planimetria canali irrigui + particolari scala 1:1000-1:50
- Tavola 13 Planimetria illuminazione pubblica + particolari scale varie
- Tavola 14 Planimetria area verde e arredo urbano scala 1:500
- Tavola 15 Planimetria area verde impianto irrigazione scala 1:500
- Tavola 16 Planimetria superamento barriere architettoniche scala 1:1000
- Tavola 17 Progetti planovolumetrici e Rendering scale varie
- Tavola 18 Profili longitudinali strade e fognature comunali scala 1:1000-1:100

elaborati tutti che si intendono fare parte integrante e sostanziale del presente atto, con dispensa dall'allegarli in quanto depositati in originale presso gli uffici comunali e che le parti dichiarano di ben conoscere ed integralmente accettare facendo riferimento a quanto depositato in Comune;

19) - con Deliberazione di Giunta Comunale numero 168 del 20 luglio 2017, immediatamente esecutiva, è stata approvata la variante al P.E.C. ed il relativo schema di integrazione e modifica alla convenzione urbanistico edilizia, rogito Segretario Comunale del 30 giugno 2010, numero 11300 di repertorio;

20) - con successiva Determinazione a Contrarre numero 1392 del 28 settembre 2017, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs numero 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere - in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale citata - all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

21) - la nuova convenzione che viene stipulata a seguito dell'approvazione della presente variante, riguarda i soli punti interessati dalle modifiche relative alla variante al P.E.C., modificando ed integrando alcuni degli articoli della precedente convenzione sopra citata;

22) - rimangono, pertanto, valide tutte le condizioni contenute negli articoli non modificati della Convenzione già stipulata con atto rogito Dott. Pandiani del 30 giugno 2010, numero 11300 di repertorio;

23) - 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;

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

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico, convengono e

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed

urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e successiva variante - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati come zona urbanistica "ATF2.SP2 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*", al fine di realizzare un insediamento formato da n. 22 (ventidue) lotti a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2

ATTUAZIONE del PROGETTO del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

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

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

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 P.E.C. (D.C.C. numero 40 del 19 aprile 2010).

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

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

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici, vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

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

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

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee alberature ed arbusti.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e successiva variante ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di metri quadrati 19.583 (diciannovemilacinquecentottantatré), contraddistinti al **Catasto Terreni di CUNEO al foglio 95**, come segue:

a) - proprietà "COMUNE DI CUNEO"

p. 249	mq. 173
p. 742	mq. 249
p. 744	mq. 4252
p. 746	mq. 378
p. 748	mq. 196

b) - proprietà Canale Irriguo

Canale Lupa	mq. 29
--------------------	--------

c) - proprietà "AURORA S.R.L."

p. 870	mq. 520
p. 877	mq. 71
p. 882	mq. 43
p. 887	mq. 593
p. 892	mq. 47
p. 893	mq. 555
p. 894	mq. 524
p. 895	mq. 512
p. 896	mq. 513
p. 897	mq. 521
p. 898	mq. 139
p. 899	mq. 66
p. 900	mq. 567
p. 901	mq. 39
p. 902	mq. 70
p. 903	mq. 67
p. 904	mq. 65
p. 905	mq. 39
p. 906	mq. 588

d) - proprietà "CIGA S.R.L."

p. 871	mq. 520
p. 872	mq. 520
p. 873	mq. 508
p. 875	mq. 601
p. 878	mq. 71
p. 879	mq. 71
p. 880	mq. 52
p. 881	mq. 39
p. 883	mq. 89
p. 884	mq. 67
p. 885	mq. 65
p. 886	mq. 143

p. 888 mq. 512

p. 889 mq. 504

p. 890 mq. 512

p. 891 mq. 543

p. 908 mq. 81

p. 909 mq. 61

p. 912 mq. 636

p. 913 mq. 615

e) - proprietà "AURORA S.R.L." e "CIGA S.R.L."

p. 869 mq. 558

p. 874 mq. 43

p. 876 mq. 91

p. 907 mq. 141

p. 911 mq. 1008

f) - proprietà "A.S. IMMOBILIARE SRL"

p. 910 mq. 31

p. 914 mq. 685

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF2.SP2:

SCHEMA TECNICO

A AREA FONDIARIA (ACE+VE) < 70% St mq. 14263

B AREA DA URBANIZZARE (VS) >30% St mq. 5320

Viabilità mq. 1453

Marciapiedi mq. 378

Parcheggio Pubblico mq. 669

Pista ciclabile mq. 360

Verde Pubblico mq. 2216

Viabilità pubblica in autobloccanti mq. 201

Area per ciclabile senza opere mq. 43

C SUPERFICIE TERRITORIALE St (A+B) mq. 19583

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di numero 22 (ventidue) edifici per complessivi metri quadrati 3.518 (tremilacinquecentodiciotto) [S.U.L.] a destinazione residenziale.

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

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione della variante al P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

Ai sensi dell'articolo 33 (trentatré) del Regolamento Edilizio vigente "Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui al-

la lettera B) ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

Articolo 4

CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Con il presente atto, in aggiunta alle aree già cedute al Comune di Cuneo, in forza della convenzione stipulata con atto rogito Dott. Pandiani del 30 giugno 2010, numero 11300 di repertorio, viene ceduta l'area necessaria al prolungamento della pista ciclabile lungo via Gauteri, con il presente atto pertanto:

= "**AURORA S.R.L.**", come sopra rappresentata, per il diritto di piena proprietà sulla quota indivisa pari a **1/2 (un mezzo)**,
= "**CIGA S.R.L.**", come sopra rappresentata, per il diritto di piena proprietà sulla quota indivisa pari a **1/2 (un mezzo)**,
e così complessivamente per il diritto di intera, piena ed esclusiva proprietà,

cedono a titolo gratuito

senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso al

= "**COMUNE DI CUNEO**", come sopra rappresentato,

che accetta,

l'area necessaria per le opere di urbanizzazione di cui alla Lettera B "*area per ciclabile senza opere*" dell'articolo precedente, corrispondente al terreno censito catastalmente al:

• **CATASTO TERRENI - comune di Cuneo**

fg. 95 p. 874 s.i.a. cl. 1 mq. 43 RD€ 0,42 RA€ 0,22

(metri quadrati quarantatré)

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

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" connessi a dette aree.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il **valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in euro 215,00 (euro duecentoquindici e centesimi zero) pari a euro 5,00 (euro cinque e centesimi zero)/mq.**

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

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

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree - per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, comma 2 del D.P.R. 29 settembre 1973, numero 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 novembre 2000 numero 342.

Le parti cedenti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000, numero 353 e s.m.i.

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

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

Articolo 5 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli oneri di urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. numero 380/2001) per complessivi **euro 352.468,42 (euro trecentocinquantaduemilaquattrocentosessantotto e centesimi quarantadue)**, articolati in:

.. mq. 3.518 residenziale x €/mq. 50,00 = euro 175.900,00 (euro centosettantacinquemilanovecento e centesimi zero) per OO.UU. primaria

.. mq. 3.518 residenziale x €/mq. 50,19 = euro 176.568,42 (euro centosettantaseimilacinquecentosessantotto e centesimi quarantadue) per OO.UU. secondaria.

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

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

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi

aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 c.1, L.R. numero 56/1977, e precisamente:

Opere stradali e parcheggi	euro	215.036,21
Rete fognatura bianca	euro	12.009,46
Rete fognatura nera	euro	31.682,30
Opere acquedotto	euro	6.874,51
Opere illuminazione pubblica	euro	27.218,83
Aree verdi	euro	57.091,10
Oneri della sicurezza	euro	<u>6.988,04</u>
PER UN IMPORTO TOTALE DI	euro	356.900,45

Inoltre i proponenti si obbligano a realizzare le seguenti opere non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione:

Rete elettrica	euro	3.240,96
Rete telefonica	euro	<u>6.364,34</u>
PER UN IMPORTO TOTALE DI	euro	9.605,30

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi citati. Relativamente alle lavorazioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data 14 luglio 2017 protocollo numero 49452.

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

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico del proponente gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici;
- la parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato;
- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione;
- i servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti;
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi;

- la differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune o in un'unica soluzione o in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune. In caso di rateizzazione il competente Servizio Edilizia Privata, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, richiederà idonea fidejussione bancaria / polizza fidejussoria a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione ancora dovuti.

Articolo 6

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380/2001 e s.m.i.

Con Delibera di Consiglio Comunale numero 62 del 25 ottobre 2016 l'Amministrazione ha approvato *"i criteri per la determinazione del contributo straordinario, previsto dall'art.16, c.4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 s.m.i."*, così come indicato dalla Regione Piemonte con D.G.R. numero 22-2974 del 29 febbraio 2016.

In conformità alle indicazioni approvate con la citata Delibera, con Perizia Asseverata redatta dall'Arch. Graziella Romano (protocollo numero 30913 del 4 maggio 2017) è stato stimato in euro 10.602,76 (euro diecimilaseicentodue e centesimi settantasei) l'importo del "contributo straordinario" dovuto per l'intervento, in quanto interessato da una variante urbanistica al P.R.G. Il contributo straordinario previsto può essere compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento".

Il Comune consente, pertanto, la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo del "contributo straordinario" di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione compensative all'interno dell'intervento stesso, a completamento dell'intero intervento, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A tal fine è stato redatto specifico computo metrico delle lavorazioni aggiuntive e compensative, comprendente il "completamento dell'impianto di irrigazione automatica dell'area verde e arredo urbano" e più specificatamente:

- scavo a sezione obbligata per le tubazioni impianto di irrigazione area verde;
- tubazioni in polietilene diametro 40-50 per impianto irrigazione;
- gruppi di scarico per ogni settore completi di pozzetti;
- fornitura e posa di elettrovalvole per ogni settore;
- centralina di comando a batteria per settori;
- irrigatori a turbina per area verde;
- fornitura e posa di cestini getta - carta;
- per un importo totale di euro **10.863,30 (euro diecimilaottocentosessantatré e centesimi trenta).**

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 titoli abilitativi ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 8

PROGETTAZIONE ESECUTIVA e PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO degli ONERI

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verrà rilasciato sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le "*Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i.*", approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione numero 93/2009 e s.m. e i.

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

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

Articolo 9

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

Il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato è stato subordinato al rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 10.

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. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

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

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

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione 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% (cinquanta per cento) della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta del rilascio del permesso di costruire delle

opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% (cinquanta per cento) dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs. 50/2016 e dell'art. 4 del CAPO I - Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale numero 352 del 20 dicembre 2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale numero 79 del 26 marzo 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 dei lavori complessivi potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo edificio privato previsto dal P.E.C.. Fino al rilascio del collaudo finale, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere, anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

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

Articolo 10

TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo edificio privato (P.C. numero 69 del 25 luglio 2016) è stato subordinato al preventivo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione previste (P.C. numero 122 del 20 agosto 2012) e alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, corrispondenti alla **FASE 1**:

- nuova viabilità di accesso da via Gauteri all'insediamento residenziale, tramite realizzazione ponticello stradale e difesa spondale sul canale Vermenagna;
- intubamento con tubazione autoportante del canale La Lupa lungo la pista ciclabile;
- realizzazione di tutti i muretti di contenimento delle aree pubbliche lato strada e lato ciclabile;
- realizzazione fognatura nera, e reti e sottoservizi principali.

Le restanti opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente crono-programma:

FASE 2 - Entro il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo edilizio del 5° edificio privato:

- completamento di tutti i sottoservizi, acquedotto, telecom, enel, bordure stradali, con primo strato di asfalto;

FASE 3 - Entro il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo edilizio del 10° edificio privato e comunque entro la presentazione della Se-

Segnalazione Certificata di Agibilità del 5° edificio privato:

- completamento definitivo di tutti i sottoservizi compreso impianto illuminazione pubblica (pali e armature), le bordure dei marciapiedi e la pavimentazione degli stessi;
- realizzazione completa del parcheggio nord est con primo strato di asfalto
- delimitazione delle aiuole verdi ad esclusione dell'impianto di irrigazione;

FASE 4 - Entro il rilascio dell'idoneo titolo abilitativo edilizio del 15° edificio privato:

- realizzazione completa del parcheggio nord-ovest secondo le specifiche di progetto
- realizzazione pista ciclabile e completamento impianto di irrigazione automatica comprese le piantumazioni;

FASE 5 - Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'ultimo edificio privato:

- realizzazione del tappeto di usura e della segnaletica stradale.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine di 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C. (D.C.C. numero 40 del 19 aprile 2010), fatte salve eventuali proroghe concedibili per legge.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell' «*Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione*» delle «*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri*» redatto dal Settore Lavori Pubblici;
- resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata - con preavviso di almeno 15 giorni;
- il crono-programma, di cui al presente articolo, potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% (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)
- 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 a articolo successivo, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno della parte proponente e con azione di regresso per

le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;

- in caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

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

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

a. mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

b. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

c. rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

d. mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all'art. 14;

e. mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f. mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;

g. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione;

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

Articolo 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 corresponsione

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

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

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

Articolo 12

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Resta stabilito anche convenzionalmente che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) 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 13

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

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

Articolo 14

GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n. 56/1977 - la parte proponente costituisce, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la compagnia di assicurazione:

"TUA ASSICURAZIONI S.P.A." con polizza numero 400 997 910 038 95 del 4 dicembre 2017 che viene rilasciata al Comune per l'importo di euro **367.763,75 (euro trecentosessantasettemilasettecentosessantatré e centesimi settantacinque)** corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri primari e secondari e delle opere di urbanizzazione compensative del Contributo Straordinario, poste a carico della parte proponente.

La suddetta polizza fidejussoria viene prestata come integrazione della cauzione fidejussoria presso la Compagnia di assicurazione ELBA ASSICURAZIONI S.p.A. di euro 333.952,60 (euro trecentotrentatremilanovecentocinquantadue e centesimi sessanta), di cui alla Convenzione urbanistico-edilizia rogito Segretario Comunale Rep. numero 11300 del 30 giugno 2010.

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

a) - integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimo-

strasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.

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

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

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

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 15

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (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, comma 1 e 2, del D.P.R. 06 giugno 2001 numero 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- il terreno oggetto di cessione ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo numero 073279 del 24 ottobre 2017, relativo al fondo in oggetto, che - in copia autentica - al presente atto si allega sotto la lettera "A". 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 17

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.

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

CONTROVERSIE

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

Articolo 20

RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18 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.

Articolo 21

ALLEGATO

Dell'allegato "A" è stata omessa la lettura da parte di me notaio per espressa volontà delle parti che dichiarano di conoscerne il contenuto per averne preso visione.

Io notaio ho letto

alle parti, che lo approvano, questo atto scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su ventitre pagine di sei fogli.

Ora di sottoscrizione: diciassette.

In originale sottoscritto da:

Marilena Buri

Sebastiano Ciraso

Luca Gautero

Ivo Grosso notaio

Allegato "B" repertorio
92234/22641
notaio Ivo GROSSO - Cuneo

Città di Cuneo



Diritti di Segreteria € 150
Versamento del 16.10.2017

Cuneo, li

24 OTT. 2017

Prot. n.

073279

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

Vista la domanda prot. n. **2017/71276** del **16/10/2017**, avanzata dal **Sig. FINO UMBERTO** in qualità di **Legale rappresentante** della ditta **AURORA S.R.L.**, 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. **95** MAPPALI N. **874-910-914**

Allegato "A" repertorio
92235/22704
notaio Ivo GROSSO - Cuneo

- 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 **23/10/2017**

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 **95** mappale **874** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)** con particolare classificazione **ATF2.SP2 - Art.52, Art.22 e Art.23**
- **Immobile soggetto a "contributo straordinario" ai sensi del punto d.ter) del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **95** mappale **914** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)** con particolare classificazione **ATF2.SP2 - Art.52, Art.22 e Art.23**
- **Immobile soggetto a "contributo straordinario" ai sensi del punto d.ter) del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **95** mappale **910** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)** con particolare classificazione **ATF2.SP2 - Art.52, Art.22 e Art.23**
- **Classe geologica I**

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie**, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda agli articoli delle vigenti Norme di Attuazione, disponibili sul sito comunale.

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.

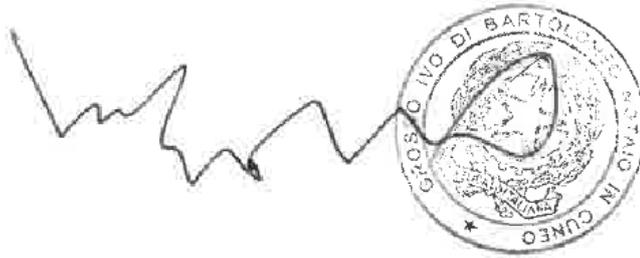
La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 1 pagina.



AUTENTICA DI COPIA

Io, **Ivo GROSSO**, notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, dichiaro e certifico la presente copia pienamente conforme all'allegato "B" ad atto mio rogito in data 17 novembre 2017, numero 92234/22641 di repertorio, registrato a Cuneo in data 20 novembre 2017, al numero 19078, serie 1 T.

La presente copia consta di un mezzo foglio.
Cuneo, diciotto dicembre duemiladiciassette.

The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and scribbled. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains a portrait of a man, likely a historical figure, and is surrounded by the text "GROSSO IVO DI BARTOLOMEO" at the top and "NOTAIO IN CUNEO" at the bottom. There is a small star at the bottom center of the seal.