



PAOLO MARENGO
NOTAIO

Via Dante Livio Bianco 10
12100 Cuneo
Tel. 0171 694710
Fax. 0171 699019

Repertorio numero **32.882**

1° febbraio 2022

Raccolta numero **14.671**

Piano esecutivo convenzionato ambito API2.OS2 Comparto 2 da stipularsi ai sensi degli articoli 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modifiche ed integrazioni

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno uno del mese di febbraio, in Cuneo, nel mio studio in via Dante Livio Bianco al civico 10. Innanzi a me, dottor Paolo Marengo, Notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, alla presenza dei testimoni, aventi i requisiti di legge, come mi confermano:

- Somma Annunziata, nata a Torre del Greco (NA) il 13 gennaio 1968, residente a Cuneo, via Maria Ausiliatrice civico 1;

- Bisotto Barbara, nata a Cuneo il 22 febbraio 1974, residente a Boves (CN), via Alba civico 30;

sono comparsi i signori:

1) in qualità di Parti Proprietarie e parti proponenti:

- Arnaudo Osvaldo, nato a Cuneo il 12 novembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana "**PORTA ROSSA S.P.A.**", con sede a Milano, via San Damiano civico 9, capitale sociale euro 10.400.000,00 (diecimilioniquattrocentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e partita I.V.A. corrispondenti al numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi: 05961190013, Repertorio Economico Amministrativo numero: MI-1779945, indirizzo PEC: portarossa@legalmail.it, nella sua qualità di Amministratore Delegato con i poteri di firma in forza del vigente Statuto Sociale nonché della delibera di nomina del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2021;

- Rivoira Corrado, nato a Fossano (CN) il 27 luglio 1956, domiciliato per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana "**PUNTO IMMOBILIARE S.R.L.**", con unico socio, con sede a Cuneo, via della Motorizzazione civico 2/D, capitale sociale euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e partita I.V.A. corrispondenti al numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo: 02517470049, Repertorio Economico Amministrativo numero CN-183446, indirizzo PEC: puntoimmobiliare srl@open.legalmail.it, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte della società "**AZZURRA HOLDING SRL**", con sede a Cuneo, via della Motorizzazione civico 2/D (codice fiscale 03224490049), nella sua qualità di Amministratore Delegato con poteri in forza della delibera del 24 novembre 2021 riportata alle pagine 2021-1 e 2021-2 del "Libro Consiglio di Amministrazione", tenuto a sensi di legge e a me Notaio esibito;

2) in qualità di Ente programmatore del territorio comunale:

- Galli Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973, domiciliato per la carica a Cuneo, via Roma civico 28, per conto ed in rappresentanza del "**Comune di Cuneo**", con sede a Cuneo, via Roma civico 28, codice fiscale: 00480530047, nella sua qualità di Dirigente del "Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive", nominato con Decreto Sindacale numero 24 del 30 dicembre 2019, autorizzato a quanto infra con delibera della Giunta Comunale numero 119 del 6 maggio 2021 e con delibera del 14

Registrato a Cuneo
il 3 febbraio 2022
al numero 2054
serie 1T
con euro 630,00

Trascritto a Cuneo
il 4 febbraio 2022
ai numeri 1039/814
con euro 235,00

Trascritto a Cuneo
il 4 febbraio 2022
ai numeri 1040/815
con euro 90,00

ottobre 2021 numero 273, immediatamente esecutive, nonchè della determinazione dirigenziale numero 1683 del 26 ottobre 2021, come a me Notaio consta.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi chiedono atto di quanto segue ed a tale fine

premesse che

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

2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come Comparto 2 dell'ambito "API2.OS2 – Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali", e sarà attuata in conformità alle previsioni dell'articolo 53.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

3) la società proponente "PORTA ROSSA S.P.A." è proprietaria dei terreni di seguito elencati, siti in territorio del comune di **Cuneo**, così censiti nel **Catasto Terreni:**

foglio 33 n. 22, seminativo irriguo, classe 3[^], metri quadrati 832, reddito dominicale euro 6,45, reddito agrario euro 3,87;

foglio 33 n. 23, seminativo irriguo, classe 3[^], metri quadrati 229, reddito dominicale euro 1,57, reddito agrario euro 1,06;

foglio 33 n. 146, seminativo irriguo arborato, classe 2[^], metri quadrati 15980, reddito dominicale euro 152,68, reddito agrario euro 78,40;

foglio 33 n. 180, seminativo irriguo arborato, classe 2[^], metri quadrati 15145, reddito dominicale euro 144,70, reddito agrario euro 74,31;

foglio 33 n. 226/parte, reliquato stradale, metri quadrati 141;

foglio 34 n. 18,

* seminativo irriguo, classe 2[^], metri quadrati 3411, reddito dominicale euro 29,60, reddito agrario euro 18,50;

* seminativo, classe 2[^], metri quadrati 712, reddito dominicale euro 4,60, reddito agrario euro 3,86;

foglio 34 n. 51, seminativo irriguo arborato, classe 2[^], metri quadrati 3240, reddito dominicale euro 30,96, reddito agrario euro 15,90;

foglio 34 n. 96/a, fabbricato diruto, metri quadrati 531;

foglio 34 n. 666/a, seminativo irriguo, metri quadrati 11749;

foglio 34 n. 666/b, seminativo irriguo, metri quadrati 1579;

foglio 34 n. 693, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 160, reddito dominicale euro 1,03, reddito agrario euro 0,87;

foglio 34 n. 698, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 597, reddito dominicale euro 4,62, reddito agrario euro 2,47;

foglio 34 n. 701, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 153, reddito dominicale euro 1,19, reddito agrario euro 0,63;

Partita 1 - foglio 34 n. 773/b, ente urbano, metri quadrati 716;

Partita 1 - foglio 34 n. 774, ente urbano, metri quadrati 59;

foglio 34 n. 777,

* seminativo irriguo, classe 2[^], metri quadrati 2582, reddito dominicale euro 22,40, reddito agrario euro 14,00;

* seminativo, classe 2[^], metri quadrati 144, reddito dominicale euro 0,93, reddito agrario euro 0,78;

foglio 34 n. 816, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati

7020, reddito dominicale euro 54,38, reddito agrario euro 29,00;

foglio 34 n. 818,

* seminativo irriguo, classe 2[^], metri quadrati 3233, reddito dominicale euro 28,05, reddito agrario euro 17,53;

* seminativo, classe 2[^], metri quadrati 251, reddito dominicale euro 1,62, reddito agrario euro 1,36;

foglio 34 n. 837, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 2600, reddito dominicale euro 20,14, reddito agrario euro 10,74;

foglio 34 n. 844, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 190, reddito dominicale euro 1,23, reddito agrario euro 1,03;

foglio 34 n. 856/a, reliquato stradale, metri quadrati 684;

foglio 34 n. 856/b, reliquato stradale, metri quadrati 675;

foglio 34 n. 856/c, reliquato stradale, metri quadrati 221;

foglio 34 n. 889, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 10290, reddito dominicale euro 79,72, reddito agrario euro 42,51;

foglio 34 n. 890, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 6062, reddito dominicale euro 46,96, reddito agrario euro 25,05;

foglio 34 n. 892, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 10898, reddito dominicale euro 84,43, reddito agrario euro 45,03;

4) la società proponente "PUNTO IMMOBILIARE S.R.L." è proprietaria del terreno sito in territorio del comune di **Cuneo**, censito nel **Catasto Terreni** al **foglio 34 n. 891**, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 43229, reddito dominicale euro 334,89, reddito agrario euro 178,61;

5) il Comune di Cuneo è proprietario dei terreni di seguito elencati, siti in territorio del comune di **Cuneo**, così censiti nel **Catasto Terreni**:

foglio 34 n. 811, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 529, reddito dominicale euro 3,42, reddito agrario euro 2,87;

foglio 34 n. 813, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 125, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,52;

foglio 34 n. 815, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 2449, reddito dominicale euro 18,97, reddito agrario euro 10,12;

foglio 34 n. 817, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 28, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,15;

foglio 34 n. 819, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 44, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,24;

pervenuti in forza dell'atto a rogito del Segretario Comunale di Cuneo, dottoressa Laura Fenoglio del 28 dicembre 2015, numero 11.700 di repertorio, registrato a Cuneo nei termini, trascritto a Cuneo il 30 dicembre 2015 ai numeri 11242/8680, come cessione anticipata dei terreni necessari per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, con il riconoscimento dei diritti edificatori e del costo delle opere di urbanizzazione nel presente P.E.C.

Le aree oggetto della presente convenzione sono identificate nell'estratto di mappa che allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa dei comparanti;

6) in data 9 settembre 2019 con protocollo 60861 ed in data 27 novembre 2019 con protocollo 82189 del Comune di Cuneo è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto 2 dell'ambito "API2.OS2";

7) il progetto di P.E.C. è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12 febbraio 2020;

8) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale numero 738 del 22 maggio 2020, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 L.R. 5 dicembre 1977, numero 56;

9) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi (dal 22 maggio 2020 al 6 giugno 2020), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'articolo 43 L.R. 5 dicembre 1977, numero 56 e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;

10) il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato in data 23 settembre 2020 con protocollo numero 58638, e integrato e modificato con note protocollo 13190 del 22 febbraio 2021, protocollo 32716 del 27 aprile 2021 e protocollo 67534 del 17 settembre 2021;

11) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma redatti dall'Ing. Lerda Guido e dall'Arch. Massimino Luca, con studio in Cuneo, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con nota protocollo 13190/2021, protocollo 32716/2021 e protocollo 67534/2021:

- Relazione tecnica (protocollo 67534/2021)
- Norme tecniche di attuazione (protocollo 13190/2021)
- Bozza di convenzione (protocollo 67534/2021)
- Bozza di frazionamento (1/2) (protocollo 13190/2021)
- Bozza di frazionamento (2/2) (protocollo 13190/2021)
- TAV. 1 – Inquadramento (protocollo 67534/2021)
- TAV. 2 – Rilievo Stato di Fatto (protocollo 13190/2021)
- TAV. 3 – Planimetria generale di progetto (protocollo 67534/2021)
- TAV. 4 – Verifica superficie Fondiaria, SUL, P1 e Ip all'interno dei lotti (protocollo 67534/2021)
- TAV. 5 – Aree in Cessione (protocollo 67534/2021)
- TAV. 6 – Tipologie edilizie (protocollo 13190/2021)
- TAV. 7 – Viste planimetriche (protocollo 13190/2021)
- ALL. OO.UU 1 – Elenco Prezzi Unitari (protocollo 13190/2021)
- ALL. OO.UU 2 – Computo Metrico Estimativo (protocollo 13190/2021)
- ALL. OO.UU 3 – Calcolo volumi di scavo (protocollo 13190/2021)
- ALL. OO.UU 4 – Verifica Illuminotecnica (protocollo 13190/2021)
- ALL. OO.UU 5 – Computo Metrico Impianto Illuminazione Pubblica (protocollo 32716/2021)
- TAV. OO.UU 1 – Strade (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 2 – Acquedotto (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 3 – Fognatura nera (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 4 – Aree Verdi (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 5 – Particolari costruttivi strade (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 6 – Particolari costruttivi fognatura ed acquedotto (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 7 – Disposizione tubazioni e Cabina ENEL (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 8 – Disposizione tubazioni TELECOM (protocollo 13190/2021)
- TAV. OO.UU 9 – Illuminazione Pubblica (protocollo 32716/2021);

- 12) con Deliberazione di Giunta Comunale numero 119 del 6 maggio 2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
- 13) con Deliberazioni di Giunta Comunale numero 273 del 14 ottobre 2021, immediatamente esecutiva, sono state approvate alcune modifiche alle clausole convenzionali, a seguito della definizione dei mappali oggetto della convenzione e della modifica dei proponenti e delle proprietà;
- 14) con successiva Determinazione a Contrarre numero 1683 del 26 ottobre 2021, ai sensi dell'articolo 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, numero 267 successive modifiche ed integrazioni, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale numero 119 del 6 maggio 2021 e 273 del 14 ottobre 2021 - all'accettazione della convenzione urbanistico - edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le parti proponenti dall'altra;
- 15) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- 16) le parti proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso,

dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) - dei terreni catastalmente descritti in premessa, classificati come Comparto 2 dell'ambito "API2.OS2 - Ambiti di trasformazione per attività - Ambiti polifunzionali integrati territoriali", al fine di realizzare un insediamento a destinazione produttiva - terziaria - commerciale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato:

Scheda tecnica:

- A) Superficie fondiaria: aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva - terziaria: metri quadrati 87.246 (ottantasettemiladuecentoquarantasei);
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione - Superfici in cessione, così ripartite: metri quadrati 59.242 (cinquantanovemiladuecentoquarantadue);
- Viabilità = metri quadrati 13.055 (tredicimilacinquantacinque);
- Marciapiedi = metri quadrati 2.932 (duemilanovecentotrentadue);
- Parcheggi pubblici = metri quadrati 10.464 (diecimilaquattrocentosessantaquattro);
- Parcheggi pubblici drenanti = metri quadrati 1.342 (milletrecentoquarantadue);
- Verde pubblico = metri quadrati 30.776 (trentamilasettecentosettantasei);
- Pista ciclabile = metri quadrati 673 (seicentosestantatré);
- Superficie totale = metri quadrati 59.242 (cinquantanovemiladuecentoquarantadue);

C) Superficie Territoriale (A+B): metri quadrati 146.543 (centoquarantaseimilacinquecentoquarantatré).

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei "proponenti", o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici privati, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

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.

Nelle aree di cui alla lett. A) è prevista la realizzazione di:

numero 12 (dodici) Lotti edilizi, per complessivi metri quadrati 58.180 (cinquantottomilacentottanta) di S.u.l., a destinazione terziaria – produttiva.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole di progetto del P.E.C.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti nelle tavole di progetto del P.E.C. hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lett. b) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso e contenuti nelle tavole sopracitate e descritti all'articolo 6, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Articolo 2 - Attuazione del piano esecutivo convenzionato

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità dell'articolo 53 "API2.OS2 – Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale numero 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.

Gli impegni di cui al successivo articolo 6, relativi alla manutenzione delle a-

ree verdi, si intendono invece validi per la durata di anni 10 (dieci) dalla data dal deposito del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Ai sensi dell'articolo 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, numero 1150, recante "Legge urbanistica", tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte proponente potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

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

Considerata l'ubicazione dell'area di insediamento, a ridosso dell'accesso autostradale e, quindi, in condizioni di ampia percettibilità visiva, si conviene che, all'atto della presentazione dell'istanza del primo permesso di costruire, venga prodotta la seguente documentazione:

- inserimento fotografico/rendering computerizzato, a dimostrazione dell'impatto dell'intervento nel contesto ambientale;
- apposti elaborati/documentazione tecnica a dimostrazione del rispetto delle Linee Guida "G3", di cui alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., anche mediante l'esecuzione di opere di mitigazione ambientale, in particolare nel caso di realizzazione di fabbricati ad esclusiva destinazione produttiva.

Sempre nel rispetto delle indicazioni delle Linee Guida "G3", anche la progettazione architettonica dovrà prevedere l'utilizzo di materiali omogenei e coerenti con il contesto paesistico nonché prevedere l'adozione di criteri di omogeneità nell'orientamento dei fabbricati.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, nel sostanziale rispetto delle Norme di Attuazione e dell'impostazione del P.E.C., specifichino con maggior dettaglio l'aspetto tipologico - compositivo o planimetrico dei singoli lotti, oltre che i materiali utilizzati, che potranno essere anche di tipo innovativo, al fine di realizzare fabbricati di maggior pregio architettonico ed estetico. Tali progetti, pertanto, non costituiscono variante al P.E.C.

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, D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e successive modifiche ed integrazioni. 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.

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 del P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate

dall'articolo 2643, 1° comma, numero 2 bis del Codice Civile.

Articolo 3 - Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51 numero 1, L.R. 56/77

La società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R numero 5 dicembre 1977, numero 56 successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'articolo 8, comma 5, Legge 6 agosto 1967, numero 765, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150", si obbliga, con il presente atto, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (protocollo 13190/2021 e protocollo 67534/2021), ripartite come indicato nella scheda tecnica di cui al precedente articolo.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione (Vs), per una superficie totale di metri quadrati 59.242, sono ripartite nelle seguenti perimetrazioni indicate nelle tavole di progetto:

- PERIMETRAZIONE A: aree in cessione con la presente convenzione, per una superficie totale di metri quadrati 16.960 (sedecimilanovecentosessanta);

- PERIMETRAZIONE B: aree in cessione a semplice richiesta del Comune, per una superficie totale di metri quadrati 39.017 (trentanovemiladiciassette);

- PERIMETRAZIONE C: aree già cedute al Comune di Cuneo ed urbanizzate per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, per una superficie totale di metri quadrati 3.175 (tremilacentosettantacinque).

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto la società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al "Comune di Cuneo", che, come rappresentato, accetta ed acquista, la intera piena proprietà dei seguenti beni immobili relativi alla PERIMETRAZIONE A, siti in territorio del comune di

Cuneo

e precisamente, appezzamenti di terreno ricadenti secondo in P.R.G.C. vigente in area "API2.OS2 - Ambiti di trasformazione per attività", così censiti nel **Catasto Terreni**:

foglio 34 n. 890, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 6062, reddito dominicale euro 46,96, reddito agrario euro 25,05;

foglio 34 n. 892, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 10898, reddito dominicale euro 84,43, reddito agrario euro 45,03.

Totali: metri quadrati 16.960 (sedecimilanovecentosessanta), reddito dominicale euro 131,39 (centotrentuno virgola trentanove), reddito agrario euro 70,08 (settanta virgola zero otto).

Confini in unico corpo: mappali 831, 840, 830, 841, 843, 811, 815, 813, 737, 750, 496, 891, 889 e 493 dello stesso foglio e strada.

Precisazioni catastali:

- i mappali 890 e 892 derivano da parte del mappale 689 per frazionamento numero 68540.1/2021 del 23 luglio 2021, protocollo numero CN0068540;

- l'originario mappale 689 deriva dall'unificazione dei mappali 689 (ex

494/parte già 44/parte), 697 (ex 395/parte già 17/parte), 769 (ex 491/parte già 15/parte), 810 (ex 694/parte già 28/parte), 812 (ex 700/parte già 656/parte già 16/parte), 814 (ex 702/parte già 668/parte già 53/parte), 832 (ex 699/parte già 656/parte già 16/parte) e 835 (ex 696/parte già 395/parte già 17/parte).

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni oggetto di cessione con il presente atto, le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento all'estratto di mappa che allego al presente atto sotto la lettera "B", previa sottoscrizione dei componenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale, omissa la lettura della legenda per dispensa dei componenti.

Per quanto concerne la PERIMETRAZIONE B, la cessione delle aree ivi comprese avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, a seguito di:

- realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione relative alla Perimetrazione, comprese le opere di demolizione dei fabbricati esistenti;
- adeguamenti catastali (Tipo mappale e passaggio al Catasto Terreni);
- collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione della Perimetrazione.

È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

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

Le aree da cedere della PERIMETRAZIONE B, sono così censite nel Catasto Terreni:

foglio 33 n. 22, seminativo irriguo, classe 3[^], metri quadrati 832;

foglio 33 n. 23/a, seminativo irriguo, metri quadrati 221;

foglio 33 n. 146/a, seminativo irriguo arborato, metri quadrati 1855;

foglio 33 n. 146/c, seminativo irriguo arborato, metri quadrati 2854;

foglio 33 n. 180/a, seminativo irriguo arborato, metri quadrati 13445;

foglio 33 n. 226/parte, reliquato stradale, metri quadrati 141;

foglio 34 n. 51/b, seminativo irriguo arborato, metri quadrati 685;

foglio 34 n. 96/a, fabbricato diruto, metri quadrati 531;

foglio 34 n. 666/b, seminativo irriguo, metri quadrati 1579;

foglio 34 n. 693, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 160;

foglio 34 n. 698, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 597;

foglio 34 n. 701, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 153;

Partita 1 - foglio 34 n. 773/b, ente urbano, metri quadrati 716;

Partita 1 - foglio 34 n. 774/a, ente urbano, metri quadrati 40;

foglio 34 n. 777/a, metri quadrati 904;

foglio 34 n. 777/c, metri quadrati 195;

foglio 34 n. 816, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 7020;

foglio 34 n. 818,

* seminativo irriguo, classe 2[^], metri quadrati 3233, reddito dominicale euro 28,05, reddito agrario euro 17,53;

* seminativo, classe 2[^], metri quadrati 251, reddito dominicale euro 1,62, reddito agrario euro 1,36;

foglio 34 n. 837, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati

2600;

foglio 34 n. 844, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 190;

foglio 34 n. 856/a, reliquato stradale, metri quadrati 684;

foglio 34 n. 856/c, reliquato stradale, metri quadrati 221.

Per una superficie totale di metri quadrati 39.107 (trentanovemilacentosette).

Per quanto concerne la PERIMETRAZIONE C, si dà atto che le aree ivi comprese sono già state cedute al Comune di Cuneo, con atto rogito del Segretario Comunale di Cuneo, dottoressa Laura Fenoglio del 28 dicembre 2015, citato in premessa, come cessione anticipata dei terreni necessari per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, con il riconoscimento dei diritti edificatori e del costo delle opere di urbanizzazione nel presente P.E.C., e sono così censite nel Catasto Terreni:

foglio 34 n. 811, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 529, reddito dominicale euro 3,42, reddito agrario euro 2,87;

foglio 34 n. 813, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 125, reddito dominicale euro 0,97, reddito agrario euro 0,52;

foglio 34 n. 815, seminativo irriguo arborato, classe 3[^], metri quadrati 2449, reddito dominicale euro 18,97, reddito agrario euro 10,12;

foglio 34 n. 817, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 28, reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,15;

foglio 34 n. 819, seminativo, classe 2[^], metri quadrati 44, reddito dominicale euro 0,28, reddito agrario euro 0,24.

Per una superficie totale di metri quadrati 3.175 (tremilacentosettantacinque).

La parte cedente, dichiara che le aree in questione 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 84.800,00** (ottantaquattromilaottocento virgola zero zero) pari ad euro 5,00 (cinque virgola zero zero)/metri quadrati.

La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

Dichiarazioni ex D.L. 4 LUGLIO 2006 numero 223 - Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto e che non vi è stato pagato alcun corrispettivo.

Quanto sopra descritto è ceduto e trasferito a corpo con servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto e accettato dalla parte cessionaria, e così come alla parte cedente spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, con la relativa dotazione di acqua irrigua, se esistente.

La parte cessionaria è immessa nel possesso a partire dalla data odierna.

Dichiara la parte cedente che quanto ceduto le pervenne in forza dei seguenti titoli:

- quanto alla quota di 67.495/90000 (sessantasettemilaquattrocentonovantacinque novantamillesimi) di piena proprietà con conferimento nell'allora società "PORTA ROSSA - S.R.L.", con atto a rogito Notaio Antonio Maria Marocco già di Torino, in data 15 giugno 1990, numero 108.232/48.768 di repertorio, registrato a Torino nei termini, trascritto a Cuneo il 25 giugno 1990 ai numeri 4553/3577;

- quanto alla quota di 6613/90000 (seimilaseicentotredici novantamillesimi) di piena proprietà per acquisto fattone dall'allora società "PORTA ROSSA S.R.L.", con scrittura autenticata dal Notaio Bruno Gallo già di Cuneo, in data 19 maggio 1992, numero 51.806/12.087 di repertorio, registrata a Cuneo l'8 giugno 1992 al numero 284, serie 2[^], trascritta a Cuneo il 18 giugno 1992 ai numeri 5252/4130;

- quanto alla quota di 9279/90000 (novemiladuecentosettantanove novantamillesimi) di piena proprietà con conferimento in società con atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN), in data 15 luglio 1992, numero 60.699 di repertorio, registrato a Fossano (CN) nei termini, trascritto a Cuneo il 16 luglio 1992 ai numeri 5998/4671. Conferma e cancellazione della condizione sospensiva annotate a Cuneo il 12 ottobre 1992 ai numeri 8074/905 e 8075/906, come da atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN) il 4 settembre 1992, numero 62.655 di repertorio, registrato a Fossano (CN) nei termini;

- successiva trasformazione di società da "PORTA ROSSA S.R.L." a "PORTA ROSSA S.P.A. con atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN), in data 29 giugno 1995, numero 94.484/12.188 di repertorio, registrato a Fossano (CN) il 19 luglio 1995 al numero 387, trascritto a Cuneo l'11 agosto 1995 ai numeri 8042/6430;

- quanto alla quota 6613/90000 per fusione di società per incorporazione della "Principia s.r.l." con atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN), in data 30 settembre 1998, numero 118.212 di repertorio, registrato a Fossano (CN) il 20 ottobre 1998 al numero 803, trascritto a Cuneo il 30 ottobre 1998 ai numeri 9389/7535;

- trasferimento di sede da Vigone (TO) a Torino, con atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN), in data 31 ottobre 2001, numero 139.232 di repertorio, registrato a Fossano (CN) nei termini, trascritto a Cuneo il 22 novembre 2001 ai numeri 10292/7959;

- trasferimento di sede da Torino a Milano, con atto a rogito Notaio Massimo Martinelli allora di Fossano (CN), in data 12 maggio 2005, numero 165.556 di repertorio, registrato a Fossano (CN) nei termini, trascritto a Cuneo il 9 giugno 2005 ai numeri 4460/5924.

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'articolo 51 della L. 21 novembre 2000 numero 342, recante "Misure in

materia fiscale”. Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l’articolo 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, numero 601 successive modifiche ed integrazioni, nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

La parte cedente dichiara 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 L. 21 novembre 2000, numero 353, recante “Legge-quadro in materia di incendi boschivi” e successive modifiche ed integrazioni.

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

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva la società cedente dei “diritti edificatori perequativi” connessi a dette aree.

Articolo 4 - Standard minimi di aree a parcheggio pubblico

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all’articolo 21 della L.R. 56/77, riferiti alle S.U.L. individuate nel P.E.C., i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati privati, verrà specificata la destinazione d’uso della S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati e richiesti gli standard a parcheggi nella quantità dovuta, ai sensi della normativa urbanistica e/o commerciale.

Articolo 5 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all’articolo 16 D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 verrà determinata nell’ambito della procedura istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale numero 160 del 20 dicembre 2005 e numero 126 del 22 dicembre 2020, e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento.

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all’articolo 16 D.P.R. numero 6 giugno 2001, numero 380 e successive modifiche ed integrazioni e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati le parti proponenti prestano garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di 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

Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l’importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, 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 oggetto, in relazione a quanto previsto dagli artt. 45 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, nu-

mero 56 e successive modifiche ed integrazioni, le "Parti proponenti" si obbligano per sé, i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e più precisamente:

- demolizioni e scavi euro 49.203,68 (quarantanovemiladuecentotré virgola sessantotto);
- fognatura euro 101.854,27 (centounomilaottocentocinquantaquattro virgola ventisette);
- acquedotto euro 63.333,14 (sessantatremilatrecentotrentatré virgola quattordici);
- strade euro 1.340.479,93 (unmilione trecento quarantamila quattrocentosettantanove virgola novantatré);
- aree verdi euro 258.409,37 (duecentocinquantottomilaquattrocentonove virgola trentasette);
- opere edili euro 16.351,02 (sedicimilatrecentocinquantuno virgola zero due);
- impianti tecnologici euro 97.622,30 (novantasettemilaseicentoventidue virgola trenta);
- opere già realizzate e cedute euro 168.241,59 (centosessantottomiladuecentoquarantuno virgola cinquantanove);
- oneri per la sicurezza euro 32.000,00 (trentaduemila virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 2.127.495,30 (duemilione centoventisette mila quattrocentonovantacinque virgola trenta).

Le suddette opere di urbanizzazione sono suddivise nelle varie perimetrazioni, secondo quanto evidenziato nelle tavole grafiche e di seguito sinteticamente riportato:

- Perimetrazione A/1 - opere di urbanizzazione: (opere relativa al Lotto edilizio numero 6):

° importo di competenza: euro 226.500,66 (duecentoventiseimilacinquecento virgola sessantasei);

° elenco opere:

- * demolizioni e scavi euro 5.832,57 (cinquemilaottocentotrentadue virgola cinquantasette);
- * acquedotto euro 12.706,86 (dodicimilasettecentosei virgola ottantasei);
- * strade euro 181.782,51 (centottantunomilasettecentottantadue virgola cinquantuno);
- * aree verdi euro 8.788,93 (ottomilasettecentottantotto virgola novantatré);
- * impianti tecnologici euro 12.589,79 (dodicimilacinquecentottantanove virgola settantanove);
- * oneri per la sicurezza euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 226.500,66 (duecentoventiseimilacinquecento virgola sessantasei);

- Perimetrazione A/2 - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi numero 1 - 2 - 3 - 4 - 5):

° importo di competenza: euro 340.418,27 (trecentoquarantamilaquattrocentodiciotto virgola ventisette);

° elenco opere:

- * demolizioni e scavi euro 7.448,34 (settemilaquattrocentoquarantotto virgola trentaquattro);

* fognatura euro 26.906,92 (ventiseimilanovecentosei virgola novantadue);
* acquedotto euro 15.415,03 (quindicimilaquattrocentoquindici virgola zero tre);
* strade euro 219.680,96 (duecentodiciannovemilaseicentottanta virgola novantasei);
* aree verdi euro 43.465,75 (quarantatremilaquattrocentosessantacinque virgola settantacinque);
* impianti tecnologici euro 21.801,27 (ventunomilaottocentouno virgola ventisette);
* oneri per la sicurezza euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 340.418,27 (trecentoquarantamilaquattrocentodiciotto virgola ventisette);

- Perimetrazione B - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi numero 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12):

° importo di competenza: euro 1.392.334,78 (unmilionetrecentonovantaduemilatrecentotrentaquattro virgola settantotto);

° elenco opere:

* demolizioni e scavi euro 35.622,77 (trentacinquemilaseicentoventidue virgola settantasette);

* fognatura euro 74.947,35 (settantaquattromilanovecentoquarantasette virgola trentacinque);

* acquedotto euro 35.211,25 (trentacinquemiladuecentoundici virgola venticinque);

* strade euro 939.016,46 (novecentotrentanovemilasedici virgola quarantasei);

* aree verdi euro 206.154,69 (duecentoseimilacentocinquantaquattro virgola sessantanove);

* opere edili euro 16.351,02 (sedicimilatrecentocinquantuno virgola zero due);

* impianti tecnologici euro 63.231,24 (sessantatremiladuecentotrentuno virgola ventiquattro);

* oneri per la sicurezza euro 21.800,00 (ventunomilaottocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 1.392.334,78 (unmilionetrecentonovantaduemilatrecentotrentaquattro virgola settantotto);

- Perimetrazione C - opere di urbanizzazione già realizzate:

° importo di competenza: euro 168.241,59 (centosessantottomiladuecentoquarantuno virgola cinquantanove).

Per quanto concerne i criteri di ripartizione delle opere a scomputo, in relazione agli interventi, si intende richiamato quanto pattuito tra i soggetti proponenti con atto di compravendita e risoluzione parziale di concessione in godimento a rogito Notaio Pasquale Matarrese di Milano, del 2 settembre 2021, numero 145.120/37.570 di repertorio, registrato a Milano il 7 settembre 2021 al numero 90933, serie 1T, trascritto a Cuneo il 7 settembre 2021 ai numeri 9681/7725:

“Le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, da appaltarsi a soggetti graditi ad entrambe le Parti, saranno ripartiti tra le stesse in proporzione ai metri quadrati di S.U.L. spettanti a ciascuna di esse derivanti dal progetto del pec in proporzione

alla superficie territoriale di ogni proponente al momento della presentazione del progetto di PEC. Altresì gli importi degli scomputi OO.UU. derivanti dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione saranno ripartiti a favore dei proponenti in proporzione alla SUL spettante a ciascuno di essi”.

Per maggior chiarezza, si precisa che resta inteso che in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai lotti compresi in ciascuna perimetrazione, verranno calcolati gli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione alle destinazioni d'uso previste. Ogni Perimetrazione potrà portare a scomputo, dal suddetto calcolo degli oneri di urbanizzazione, un importo di Opere di Urbanizzazione massimo pari a quello risultante dalla ripartizione dell'importo totale in funzione della S.U.L. di ogni singola Perimetrazione, quindi pari a:

- Perimetrazione A/1 (Lotto edilizio n.6): euro 1.054.422,95 (unmilione cinquantaquattromilaquattrocentoventidue virgola novantacinque);

- Perimetrazione A/2 (Lotti edilizi n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5): euro 350.901,42 (trecentocinquantamilanovecentouno virgola quarantadue);

- Perimetrazione B (Lotti edilizi n. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12): euro 722.170,93 (settecentoventidue milacentosettanta virgola novantatré).

Le eventuali differenze fra i maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo, per ogni Perimetrazione, che le “Parti proponenti” intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi delle varie Perimetrazioni, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo 32665 del 27 aprile 2021, agli atti del Comune.

Le “Parti proponenti” prestano garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'articolo 9 della presente convenzione.

Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'articolo 17, comma 3, D.P.R. numero 6 giugno 2001, numero 380 e successive modifiche ed integrazioni

Nei termini di validità del P.E.C., all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori o differenti opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell'area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C., purché non vengano variati: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni, le dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.

Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di permessi di costruire gratuiti.

Inoltre, le “Parti proponenti” dovranno, eventualmente e all'occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno

no concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici;

- le "Parti proponenti" dovranno 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 negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle "Parti proponenti", e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati 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, saranno a totale cura e spese delle "Parti proponenti" e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti;

- dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle "Parti proponenti" anche in presenza di lievitazione dei costi;

- la differenza fra gli eventuali maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo, per ogni Perimetrazione, che le "Parti proponenti" intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune;

- le "Parti proponenti" e/o aventi causa si impegnano a mantenere, per un periodo di anni 10 (dieci), dal deposito del collaudo delle opere, a propria cura e spese, tutte le aree verdi realizzate nella relativa Perimetrazione di P.E.C., provvedendo ad irrigarle, ad effettuare lo sfalcio periodico dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree;

- ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, per ogni Perimetrazione, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni di cui sopra (manutenzione decennale delle aree verdi), verrà prestata cauzione mediante polizza fidejussoria, con caratteristiche di cui all'articolo 12, per una quota pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 (dieci) anni. Solo dopo la presentazione di codesta fidejussione potrà avvenire lo svincolo del 100% (cento per cento) della polizza principale a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo.

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

Ai fini del rilascio del/i permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione relative alla Perimetrazione A/2, dovranno essere ottenuti i pareri favore-

voli del seguente ufficio:

- AUTOSTRADA Asti – Cuneo s.p.a., per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto autostradale nella porzione di territorio di propria competenza.

Ai fini del rilascio del/i permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione relative alla Perimetrazione B, dovranno essere ottenuti i pareri favorevoli dei seguenti uffici:

- ANAS, per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto stradale nella porzione di territorio di propria competenza in particolare e per realizzazione di nuovo innesto dalla rotatoria esistente al confine sud del P.E.C., sull'incrocio tra la SS.231 e il raccordo autostradale "Asti - Cuneo";

- AUTOSTRADA Asti – Cuneo s.p.a., per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto autostradale nella porzione di territorio di propria competenza;

- Consorzio Canale irriguo per intubamento canale.

Il progetto delle aree a verde sarà sviluppato in accordo con gli uffici comunali prevedendo la possibilità, come ammesso dall'articolo 53.02 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C., di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% (cinquanta per cento) di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura".

Sulle piantumazioni eventualmente eseguite al di fuori dell'area del PEC i proponenti dovranno prestare le garanzie di legge, quali la verifica di attecchimento a 24 (ventiquattro) mesi. Trascorso tale termine, suddette piantumazioni saranno escluse dal collaudo delle Opere di Urbanizzazione e dalla manutenzione decennale che sarà invece da prestare per le opere a verde all'interno del PEC.

Qualora in fase attuativa non siano ancora state approvate le relative "Linee Guida operative", previste dal sopra richiamato articolo 53.02 delle N.d.A. del P.R.G.C., detta previsione di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% (cinquanta per cento) di quanto richiesto al di fuori del perimetro del presente P.E.C. dovrà essere preventivamente autorizzato con apposita deliberazione di Giunta Comunale con cui si individueranno le aree nelle quali piantumare le alberature e/o arbusti in progetto.

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, le "Parti proponenti" dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, numero 50, recante "Codice dei contratti pubblici" e successive modifiche ed integrazioni

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo.

Con congruo anticipo [almeno 15 (quindici) giorni] dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - 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 planime-

tria 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 garantito l'accesso al cantiere da parte dei tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le "Parti proponenti" procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed 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 comunale ed 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 essere concordate con i competenti uffici comunali.

Qualora vengano constatate 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 del Direttore unico dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - 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 di Cuneo 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 regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.

In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate: eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione comunale prima dello svincolo delle polizze di garanzia.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta delle "Parti proponenti" - 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, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata fino ad importo pari al 100% (cento per cento) del totale garanti-

to, come previsto precedentemente, previa presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'assolvimento degli impegni in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità delle "Parti proponenti" per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

Le "Parti proponenti" si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione dalle "Parti proponenti".

Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune di Cuneo 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 di Cuneo 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

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, l'inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione inerenti alla Perimetrazione di opere di urbanizzazione, in cui il medesimo è situato, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.

Si riepiloga di seguito la suddivisione delle opere di urbanizzazione in Perimetrazioni:

- Perimetrazione A/1 - opere di urbanizzazione: (opere relativa al Lotto edilizio numero 6):

° importo di competenza: euro 226.500,66 (duecentoventiseimilacinquecento virgola sessantasei);

° elenco opere:

* demolizioni e scavi euro 5.832,57 (cinquemilaottocentotrentadue virgola cinquantasette);

* acquedotto euro 12.706,86 (dodicimilasettecentosei virgola ottantasei);

* strade euro 181.782,51 (centottantunomilasettecentottantadue virgola cinquantuno);

* aree verdi euro 8.788,93 (ottomilasettecentottantotto virgola novantatré);

* impianti tecnologici euro 12.589,79 (dodicimilacinquecentottantanove virgola settantanove);

* oneri per la sicurezza euro 4.800,00 (quattromilaottocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 226.500,66 (duecentoventiseimilacinquecento virgola sessantasei);

- Perimetrazione A/2 - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi numero 1 - 2 - 3 - 4 - 5):

° importo di competenza: euro 340.418,27 (trecentoquarantamilaquattrocentodiciotto virgola ventisette);

° elenco opere:

* demolizioni e scavi euro 7.448,34 (settemilaquattrocentoquarantotto virgola trentaquattro);

* fognatura euro 26.906,92 (ventiseimilanovecentosei virgola novantadue);

* acquedotto euro 15.415,03 (quindicimilaquattrocentoquindici virgola zero tre);

* strade euro 219.680,96 (duecentodiciannovemilaseicentottanta virgola novantasei);

* aree verdi euro 43.465,75 (quarantatremilaquattrocentosessantacinque virgola settantacinque);

* impianti tecnologici euro 21.801,27 (ventunomilaottocentouno virgola ventisette);

* oneri per la sicurezza euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 340.418,27 (trecentoquarantamilaquattrocentodiciotto virgola ventisette);

- Perimetrazione B - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi numero 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12):

° importo di competenza: euro 1.392.334,78 (unmilionetrecentonovantaduemilatrecentotrentaquattro virgola settantotto);

° elenco opere:

* demolizioni e scavi euro 35.622,77 (trentacinquemilaseicentoventidue virgola settantasette);

* fognatura euro 74.947,35 (settantaquattromilanovecentoquarantasette virgola trentacinque);

* acquedotto euro 35.211,25 (trentacinquemiladuecentoundici virgola venticinque);

* strade euro 939.016,46 (novecentotrentanovemilasedici virgola quarantasei);

* aree verdi euro 206.154,69 (duecentoseimilacentocinquantaquattro virgola sessantanove);

* opere edili euro 16.351,02 (sedicimilatrecentocinquantuno virgola zero due);

* impianti tecnologici euro 63.231,24 (sessantatremiladuecentotrentuno virgola ventiquattro);

* oneri per la sicurezza euro 21.800,00 (ventunomilaottocento virgola zero zero).

Per un importo totale di euro 1.392.334,78 (unmilionetrecentonovantaduemilatrecentotrentaquattro virgola settantotto);

- Perimetrazione C - opere di urbanizzazione già realizzate:

° importo di competenza: euro 168.241,59 (centosessantottomiladuecentoquarantuno virgola cinquantanove).

Ancorché il progetto delle opere di urbanizzazione sia stato suddiviso in tre Perimetrazioni funzionali, le Perimetrazioni stesse dovranno prevedere opere funzionali e complete.

Nell'ambito di ciascuna Perimetrazione di opere di urbanizzazione, il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà altresì subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di co-

struire delle opere di urbanizzazione funzionali alla Perimetrazione medesima, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma:

- FASE 1:

Entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbanca-menti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, al fine di realizzare l'area di circolazione.

- FASE 2:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di S.C.A. parziale: realizzazione e posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, realizzazione funzionale dell'impianto di illuminazione pubblica, pavimentazione bituminosa completa delle strade, pavimentazione con primo strato bituminoso delle aree di parcheggio, sistemazione delle aree verdi e piantumazione delle alberature e delle siepi previste.

- FASE 3:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura dei parcheggi e collaudate tutte le opere previste.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 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 delle "Parti proponenti", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1.000 (un millesimo) dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi dell'articolo 145 del D.P.R. numero 207/2010 e successive modifiche ed integrazioni);

- il Comune di Cuneo 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 all'articolo 9, ferma ed 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 grave inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;

- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;

- in caso di accertata inottemperanza, da parte delle "Parti proponenti" e/o aventi causa, all'impegno di provvedere direttamente alla manutenzione del-

le aree verdi per un periodo di dieci anni dalla data del deposito del collaudo delle stesse, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione degli inadempienti e a loro spese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore e/o escutendo la polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo 9, per un importo equivalente ai costi sostenuti;

- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", 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 fideiussione di cui al successivo articolo 9;

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 - Utilizzazione temporanea delle aree cedute

Il Comune di Cuneo, parte cessionaria, è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione con questa convenzione, oggetto di cessione a semplice futura richiesta, 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 che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte delle "Parti 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 9 - 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'articolo 45, punto 2, L.R. numero 5 dicembre 1977, numero 56 - le "Parti proponenti" hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria con la compagnia "Generali" numero 410007335, che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di euro 2.351.104,45 (duemilioneitrecentocinquantunomilacentotquattro virgola quarantacinque) - corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico delle parti proponenti (Perimetrazioni A/1, A/2 e B), oltre l'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

Le "Parti proponenti" si obbligano inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a:

a) integrare il valore della garanzia 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 1944, comma 2 del Codice Civile.

In ogni caso le "Parti proponenti" sono obbligate in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le "Parti proponenti" autorizzano il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare.

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 "Parti proponenti" di cui all'articolo 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.

La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestral-

mente, copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.

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

Il rimanente 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere, previa presentazione, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni assunti in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi di cui all'articolo 6, da parte delle "Parti proponenti" e/o aventi causa, di idonea cauzione mediante polizza fideiussoria, con le medesime caratteristiche della polizza a copertura delle opere di urbanizzazione sopra citate, per una quota pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione risultanti a consuntivo. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 (dieci) anni. Solo dopo la presentazione di codesta fideiussione potrà avvenire lo svincolo del 100% (cento per cento) della polizza principale a garanzie delle opere di urbanizzazione.

La polizza a garanzia della manutenzione delle aree a verde potrà essere svincolato solamente decorsi dieci anni dal certificato di collaudo definitivo.

Articolo 10 - Esecuzione sostitutiva

Qualora anche solo una delle "Parti proponenti" non provveda, nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all'articolo 6 il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione delle "Parti proponenti" inadempiente, ed a spese delle medesime, 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 9.

Articolo 11 - Trasferimento degli impianti al comune

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'articolo 6 del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Cuneo, dietro sua richiesta qualora se ne ravvisi l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il collaudo viene trasferito a carico del Comune di Cuneo anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute, ad esclusione della manutenzione delle aree verdi che, ai sensi del precedente articolo 6, resta a carico del proponente anche dopo il rilascio del collaudo.

Articolo 12 - Trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. le "Parti proponenti" saranno obbligate a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei re-

lativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. Le "Parti proponenti" dovranno dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata (PEC), di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo le "Parti proponenti" saranno tenute 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, le "Parti proponenti", o aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di Cuneo di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificamente 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 13 - Agibilità degli edifici privati

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), se non quando le "Parti proponenti", o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, previste per la Perimetrazione di propria competenza, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 14 - Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte cedente, società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, dichiara e garantisce che i terreni oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 24 novembre 2021, protocollo numero 20210085089, che - in copia conforme - allego al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa dei comparenti. Dichiara inoltre:

- che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici e garantisce che non è stata fino ad oggi a lei notificata o trascritta alcuna ordinanza della competente Autorità comunale accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata;
- che i terreni ceduti non sono stati percorsi dal fuoco (legge 21 novembre 2000 numero 253).

Articolo 15 - 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 delle "Parti proponenti", che le assumono in ragioni di interessi.

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

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfettario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Articolo 16 - Rinuncia ad ipoteca legale

Le "Parti proponenti" dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possano eventualmente beneficiare in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 17 - Controversie

L'eventuale risoluzione di controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale, con sede in Torino, salva diversa disposizione inderogabile di legge.

Articolo 18 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si rimanda alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla L. 17 agosto 1942, numero 1150, alla L. 28 gennaio 1977, numero 10, al D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 ed alla L.R. 5 dicembre 1977, numero 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'articolo 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380.

Articolo 19 - Leggi Speciali

Ai sensi della legge 19 marzo 1990 numero 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono per la stipulazione del presente contratto le incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale.

E richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura, alla presenza dei testimoni, ai comparenti che, da me interpellati, lo approvano e lo riconoscono conforme alla loro volontà. Il presente atto, scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su sette fogli, ne occupa venticinque pagine intere e fino a qui della ventiseiesima e viene sottoscritto alle ore dodici e quaranta minuti.

In originale sottoscritto:

Arnaudo Osvaldo

Rivoira Corrado

Massimiliano Galli

Annunziata Somma teste

Barbara Bisotto teste

Paolo Marengo Notaio