

ANNO 2019

REPERTORIO N. 11903

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 - COMPARTO 2 SUB. A

– VIA PERTINI E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO

CONVENZIONATO AMBITO AR.2 - VIA BERRINI DA STIPULARSI AI SENSI

DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA CONVENZIONE – AMBITO AR.2 ATTO

ROGITO NOTAIO MARIO MUSSO REP. N. 97340 – RACCOLTA N. 11966 DEL

7 MARZO 2016.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2019 (duemiladiciannove) addì 26 (ventisei) del mese di novembre,

in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

26-11-2019

Avanti a me Parola dott. Corrado, Segretario generale del Comune di Cuneo, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

▪ **Rovere Claudio**, nato a Novara il 2 marzo 1953 [codice fiscale RVR CLD 53C02 F952E], residente a Borgo San Dalmazzo [CN] in via Vecchia di Cuneo n. 61/P, in qualità di legale rappresentante della società **G.S.C. General Systems Cuneo S.r.l. siglabile G.S.C. S.r.l.**, con sede a Cuneo in via Renzo Gandolfo n. 2 – frazione Madonna dell'Olmo, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione al Registro Imprese di Cuneo 00502140049, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 10.400,00;

▪ **Gallo Giacomo**, nato a Murello [CN] il 26 maggio 1953 [codice fiscale GLL GCM 53E26 F811Q], residente a Cuneo in corso Nizza n. 73, in qualità di legale rappresentante della società **Programma Sviluppo s.r.l.** con sede a Cuneo in Via Felice Cavallotti n. 3, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione al Registro Imprese di Cuneo 03244920041, capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato € 30.000,00;

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

▪ **Galli Massimiliano**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale GLL MSM 73P24 D205R], domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28, Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica del Comune di Cuneo, che ai sensi dell'articolo 29 del vigente “Regolamento per la disciplina dei contratti”, interviene in qualità di rappresentante del **Comune di Cuneo** [codice fiscale 00480530047], con sede in Cuneo – Via Roma n. 28, nel cui interesse agisce e stipula, in forza della deliberazione della Giunta comunale n. 259 del 14 novembre 2019, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 1842 del 19 novembre 2019, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

▪ il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti approvate;

▪ le aree interessate dallo Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) oggetto del presente atto risultano classificate come zona urbanistica “Ambiti di riqualificazione urbana – AR”, disciplinata dagli articoli 49 e 50 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

▪ il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto la realizzazione del Comparto 2 sub. A dell'ambito "AR.1", secondo quanto previsto dal Piano di Coordinamento approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 64 del 28 marzo 2019;

▪ la contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato riguarda l'ambito AR.2, il cui P.E.C. è stato approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 191 del 22 settembre 2015 e la relativa convenzione urbanistico – edilizia è stata stipulata con rogito Notaio Mario Musso repertorio n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016, registrata a Cuneo il 14 marzo 2016 al n. 2293, ivi trascritta il 15 marzo 2016 ai numeri 1974/1467, 1975/1468, 1976/1469;

▪ il proponente del PEC relativo all'ambito AR.1 (Soc. G.S.C. s.r.l.) risulta essere proprietario dei terreni di seguito elencati:

— Foglio 82 particella 405, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 103, R.D. € 1,01—R.A. € 0,53;

— Foglio 82 particella 1835 (ex 404/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 1974, R.D. € 19,37—R.A. € 10,19;

— Foglio 82 particella 1836 (ex 404/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 2077, R.D. € 20,38—R.A. € 10,73,

per un totale di mq. 4.154, pervenuti in forza dell'atto a rogito Notaio Barbara Pilepich repertorio n. 29145 – raccolta n. 9296 del 15 luglio 2019, registrato a Cuneo, ivi trascritto il 25 luglio 2019 ai numeri 7370/5810;

▪ il proponente della Variante al PEC relativa all'ambito AR.2 (Programma Sviluppo s.r.l.) risulta essere proprietario dei terreni come di seguito indicato, censiti al Catasto Terreni al Foglio 91:

— particella 725, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 66, R.D. €

0,65—R.A. € 0,34;

— particella 728, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 357, R.D. €

3,50—R.A. € 1,84;

— particella 2603 (ex 273/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1, mq.

228, R.D. € 2,24—R.A. € 1,18,

in forza dell'atto a rogito Notaio Enrico Gallo repertorio n. 52033 del 18

maggio 2013, registrato a Cuneo, ivi trascritto il 4 giugno 2013 ai numeri

5161/4193;

— particella 2597 (ex 1318/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1,

mq. 1214, R.D. € 11,91—R.A. € 6,27;

in forza dell'atto a rogito Notaio Enrico Gallo repertorio n. 50687 del 15

gennaio 2009, registrato a Cuneo, ivi trascritto il 12 febbraio 2009 ai nume-

ri 1544/1277;

— particella 2600 (ex 1353/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1,

mq. 256, R.D. € 2,51—R.A. € 1,32;

in forza dell'atto a rogito Notaio Ivo Grosso repertorio n. 82212 del 15 lu-

glio 2009, registrato a Cuneo, ivi trascritto il 17 luglio 2009 ai numeri

7050/5642;

▪ il Comune di Cuneo è proprietario dei terreni individuati catastalmente

al Foglio 91 particella 675, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 2121,

R.D. € 20,81 – R.A. € 10,95, e al Foglio 92 particella 58, Prato irriguo arbo-

rato classe 3, mq. 872, R.D. € 58,42 – R.A. € 47,19, pervenuti in forza della

richiamata convenzione rogito Notaio Mario Musso repertorio n. 97340 –

raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016;

▪ in data 13 dicembre 2018 è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.1 - Comparto 2 Sub. A - Via Pertini e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.2 - Via Berrini, acquisita al protocollo dell'Ente al n. 91513;

▪ il progetto di S.U.E. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 13 marzo 2019 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 611 del 29.04.2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;

▪ il progetto di S.U.E. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione e informazione ai cittadini e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

▪ il progetto di S.U.E. è stato, quindi, adeguato alla Determinazione Dirigenziale di accoglimento e ripresentato in data 27 giugno 2019 prot. n. 44968 e integrato in data 30 ottobre 2019 prot. n. 75036;

▪ ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., gli interventi potranno essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, in quanto gli elaborati tecnici contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, e risultano adeguati alle condizioni di cui alla Commissione Edilizia (seduta del 9 ottobre 2019);

▪ le segnalazioni certificate di inizio attività in alternativa al permesso di costruire dovranno acquisire tutti i pareri di eventuali Enti interessati ed essere conformi alla normativa urbanistico-edilizia;

▪ il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma degli arch.

Umberto fino e Arianna Bernabei di Cuneo, depositati agli atti del Comune,
trasmessi agli uffici comunali con note prot. 44968 del 27 giugno 2019 e
prot. 75036 del 30 ottobre 2019:

Allegato 1 Relazione illustrativa (prot. 75036/2019)

Allegato 2 Computo metrico estimativo di massima (prot. 75036/2019)

Allegato 3 Doc Fotografica (prot. 75036/2019)

Allegato 4 Norme tecniche di attuazione (prot. 75036/2019)

Allegato 5 Relazione Geotecnica (prot. 75036/2019)

Fascicolo Estratti vari (prot. 75036/2019)

01 Estratti catastale AR.1 - AR.2 1:2000

02 Estratto di P.R.G. AR.1 – AR.2 1:2000

03 Estratto di Piano di coordinamento ambito AR.1 1:2000

04 Estratto di PRG con sovrapposizione del PEC AR.1 in progetto 1:2000

Fascicolo delle dismissioni e verifiche urbanistiche (prot. 75036/2019)

05 Planimetria di piano AR.1 – Dismissione e verifica IP 1:500

06 Planimetria di piano AR.1 – verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500

07 Planimetria di piano AR.1 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500

08 Planimetria di piano AR.2 – verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500

09 Planimetria di piano AR.2 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500

Fascicolo delle opere di urbanizzazione (prot. 75036/2019)

10 Rilievo stato di fatto –Piano quotato- 1:500

11 Sovrapposizione del progetto con il rilievo 1:500

12 Planimetria opere stradali + sezioni strada 1:500 – 1:50

13 Planimetria rete fognatura nera/bianca+particolari costruttivi 1:500–1:25

14 Planimetria rete acquedotto e metano+particolari costruttivi 1:500–1:25

	15 Planimetria elettrica + particolari costruttivi 1:500 – 1:25	
	16 Planimetria telefonica + particolari costruttivi 1:500 – 1:25	
	17 Planimetria Illuminazione pubblica + particolari 1:500	
	18 Planimetria area verde, irrigazione e arredo urbano 1:200	
	19 Planimetria superamento barriere architettoniche 1:500	
	20 Profilo strade e fognatura nera 1:200/1:200	
	Fascicolo delle tipologie edilizie e rendering (prot. 75036/2019)	
	21 Piante tipologie edilizie 1:200	
	22 Prospetti tipologie edilizie 1:200	
	23 Rendering della tipologia di PEC	
	Fascicolo delle destinazioni d'uso (prot. 75036/2019)	
	24 Tabella riepilogativa delle Destinazioni D'uso Ambito AR.1 e AR.2	
	25 Destinazione d'uso PEC zona AR.2 approvato 1:500	
	26 Nuove destinazioni in variante PEC AR.2 a seguito di trasferimento scala 1:500	
	27 Destinazione d'uso PEC AR.1 a seguito di trasferimento scala 1:200	
	Progetto architettonico edificio in ambito AR.1 (prot. 75036/2019)	
	tav. 1C Estratti di mappa e PRG e documentazione fotografica	
	tav. 2C Pianta piano terreno	
	tav. 3C Pianta piano primo	
	tav. 4C Prospetti e sezioni	
	tav. 5C Particolari costruttivi	
	tav. 6C Verifica S.U.L.	
	tav. 7C Verifica parcheggi privati e permeabilità	
	tav. 8C Render viste prospettiche	

all. AC Relazione tecnica e illustrativa

all. BC Scheda informativa impianti D.M. 37/08

all. CC Documentazione igienico- sanitaria

all. DC Relazione e schemi adeguamento L.13/89

all. EC Relazione risparmio idrico L. 244/07

all. FC Elaborato tecnico copertura L.R. 20/09

all. GC Computo metrico estimativo per determinazione CUC

all. HC Progetto impianto elettrico, fotovoltaico e protezione scariche atmosferiche (prot. 44968/2019)

all. IC Valutazione previsionale impatto acustico

all. LC Relazione Legge 10/91 D.M. 26/06/15

tav. 01.a Impianto di climatizzazione Espansione diretta. Pianta piani terra e primo

tav. 01.b Impianto di climatizzazione Espansione diretta. Schema di collegamento

tav. 02 Impianto di ricambio aria meccanizzato. Pianta piani terra e primo
Progetto architettonico edificio in ambito AR.2 (prot. 44968/2019)

Relazione tecnica

Tav. 0 - Inquadramento territoriale estratti catastale e di P.R.G.C. 1:2000 -
1:500

Tav. 1 - Planimetria generale di progetto 1:200

Tav. 2 - Pianta piano secondo interrato 1:100

Tav. 3 - Pianta piano primo interrato 1:100

Tav. 4 - Pianta piano terreno 1:100

Tav. 5 - Pianta piano primo 1:100

Tav. 6 - Pianta piano secondo 1:100

Tav. 7 - Pianta piano terzo 1:100

Tav. 8 - Pianta piano sottotetto 1:100

Tav. 9 - Pianta piano copertura 1:100

Tav. 10 - Sezioni (x – x1 : y – y1) 1:100

Tav. 11 - Prospetti (nord/est – nord/ovest) 1:100

Tav. 12 - Prospetti (sud/ovest – sud/est) 1:100

Tav. 13 - Comparativo secondo interrato 1:100

Tav. 14 - Comparativo primo interrato 1:100

Tav. 15 - Comparativo piano terreno 1:100

Tav. 16 - Comparativo piano primo 1:100

Tav. 17 - Comparativo piano secondo 1:100

Tav. 18 - Comparativo piano terzo 1:100

Tav. 19 - Comparativo piano sottotetto 1:100

Tav. 20 - Comparativo piano copertura 1:100

Tav. 21 - Comparativo sezioni (x – x1 – y – y1) 1:100

Tav. 22 - Comparativo prospetti (nord/est – nord/ovest) 1:100

Tav. 23 - Comparativo prospetti (sud/ovest – sud/est) 1:100

All. A - Schemi dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi

dell'intervento: verifica superficie parcheggi pubblici 1:500

All. B - Schemi dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi

dell'intervento: verifica superficie permeabile 1:500

All. C - Schemi dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi

dell'intervento: verifica superficie parcheggi privati 1:200

All. D - Schemi dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi

dell'intervento: verifica superfici in progetto – Verifica altezza media piano

sottotetto – Verifica superficie coperta – Verifica superficie max per unità

ad affaccio unico – Verifica altezza virtuale dell'edificio 1:200

All. E - Schema passo carraio 1:200 – 1:100

All. F - Schemi predisposizione allacci torrette per ricarica elettrica (ai sensi art. 102 R.E. Comune di Cuneo) 1:200

All. G - Documentazione fotografica

All. H - Adeguamento alla Legge 09/01/89 n. 13:

Schemi grafici 1:200

Relazione tecnica (art. 24 Legge 104/92, art. 1 Legge 13/89 e D.M. LL.PP. 236/89)

Relazione Tecnica Decreto 26 giugno 2015 - Legge 9 gennaio 1991, n. 10

Tav. 01 - Termico colonne distribuzione gas metano – Piano terra 1:50

Tav. 02 - Termico colonne distribuzione gas metano - Piano primo 1:50

Tav. 03 - Termico colonne distribuzione gas metano - Piano secondo 1:50

Tav. 04 - Termico colonne distribuzione gas metano - Piano terzo 1:50

Tav. 05 - Termico colonne distribuzione gas metano - Piano sottotetto 1:50

Tav. 06 - Termico pavimento radiante – Piano terra 1:50

Tav. 07 - Termico pavimento radiante – Piano primo 1:50

Tav. 08 - Termico pavimento radiante – Piano secondo 1:50

Tav. 09 - Termico pavimento radiante – Piano terzo 1:50

Tav. 10 - Termico pavimento radiante – Piano sottotetto 1:50

Tav. 11 - Termico impianto di ricambio aria – Piano primo 1:50

Tav. 12 - Termico impianto di ricambio aria – Piano secondo 1:50

Tav. 13 - Termico impianto di ricambio aria – Piano terzo 1:50

Tav. 14 - Termico impianto di ricambio aria – Piano sottotetto 1:50

Tav. 15 - Termico impianto di ricambio aria – Piano terra 1:50

Tav. 16 - Schema sottocentrale termica fuori scala

Tav. 17 - Termico schema altimetrico fuori scala

025_16R01 Relazione tecnica

025_16P01 Planimetria pianta elettrico

025_16S02 Schema unifilare impianto fotovoltaico

025_16S01 Schema unifilare parti condominiali e schema tipo unità abitativa privata

▪ con deliberazione della Giunta comunale n. 259 del 14 novembre 2019, immediatamente esecutiva, è stato approvato lo strumento urbanistico esecutivo e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella convenzione urbanistico-edilizia;

▪ con successiva Determinazione a Contrarre n. 1842 del 19 novembre 2019, 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 citata – all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

▪ la presente convenzione riguarda gli interventi previsti per l'ambito AR.1 Comparto 2 sub. A, e la modifica di previsioni di attuazione dell'ambito AR.2, queste ultime già oggetto di convenzione a rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016;

▪ permangono valide tutte le condizioni e le obbligazioni contenute negli articoli di cui alla citata convenzione Notaio Mario Musso rep. n. 97340 –

raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016, non espressamente modificati dal presente atto;

▪ rimangono inoltre valide tutte le prescrizioni e condizioni contenute nel Permesso di Costruire gratuito n. 87 del 2 luglio 2018, relativo alle opere di urbanizzazione ambito dell'ambito AR.2;

▪ il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.1 Comparto 2 Sub. A e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.2 si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e s.m.i.;

▪ parte proponente, come sopra rappresentata, ha 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

Relativamente alla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato per l'ambito AR.2, sono fatti salvi, in quanto invariati, i seguenti articoli della convenzione urbanistico – edilizia rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016:

Premessa

— art. 4 – Cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e di aree ricadenti in ambiti AV1

— art. 5 – Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria

— art. 6 – Contributo relativo al costo di costruzione

— art. 7 – Progettazione esecutiva e procedura per la realizzazione delle

opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri

— art. 8 – Opere e impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urba-

nizzazione e presa in carico del comune

— art. 9 – Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione fasi temporali

– inadempienze

— art.10 – Utilizzazione temporanea delle aree cedute

— art. 12 – Esecuzione sostitutiva

— art. 14 – Trasferimento degli obblighi

— art. 15 – Certificato di destinazione urbanistica

— art. 16 – Spese

— art. 17 – Rinuncia ad ipoteca legale

— art. 19 – Rinvio a norme di legge

Di seguito si riportano gli articoli convenzionali integrati e modificati, a se-
guito dell'istanza di Piano Esecutivo Convenzionato AR.1 comparto 2 sub.

A e contestuale Variante al Piano Esecutivo AR.2:

ARTICOLO 1 — OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanisti-
ca, a mezzo di strumento urbanistico esecutivo, che comprende il Piano
Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'ambito AR.1 Comparto 2
sub. A, al fine di realizzare un fabbricato a destinazione commerciale-
direzionale-residenziale e contestualmente la Variante al Piano Esecutivo
Convenzionato (P.E.C.) dell'ambito AR.2, al fine di realizzare un fabbrica-
to a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 2 — ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo citati in premessa avverrà in conformità agli articoli 49 e 50 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

Relativamente all'intervento nell'ambito AR.1 Comparto 2 sub. A, l'ultimazione dell'intervento (fabbricato e opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. per l'ambito AR.1 comparto 2 sub. A dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.

Relativamente all'intervento in variante per l'ambito AR.2, la durata e l'efficacia dei disposti del presente atto risultano quelli di cui alla convenzione urbanistico-edilizia rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016.

Tutte le opere di urbanizzazione previste dalla Variante al P.E.C. per l'ambito AR.2 dovranno essere completate entro i termini di cui alla convenzione rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016 e del Permesso di Costruire gratuito n. 87 del 2 luglio 2018.

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra, con riferimento a ciascun ambito (AR.1 comparto 2 sub. A e AR.2).

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'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico approvato.

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 dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'articolo 17 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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

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

Gli interventi edilizi privati potranno essere attuati mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e i., in quanto gli elaborati tecnici allegati all'istanza del Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.1 - Comparto 2 Sub. A e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.2 contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e risultano adeguati alle condizioni espresse dalla Commissione Edilizia (seduta del 09.10.2019).

ARTICOLO 3 — UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL P.E.C.

AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'ambito AR.1 Comparto 2 sub. A 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, per una superficie complessiva di mq. 4.154, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 82, come segue:

— Foglio 82 particella 405, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 103, R.D. € 1,01—R.A. € 0,53;

— Foglio 82 particella 1835 (ex 404/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 1974, R.D. € 19,37—R.A. € 10,19;

— Foglio 82 particella 1836 (ex 404/parte), Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 2077, R.D. € 20,38—R.A. € 10,73.

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico del Comparto 2 sub. A dell'Ambito "AR.1":

SCHEDA TECNICA

A — Area fondiaria (ACE+VE) =50% St mq. 2.077

B — Area da urbanizzare (VS) =50% St mq. 2.077

Verde pubblico mq. 488

Parcheggio pubblico mq. 839

Marciapiedi mq. 199

Viabilità mq. 551

C — Superficie territoriale St (A+B) mq. 4.154

Nelle aree di cui alla lettera A è prevista la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale-direzionale-residenziale, per complessivi mq. 1.097,65 di Sul, così suddivisi:

Commerciale: mq. 926,37

Direzionale: mq. 117,56

Residenziale: mq. 53,72

Con lo Strumento Urbanistico Esecutivo unico degli “Ambiti di riqualificazione urbana – AR”:

1. la quota terziaria prevista nell’ambito AR.2, già autorizzata pari a mq. 703,20, è ridistribuita all’interno del Comparto 2 Sub A dell’ambito AR.1, la cui realizzazione è facoltativa ai sensi delle N.d.A.;

2. la quota abitativa minima obbligatoria del Comparto 2 Sub A dell’ambito AR.1, pari a mq 703,20, è ridistribuita all’interno dell’ambito AR.2.

Pertanto il Comparto 2 Sub A dell’ambito AR.1 assolve alla realizzazione di gran parte della propria quota minima residenziale pari a complessivi mq. 747,72 (Abitativo: Sup. min. = 40% Sul) nell’Ambito AR.2 (mq. 703,20), mentre realizza in situ più della rimanente parte residuale di Sul residenziale obbligatoria pari a mq. 44,52, ovvero mq. 53,72.

Le destinazioni d’uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione.

Ai sensi dell’articolo 33 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 alla lettera **B** della precedente scheda tecnica e i tempi per la loro realizzazione sono

definite negli articoli successivi.

ARTICOLO 3 BIS — UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLA

VARIANTE AL P.E.C. AMBITO AR.2

La Variante al Piano Esecutivo Convenzionato relativa all'ambito AR.2 ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq.

4.242, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo, al Foglio 91, come segue:

— particella 675, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 2121, R.D. € 20,81 – R.A. € 10,95

— particella 725, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 66, R.D. € 0,65 – R.A. 0,34;

— particella 728, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 357, R.D. € 3,50 – R.A. € 1,84;

— particella 2597, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 1214, R.D. € 11,91 – R.A. € 6,27;

— particella 2600, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 256, R.D. € 2,51 – R.A. € 1,32;

— particella 2603, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 228, R.D. € 2,24 – R.A. € 1,18;

ricadenti nell'ambito "AR.2 – Ambiti di riqualificazione urbana"

e al Catasto Terreni di Cuneo, al Foglio 92, come segue:

— particella 58, Prato irriguo arborato classe 1, mq. 8702. R.D. € 20,81 – R.A. € 10,95,

ricadente nell'ambito "AV1.13 – Ambiti di valorizzazione ambientale"

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito AR.2:

SCHEDA TECNICA

A — Area fondiaria (ACE+VE) =50% St mq. 2.121

B — Area da urbanizzare (VS) =50% St mq. 2.121

Verde pubblico mq. 591

Parcheggi pubblici mq. 1.530

C — Superficie territoriale St (A+B) mq. 4.242

Nelle aree di cui alla lettera **A** è prevista la realizzazione di un edificio per complessivi mq. 2.344 di Sul, come già individuati nel progetto di P.E.C. ambito AR.2, di cui alla seconda parte della convenzione rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016, con le seguenti destinazioni:

Residenziale: mq 2.344,00

Con la variante al P.E.C. AR.2 viene realizzata unicamente Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale, pari a complessivi mq. 2.344, dati dalla somma della Sul residenziale approvata con il P.E.C. originario (mq. 1.640,80) e della quota di Sul residenziale minima obbligatoria trasferita dall'ambito AR.1, pari a mq. 703,20;

La destinazione d'uso anzidetta non può essere modificata per tutta la durata della convenzione.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera **B** e i tempi per la loro realizzazione rimangono quelli stabiliti nella convenzione urbanistico-edilizia rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 –

raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016 e nel Permesso di Costruire n. 87 del 2 luglio 2018, relativo alle opere di urbanizzazione.

Ai sensi dell'articolo 33 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.

**ARTICOLO 4 — CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – P.E.C. AMBITO AR.1**

COMPARTO 2 SUB. A

La società G.S.C. General Systems Cuneo s.r.l., parte proponente del P.E.C. ambito AR.1 comparto 2 sub. A, in relazione al disposto dell'articolo 45 — comma 1 — della L.R n. 56/77 s.m.i., nonché dell'articolo 8 — comma 5 — della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i. "Legge urbanistica", con il presente atto cede a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per un totale di mq. 2.077, così come indicate negli elaborati grafici di cui al citato progetto e già specificate alla lettera B della scheda tecnica del precedente articolo 3.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Foglio 82, così individuati:

— particella 1836, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 2077, R.D. € 20,38 – R.A. € 10,73, tra le coerenze: a ovest la particella 597 (proprietà Comune di Cuneo) e la particella 1835 (proprietà ditta cedente), a nord la particella 1829 (proprietà Verra Giovanni e Verra Giuseppe), a est la parti-

cella 63 (Ente urbano) e a sud la particella 425 (proprietà Comune di Cu-
neo).

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le
parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla planimetria catastale in
scala 1:2.000 sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, alle-
gata al presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei compa-
renti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

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 for-
male 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 pre-
sente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito
in € 10.385,00 (euro diecimilatrecentottantacinque virgola zero centesimi)
pari a € 5,00/mq.

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.

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.

**ARTICOLO 5 — CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL
PERMESSO DI COSTRUIRE**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi del fabbricato privato, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati parte proponente presta cauzione mediante polizza fideiussoria.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

**ARTICOLO 6 — OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA —
P.E.C. AMBITO AR.2 COMPARTO 2 SUB. A**

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'importo corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in ogget-

to, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977

e s.m.i., parte proponente si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa

a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urba-

nizzazione e più precisamente:

— Opere stradali e parcheggi

— Rete fognatura bianca

— Rete Acquedotto

— Rete illuminazione pubblica

— Area verde e irrigazione

per un importo totale di € 141.775,70 (euro centoquarantunomilasettecento-

settantacinque virgola settanta centesimi).

Inoltre la parte proponente si obbliga a realizzare le reti di servizi tecnolo-

gici (energia elettrica e telefonia), opere non scomputabili dagli oneri di ur-

banizzazione, per un totale di € 16.826,28 (euro sedicimilaottocentoventisei

virgola ventotto centesimi).

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati

tecnici e al computo metrico, depositati agli atti del Comune, e oggetto del

parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con no-

ta protocollo 76999 del 6 novembre 2019, che si riporta di seguito:

“Si ribadisce, come già segnalato nel precedente parere, la necessità, peral-

tro concordata con il progettista, di inserire nella convenzione che la manu-

tenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde in progetto, insistente su

via Pertini e sul tratto di strada interna al PEC, sia posta a carico del privato

titolare della convenzione e suoi aventi causa e sia attuata mediante tutti gli

interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità.

Prima della presentazione del permesso di costruire dovranno essere concordati con gli uffici scriventi alcuni piccoli dettagli delle lavorazioni previste.

Non si rilevano invece modifiche a quelle autorizzate nell'area Ambito AR.2 - Via Berrini pertanto, relativamente a queste ultime, resta invariato il precedente parere emesso con nota protocollo 37368 del 22 maggio 2018."

La parte proponente presta garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione mediante fideiussione bancaria/polizza fideiussoria, di cui all'articolo 12 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 con esito positivo delle stesse e alla loro 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 pre-

sente convenzione, ad esclusione delle opere di verde per le quali la manutenzione ordinaria e straordinaria perpetua delle aree verdi realizzate nell'ambito del presente intervento resterà a carico del proponente e aventi causa anche a seguito del collaudo delle opere stesse, e dovrà essere attuata mediante tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo;

— i servizi tecnologici di luce e telefono, come precedentemente indicato, 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 determinati e il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) riferito all'ambito AR.1 Comparto 2 sub. A, 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.i.”*, approvate dalla Giunta Comunale con Delibe-

razione n. 93/2009 e successivi aggiornamenti.

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, parte proponente dovrà affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte a impresa qualificata, individuata con le modalità e i criteri di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

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 – a mezzo di raccomandata o posta elettronica certificata – 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 e 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 garantito l'accesso al cantiere da parte dei tecnici dell'Amministrazione e al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata

e aree in cessione. 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 e al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa

dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le

prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici

di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle

opere di urbanizzazione.

Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente es-

sere concordate con i competenti uffici comunali.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere ri-

spetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordi-

nerà l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà prov-

vedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità

del Direttore unico 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 rela-

tivi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizza-

ti, 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 auto-

rizzati 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 regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.

In sede di consuntivo lavori si provvederà a quantificare le opere realizzate; eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione prima dello svincolo delle polizze di garanzia.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune – su richiesta di parte proponente – nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo con esito positivo potrà essere svincolata la fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

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

Il proponente si impegna, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici e delle aree private asservite all'uso pubblico, compresa la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il proponente si impegna a mantenere, a sua cura e spese, tutte le aree destinate a verde pubblico, sia insistente su via Pertini che sul tratto di strada interna al PEC, pari a mq. 488, provvedendo a irrigarle, a effettuare lo sfal-

cio periodico dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree.

Qualora sulle aree pubbliche oggetto di cessione venissero posti messaggi pubblicitari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici, e il proponente dovrà provvedere al pagamento della relativa imposta comunale sulla pubblicità e ogni altra imposta necessaria.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione da parte del proponente.

Fino alla formale accettazione delle opere il Comune resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili.

Il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, 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 7 — TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE

P.E.C. AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato AR.1 comparto 2 sub. A, l'inizio lavori del primo intervento privato sarà subordinato al preventivo rilascio del permesso di costruire e all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)

del primo fabbricato ultimato, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, dovranno essere ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

— i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta comunale;

— il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo;

— 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 fidejussoria di cui all'articolo 12, ferma e impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del 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 titoli abilitativi;

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

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

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 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 al successivo articolo 12;

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

f) mancato inserimento – da parte del proponente – di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, 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 al 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 8 — STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

ASSOGGETTAMENTO AREE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO - P.E.C.

AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

Parte proponente del P.E.C. ambito AR.1 comparto 2 sub. A costituisce irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo servitù di uso pubblico a favore del Comune di Cuneo a carico di area di sua proprietà, sita in Cuneo su parte del terreno individuato catastalmente al Foglio 82 particella 1835, Seminativo irriguo arborato classe 1, mq. 152, R.D. € 19,37 – R.A. € 10,19, tra le coerenze: a ovest le particelle 1833 (ente urbano), 597 e 405 (proprietà Comune di Cuneo), a nord la particella 1829 (proprietà Verra Giovanni e Verra Giuseppe), a est e sud la particella 1836 (proprietà Comune di Cuneo).

L'area è individuata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "B" ed è destinata a parcheggio pubblico ai fini del soddisfacimento di tale standard minimo di cui all'art.21 della L.R. 56/77.

Dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni particolari, salvo diverse future disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale:

a) la società G.S.C. General Systems Cuneo s.r.l., parte proponente e proprietaria dell'area, con il presente atto si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a garantire l'uso pubblico e la fruibilità delle aree di

cui al punto precedente;

b) in considerazione del fatto che l'area assoggettata ad uso pubblico a parcheggio risulta essere interclusa all'interno dell'insediamento aziendale, l'uso pubblico della stessa dovrà essere garantito nell'orario di attività dell'impresa;

c) le zone destinate alla sosta, indicate con apposita segnaletica, dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni della normativa antincendio, del Codice della Strada e nel rispetto del DM n. 236/89;

d) i soggetti proponenti o loro aventi causa assumono, per quanto di competenza e irrevocabilmente, l'obbligo perpetuo di farsi carico della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria, dello sgombero neve, manlevando il Comune di Cuneo da ogni azione di terzi per danni causati da vizi difformità o omessa manutenzione delle opere stesse;

e) i soggetti proponenti o loro aventi causa avranno facoltà di interdire l'accesso all'area a parcheggio asservita all'uso pubblico durante l'orario di chiusura dell'attività, anche mediante la messa in opera di barriere mobili o cancelli;

f) i soggetti proponenti o loro aventi causa riconoscono la potestà del Comune di Cuneo di disciplinare diversamente l'uso pubblico, fissando giorni e orari diversi di apertura, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico;

g) i soggetti proponenti o loro aventi causa si impegnano altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio anzidetta,

h) la proprietà si impegna a trasferire le obbligazioni nascenti dal presente atto ai propri aventi causa e a farne menzione negli atti di trasferimento delle suddette aree a qualunque titolo stipulati;

i) l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta il versamento di una penale che può andare da euro 50,00 a euro 1.000,00 in ragione della gravità della violazione, previa eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione. Le sanzioni saranno adeguate con cadenza annuale in base all'indice ISTAT fabbricati.

Le parti danno atto che la costituzione di servitù a pubblico parcheggio viene effettuata a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il suo valore rimane convenzionalmente pattuito in € 760,00 (euro settecentosessanta virgola zero centesimi) pari a € 5,00/mq.

ARTICOLO 9 — UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

P.E.C. AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto (Foglio 82 particella 1836 di mq. 2.077) 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 proponente del P.E.C.

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



Handwritten signature in black ink, likely belonging to the representative of the Municipality of Cuneo.

Handwritten signature in black ink, likely belonging to the representative of the P.E.C. (Proponent of the Urban Planning Instrument).

che potrà derivare dalla utilizzazione delle aree stesse da parte dei proponenti.

È 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 10 — AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.1 Comparto 2 Sub. A e alla contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.2, 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.

Per quanto riguarda la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) relativa agli interventi previsti nel P.E.C. ambito AR.2, si richiamano integralmente i disposti di cui alla convenzione rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016.

ARTICOLO 11 — ESECUZIONE SOSTITUTIVA P.E.C. AMBITO AR.1

COMPARTO 2 SUB. A

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui ai precedenti articoli 6 e 8, 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 e 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 12 — GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

P.E.C. AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

Per quanto concerne il Piano Esecutivo Convenzionato AR.1 comparto 2 sub. A, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione – e in relazione al disposto di cui all'articolo 45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la compagnia Bene Assicurazioni s.p.a. – agenzia di Cuneo, con polizza n. 10009710000197 del 26 novembre 2019, che viene rilasciata al Comune per l'importo di € 174.462,19 (euro centosettantaquattromilaquattrocentosessantadue virgola diciannove centesimi) – corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'IVA dovuta per legge.

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 od in parte a seguito di inadempienze.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo n.1944, comma 2 del Codice Civile.

In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

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 6, 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 annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste e al loro formale trasferimento al Comune.

La fideiussione 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 12 BIS – GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

VARIANTE AL P.E.C. AMBITO AR.2

Per quanto concerne la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ambito AR.2, resta valida ed efficace la cauzione fideiussoria prestata nella Convenzione urbanistico-edilizia rogito Notaio Mario Musso rep. n. 97340 – raccolta n. 11966 del 7 marzo 2016, e precisamente:

— fideiussione n. 009960 emessa dalla CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.S. in data 1° marzo 2016, rilasciata a favore del Comune per l'importo di € 125.309,84, corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione, così come ridotta a seguito del versamento degli oneri di urbanizzazione.

ARTICOLO 13 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

P.E.C. AMBITO AR.1 COMPARTO 2 SUB. A

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligata a porre, e a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fideiussorie, 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 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.

ARTICOLO 14 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 — comma 1 e 2 — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., le parti dichiarano e garantiscono che:

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 26 novembre 2019 [protocollo n. 81666], che in copia di originale informatico firmato digitalmente si allega al presente atto sotto la lettera [C], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 14 — DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Le parti 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, n. 353 s.m.i.

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

ARTICOLO 15 — CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

ARTICOLO 16 — CAPACITÀ A CONTRARRE

Parte proponente, come sopra rappresentata, dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-
quater del Codice Penale.

ARTICOLO 17 — SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notari, di registrazione e trascrizione, saranno a totale carico di parte proponente.

Per il trattamento tributario della presente cessione 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, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfetario,

ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

TRASCRITTO a Cuneo il 11.12.2019 n. 12504 p. 9937

ARTICOLO 18 — RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e 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 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

TRASCRITTO a Cuneo il 11.12.2019 n. 12503 p.p. 9936

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

TRASCRITTO a Cuneo il 11.12.2019 n. 12502 p.p. 9935

Atto pubblico amministrativo, contenuto in venti fogli, per complessive quaranta facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.

Carlo Pirelli
Giuseppe Gallo
Maria Luisa Gallo
Maurizio Gallo



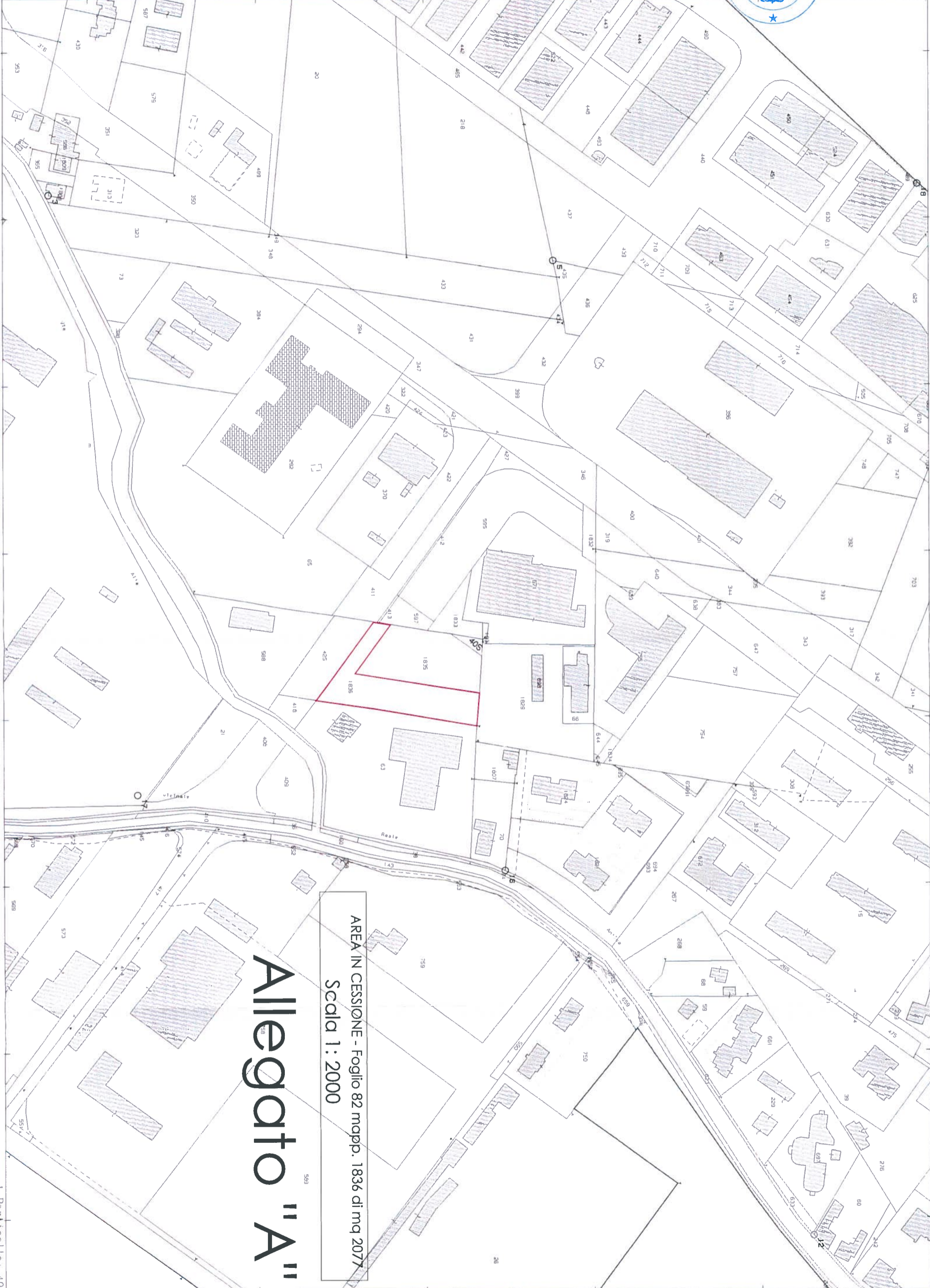
REGISTRATO a Cuneo il 09.12.2019 al n. 12679 Serie II
TRASCRITTO a Cuneo il 11.12.2019 al n. generale 12501 n. particolare 9934
VOLTURATO a Cuneo il al n.

Consiglio Provinciale di Cuneo



N=2300

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DARIO GIOVANNI COLELLA

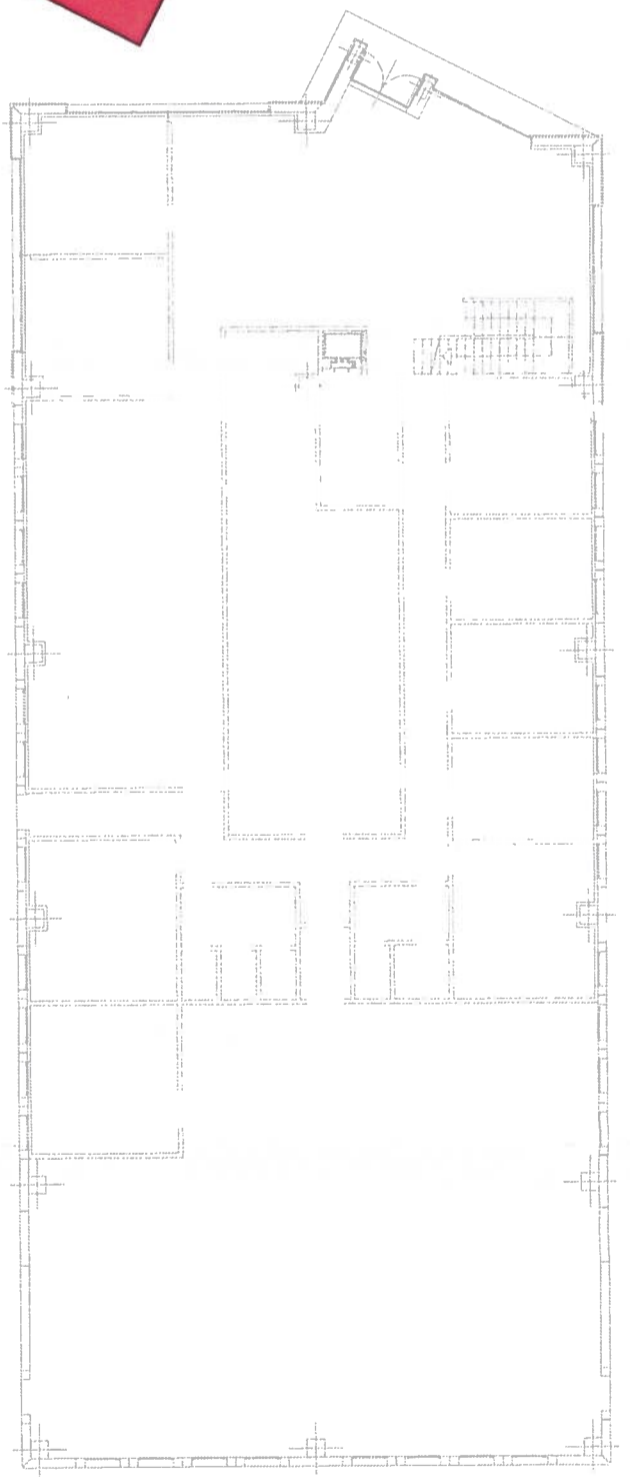
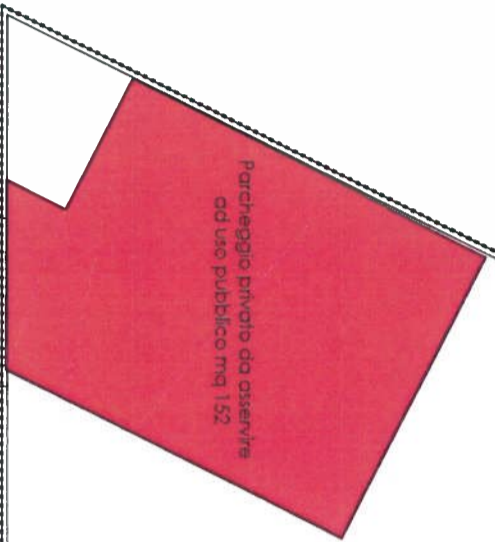


AREA IN CESSIONE - Foglio 82 mapp. 1836 di mq 2077
Scala 1: 2000

Allegato "A"

Vis. tel. (0 90 euro)

Via Pertini



PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE PARCHEGGIO ASSERVITO AD USO PUBBLICO mq 152
Scala 1:250



Carlo Pavesi
Tommaso Pavesi

Murruh



Allegato "B"



Diritti di Segreteria € 150,00
Versamento del 11/11/2019

Cuneo, li 26 NOV. 2019
Prot. n. 81666

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

Vista la domanda prot. n. **2019/78290** del **12/11/2019**, avanzata dal **Sig. ROVERE CLAUDIO** in qualità di **Legale rappresentante** della **G.S.C. GENERAL SYSTEM CUNEO S.R.L.** e dal **Sig. FINO UMBERTO** in qualità di **Professionista incaricato**, 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. **82** MAPPALI N. **405 - 1835 - 1836**

- 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 **20/11/2019**

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,

I terreni catastalmente censiti al Foglio **82** mappali **405 - 1835 - 1836** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)** con particolare classificazione **AR.1 - Art.50**
- **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.

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.1 - Comparto 2 Sub. A - Via Pertini e contestuale Variante al Piano Esecutivo Convenzionato Ambito AR.2 - Via Berrini**, approvato con deliberazione di **G.C. n. 259 del 14.11.2019**.

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 pagine.



IL DIRIGENTE
Ing. Massimiliano GALLI

