

Repertorio n.31073-----Raccolta n.10615

**Piano Esecutivo Convenzionato ambito API2.OG3**

**da stipularsi ai sensi degli Artt. 43 e 45 L.R.**

**5 dicembre 1977 n. 56.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno primo febbraio duemilaventuno (1° febbraio 2021), in Cuneo, in Via Asilo numero cinque, nel mio studio in una stanza al piano primo.

Avanti a me Barbara Pilepich, Notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono personalmente comparsi:

1) in qualità di proprietario parte proponente:

ARMANDO Franco, nato a Cuneo il giorno 22 agosto 1957, residente in Boves, Via Tetto Termine n.4,

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, della società:

- **"IMMOBILIARE DANIELA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"** con sede in Cuneo, Via Savona n.25, capitale sociale di euro 99.000,00 (novantanovemila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro imprese di Cuneo 00483130043, iscritta al REA al n.CN-83463, società di nazionalità Italiana e costituita in Italia, munito dei necessari poteri in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 gennaio 2021 del cui verbale io Notaio ho preso visione;

Registrato a Cuneo  
il 05/02/2021  
n. 2497  
serie IT  
con Euro 555,00

2) in qualità di Ente programmatore del territorio comunale e parte cessionaria:

GALLI Massimiliano, nato a Cuneo il giorno 24 settembre 1973, il quale interviene al presente atto in qualità di Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, tale nominato con Decreto del Sindaco n.24 del giorno 30 dicembre 2019 domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo, Via Roma n.28 che, ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del

Trascritto a CUNEO  
il 05/02/2021  
Reg.Gen. 1242  
Reg.Part. 999  
con Euro 235,00

- **"COMUNE DI CUNEO"**, con sede in Cuneo, Via Roma n.28, codice fiscale 00480530047,

munito dei necessari poteri in forza della deliberazione della Giunta Comunale n.285 del 10 dicembre 2020, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 2033 del 15 dicembre 2020, divenute esecutive ai sensi di legge,

di cui io Notaio ho preso visione.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono che:

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

2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come ambito "API2.OG3 – Ambiti di

Trascritto a CUNEO  
il 05/02/2021  
Reg.Gen. 1243  
Reg.Part. 1000  
con Euro 90,00

trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali”, e sarà attuata in conformità alle previsioni dell’art. 53.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

3) il proponente "IMMOBILIARE DANIELA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" è proprietario dei terreni siti in Comune di CUNEO individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:

**F.104 n.2074** (ex n.140/PARTE) sem irr arb cl.2 are 14.15 RD.euro 13,52 RA.euro 6,94

**F.104 n.2075** (ex n.140/PARTE) sem irr arb cl.2 are 09.90 RD.euro 9,46 RA.euro 4,86.

Pervenuti al Proponente in forza dell’atto a mio rogito in data 16 giugno 2017, repertorio n.26156/7290, registrato a Cuneo il giorno 12 luglio 2017 al n.10674 serie 1T, trascritto a Cuneo il giorno 12 luglio 2017 ai numeri 6954/5243;

**F.104 n.2050** sem irr arb cl.2 are 01.53 RD.euro 1,46 RA.euro 0,75.

Pervenuto al Proponente in forza di atto a mio rogito in data 12 settembre 2018, repertorio n.27912/8478, registrato a Cuneo il giorno 1° ottobre 2018 al n.19480 serie 1T, trascritto a Cuneo il giorno 1° ottobre 2018 ai numeri 8745/6593;

4) in data 10 aprile 2020 prot. 23147 ed in data 13 luglio 2020 prot. 42693 del Comune di Cuneo è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all’ambito “API2.OG3”;

5) il progetto di P.E.C. è stato esaminato favorevolmente dalla II<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 4 giugno 2020;

6) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1258 del 24 agosto 2020, ai sensi e per gli effetti dell’art. 43 della L.R. 56/77;

7) il progetto di P.E.C. è stato depositato all’albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 25 agosto 2020 al 9 settembre 2020), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall’art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni;

8) 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 15 ottobre 2020 con prot. del Comune di Cuneo n. 64843;

9) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma redatti dall’Arch. Martini Carlo e dall’Arch. Martini Paolo, dello Studio Negro in Cuneo, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con nota prot. n. 64843 del 15 ottobre 2020:

- 1 - Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77 e s.m.i.
- 2A - Stato di Fatto \_Estratto di mappa catastale\_scala 1:2000
- 2B - Titoli di proprietà \_Atti di provenienza
- 2C - Dichiarazione di unica proprietà partecipante al PEC
- 2D - Stato di Fatto \_Rilievo topografico\_scala 1:2000\_Dichiarazione asseverata
- 2E - Stato di Fatto \_Documentazione fotografica
- 3.1 - Relazione illustrativa e scheda quantitativa dati di Piano

- 3.2 - Stato di Fatto\_Estratto di PRGC vigente
- 3.3A - Stato di Progetto \_Planimetria\_scala 1:200
- 3.3.1 - Stato di Progetto \_Planimetria riportante la determinazione delle superfici di parcheggio pubblico e privato\_scala 1:200
- 3.3.2 - Stato di Progetto \_Planimetria riportante la determinazione delle superfici permeabili\_scala 1:200
- 3.4 - Stato di Progetto \_Planivolumetrico\_scala 1:200
- 3.5 - Stato di Progetto \_Planimetria catastale\_scala 1:2000
- 3.6A - Norme di Attuazione del PEC
- 3.7 - Stato di Progetto \_Inserimento planimetria nell'estratto di PRGC\_scala 1:2000
- 3.8A - Stato di Progetto \_Requisiti arredo urbano\_Superamento barriere architettoniche\_scala 1:500
- 3.9A - Stato di Progetto \_Planimetria di inserimento ambientale\_scala 1:500
- 3.10 - Stato di Progetto \_Fotoinserimento
- 3.11A - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere ACDA opere idriche\_scala 1:500
- 3.11B - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere ACDA opere fognarie\_scala 1:500
- 3.11C - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere ENEL\_scala 1:2000
- 3.11D - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere Telecom\_scala 1:2000
- 3.11E - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere Italgas\_scala 1:2000
- 3.11F - Stato di Progetto \_Opere di urbanizzazione\_Parere Provincia di Cuneo\_scala 1:500
- 3.11G - Stato di Progetto\_Progetto opere di urbanizzazione\_scala 1:500
- 3.11HA - STATO DI PROGETTO\_Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- 4A - Schema di Convenzione
- 5 - Relazione Geologica e Geotecnica e Dimensionamento Pozzi Perdenti
- 6 - Frazionamento Catastale

10) con Deliberazione di Giunta Comunale n.285 del 10 dicembre 2020, 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;

11) con successiva Determinazione a Contrarre n.2033 del 15 dicembre 2020, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n.285 del 10 dicembre 2020 - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

12) 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, n. 56;

13) la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

14) la parte proponente dà atto che, vista la mole dei suddetti elaborati tecnici, gli stessi non vengono allegati al presente atto, e che tuttavia essa è a perfetta ed integrale conoscenza di detti elaborati.

Danno ancora atto i componenti che quando nel corso del presente atto si farà riferimento agli elaborati, ci si intende riferire a quelli in originale depositati presso il Comune di Cuneo ed approvati dalla Giunta Comunale.

Quanto sopra premesso, da ritenersi parte sostanziale ed integrante del presente atto,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Si dà dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

### **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 ambito "API2.OG3 – 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: mq. 1.415;

B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione (Superfici in cessione), così ripartite: mq. 944

Aree da urbanizzare interne all'ambito di PEC:

Verde pubblico = mq. 121

Parcheggi pubblici = mq. 680

Marciapiedi = mq. 111

Pista ciclabile = mq. 32

Superficie totale = mq. 944

C) Superficie Territoriale ambito di riferimento (A + B): mq. 2.359;

D) Aree da urbanizzazione esterne all'ambito di PEC (Superfici in cessione):

Marciapiede e pista ciclabile = mq. 199;

E) Superficie Totale di intervento (A + B + D): mq. 2.558.

La perimetrazione dell'ambito di Piano Regolatore comprende anche aree stradali demaniali e di proprietà delle Ferrovie, pertanto tali aree sono state escluse dal perimetro del P.E.C. e per il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è tenuto conto della Superficie da Rilievo (mq. 2.359), ritenuta più corretta e comunque inferiore alla superficie catastale (mq.

2.558).

Il vigente PRGC assegna all'ambito in oggetto una Sul massima pari a mq. 944.

Confermato quanto sopra nelle aree di cui alla lett. A) è prevista la realizzazione di n. 1 edificio, per complessivi mq 61,5 di S.u.l., a destinazione uffici.

La Sul massima realizzabile nell'area è pari a mq. 546, così suddivisa in base al mix funzionale:

- Destinazione commerciale di vicinato (U2/1): mq. 249;
- Destinazione terziario diffuso (U2/4): mq. 297.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate negli elaborati costituenti il progetto di P.E.C..

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 del proponente, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.

Il proponente si impegna, 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'art. 105 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.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti negli elaborati costituenti il progetto di 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 alle lett. B) e D) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti negli elaborati costituenti il progetto di P.E.C., e descritti all'articolo 6, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, a corredo delle domande di permesso di costruire, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive, che saranno dettate dagli uffici 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.OG3 – 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 n. 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.

Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 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.

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'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Confermato quanto stabilito in precedenza, nel rispetto comunque sempre di tutte le norme di P.R.G.C. e delle N.d.A., non costituiscono variante al presente Strumento Urbanistico Esecutivo:

- la realizzazione di fabbricato in parte od in tutto diverso dall'edificio indicato nelle Tavole di S.U.E.;
- il diverso posizionamento del fabbricato e/o il suo dimensionamento, nel rispetto, per i casi dovuti, delle norme vigenti in materia e in particolare della specifica Autorizzazione FFSS di cui al DPR 753 in data 11.07.1980 art. 60;
- il cambio di destinazione d'uso del/dei fabbricato/i tra quelle ammesse dall'art. 53.04 delle N.d.A. del PRG: abitative (la realizzazione di un

alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta per unità produttiva), Terziarie (commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche), Produttive (compatibili, settori delle tecnologie avanzate);

- la realizzazione di recinzioni a delimitazione della proprietà in tutto o in parte diverse da quelle rappresentate nelle tavole di S.U.E.;

- la diversa localizzazione, all'interno della superficie fondiaria, dell'area attrezzata a verde privato (Ve) e/o dell'area destinata a parcheggio privato.

### **Articolo 3**

#### **CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51, L.R.**

**56/1977**

La società "IMMOBILIARE DANIELA - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", come rappresentata, in osservanza di quanto sopra, cede e trasferisce a titolo gratuito al "COMUNE DI CUNEO" il quale, come sopra rappresentato, accetta ed acquista, i seguenti appezzamenti di terreno aventi la destinazione urbanistica di cui all'infra citato certificato di destinazione urbanistica, siti in **Comune di CUNEO**, e precisamente:

- aree della superficie catastale totale pari ad are undici e centiare quarantatré (are 11.43), censite in Catasto Terreni come segue:

**F.104 n.2075** sem irr arb cl.2 are 09.90 RD.euro 9,46 RA.euro 4,86

**F.104 n.2050** sem irr arb cl.2 are 01.53 RD.euro 1,46 RA.euro 0,75

confini in unico corpo: mappali numeri 2074, 139, 417 dello stesso foglio, strada, salvo se altri.

Le aree in cessione comprendono anche aree esterne al perimetro di P.E.C., oltre alle aree necessarie per le opere di urbanizzazione (Vs), per una superficie totale di mq. 1.143 (B + D), come meglio specificato nell'art.1.

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 alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale l'area in questione è colorata in giallo, allegata al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura delle parti scritte per dispensa avuta dai comparenti con il mio consenso, previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

Ad ogni effetto di legge le parti dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

\* che per la presente cessione non è intervenuto alcun pagamento;

\* che la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti a quanto ceduto, che viene trasferito alla parte cessionaria nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e privilegi anche fiscali, come parte cedente

espressamente dichiara e garantisce, 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.

Dette aree pervennero alla parte cedente in forza dei titoli citati in premessa.

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 5.715,00 (cinquemilasettecentoquindici) pari a Euro 5,00/mq.

La parte cedente, come rappresentata, rinuncia ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto, con ampio esonero per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

La parte cessionaria, da oggi proprietaria di quanto in oggetto, ne viene immessa in possesso e godimento a partire dalla stessa data, per tutti gli effetti utili ed onerosi, fatte salve comunque tutte le prescrizioni stabilite dalla presente Convenzione.

La parte proponente dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater c.p..

Agli effetti della registrazione si richiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, trattandosi di trasferimento a favore del Comune, e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 1 comma secondo del D.Lgs.347/1990.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, ai sensi dell'art. 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, recante "Misure in materia fiscale".

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'art. 10 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

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

È inteso che fino al collaudo e presa in carico delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

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

#### **Articolo 4**

##### **STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per i parcheggi pubblici di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle S.U.L. previste nel P.E.C., il proponente si impegna a cedere o monetizzare, per i casi che ricorrono, 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 vigente.

#### **Articolo 5**

##### **CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 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 n.126 del giorno 22 dicembre 2020.

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati la parte proponente presta 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, 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, n. 56, la "Parte proponente" si obbliga 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:

- Marciapiedi e pista ciclabile
- Verde pubblico
- Parcheggi pubblici

per un importo totale di Euro 64.569,58 (sessantaquattromilacinquecentosessantanove virgola cinquantotto).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione interessa anche aree esterne al PEC, oggetto comunque di cessione, nonché aree già demanio stradale.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo n.74797 del giorno 16 novembre 2020, che si riporta di seguito:

"In merito al progetto delle opere di urbanizzazione relative al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in zona "API2.OG3" del PRGC in frazione Borgo San Giuseppe, presentato dallo Studio NEGRO di Cuneo per conto

dell'operatore Soc. IMMOBILIARE DANIELA srl, si rilascia il NULLA OSTA all'approvazione del PEC condizionato all'inserimento nella convenzione che "la manutenzione dell'aiuola verde realizzata a fianco del percorso ciclopedonale sia mantenuta a carico dell'operatore", così come inserito nella relazione allegato: 3.1 del progetto presentato in data 15 ottobre 2020 con protocollo del Comune di Cuneo n. 64843.

Si segnala che nel caso sia realizzato un impianto privato di illuminazione esterna, lo stesso dovrà essere conforme alle Normative UNI ed alla L.R. del 9 febbraio 2018, n.3.

Relativamente allo stesso impianto privato di illuminazione esterna, in fase di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere presentata relazione tecnica in caso di impianti di modesta entità (L.R. 09.02.18, n.3), ovvero progetto illuminotecnico."

La "Parte proponente" presta 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'art. 9 della presente convenzione.

Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380.

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 opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell'area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C., purché non si verifichino modifiche dell'impianto strutturale del P.E.C. e delle aree in cessione.

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

Inoltre, la "Parte proponente" dovrà, 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 della "Parte proponente" gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, 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 negli articoli successivi, restando inteso che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico della "Parte proponente", 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 della "Parte 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 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 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.

- La "Parte proponente" e/o aventi causa si impegna a mantenere, a propria cura e spese, tutte le aree verdi realizzate nel P.E.C., provvedendo ad irrigarle, ad effettuare lo sfalcio periodico dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree; resta di competenza del Comune di Cuneo l'onere di fornitura e consumo acqua irrigatoria.

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 n. 93/2009 e successivi aggiornamenti.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati, dei manufatti e delle opere di urbanizzazione all'interno della fascia di rispetto ferroviaria è soggetto alle disposizioni di cui al D.P.R. 753 del 11/07/1980.

Il progetto delle aree a verde sarà sviluppato in accordo con gli uffici comunali prevedendo la possibilità, come ammesso dall'art. 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% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura".

Qualora in fase attuativa non siano ancora state approvate le relative "Linee Guida operative", previste dal sopra richiamato art. 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, la "Parte proponente" dovrà 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, n. 50, recante "Codice dei contratti pubblici".

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 - 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.

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 la "Parte proponente" procederà 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 della "Parte proponente" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune 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, verificando la loro congruenza con quanto previsto nel progetto di P.E.C..

Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta della "Parte proponente" -

provvederà direttamente o nominerà un tecnico esterno all'Amministrazione, 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% del totale garantito, come previsto al successivo art. 9.

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

La "Parte proponente" si impegna, 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 dalla "Parte proponente", fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Fino alla formale accettazione delle opere (collaudo e presa in carico), 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**

Potranno essere rilasciati titoli abilitativi distinti, rispettivamente per le aree ricadenti esternamente ed internamente alla fascia di rispetto ferroviaria. In tal caso, il rilascio del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, così come per ogni altra opera, è subordinato al nulla osta di RFI.

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà subordinato al preventivo rilascio del primo permesso di costruire gratuito relativo alle opere di urbanizzazione, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici in progetto.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente cronoprogramma:

\* FASE 1:

Entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: dovranno essere realizzate le urbanizzazioni relative alla realizzazione dei marciapiedi, della pista ciclabile e dell'area verde pubblico previa realizzazione di tutti i sotto-servizi sottostanti tali aree, i collegamenti ai

servizi tecnologici, la sistemazione dell'area verde e piantumazione del tappezzante sempre verde a bassa manutenzione previsto;

\* FASE 2:

Prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) degli interventi privati, dovranno essere realizzate ed ultimate le restanti opere di urbanizzazione relative al parcheggio pubblico e richiesto il collaudo delle opere di urbanizzazione, ed effettuato il collaudo delle stesse, secondo i termini previsti dal precedente art.6.

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 della "Parte proponente", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 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% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010);

- 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 al successivo art.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 della "Parte proponente" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - 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;

- 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 della "Parte 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 fideiussione 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**

#### **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 o già cedute all'Amministrazione comunale quali i marciapiedi, la pista ciclabile ed il verde pubblico non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo al/ai fabbricato/i privato/i previsto/i.

Le aree oggetto di cessione per parcheggio pubblico saranno concesse per l'uso di cantiere senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica di materiali di qualunque tipo ed è altresì vietato asportare terreno e/o eseguire reinterri, salvo quanto previsto nel progetto delle opere che verrà depositato presso i competenti Uffici Comunali. Prima della realizzazione delle opere pubbliche dell'area a parcheggio, alla presenza di tecnico del Settore Lavori Pubblici che dovrà essere avvisato con anticipo di almeno 7 giorni, dovrà essere effettuata una accurata pulizia della superficie precedentemente occupata dall'area di cantiere, al fine di eliminare qualsiasi residuo improprio.

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 della "Parte proponente".

### **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'art. 45, punto 2, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 - la "Parte proponente" ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Banca di Boves, in data 1° febbraio 2021, che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di Euro 77.483,50 (settantasettemilaquattrocentottantatré virgola cinquanta), -

corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

La "Parte proponente" si obbliga inoltre, entro 15 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'art. 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 "Parte proponente", 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 semestralmente, 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 della "Parte proponente", 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.

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

#### **Articolo 10**

##### **ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Qualora la "Parte proponente" non provveda, nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all'art. 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 della "Parte proponente" inadempiente, ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 7.

#### **Articolo 11**

##### **TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE**

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 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 dell'area verde adiacente il marciapiede e la pista ciclabile che, ai sensi del precedente art. 6, resta a carico del proponente anche dopo il rilascio del collaudo. Sino al rilascio del collaudo, sarà obbligo della "Parte proponente" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nell'articolo 6.

#### **Articolo 12**

##### **TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI**

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. la "Parte proponente" sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili 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 relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. La "Parte proponente" dovrà dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la "Parte proponente" sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la "Parte proponente", o aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di Cuneo 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 13**

#### **AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI**

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

### **Articolo 14**

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte cedente dichiara e garantisce che i terreni oggetto della presente cessione hanno le caratteristiche risultanti dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di CUNEO in data 24 novembre 2020, certificato che, in copia con certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico (articolo 23, comma 2 bis, Decreto Legislativo 7 marzo 2005 numero 82) fatta da me Notaio in data 28 dicembre 2020, omessane la lettura per dispensa avuta dai comparanti con il mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Dichiara inoltre la parte cedente che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni, che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata, e che, ai sensi dell'articolo 10 capo II della legge n.353 del 21 novembre 2000, il soprassuolo dei terreni di cui al presente atto non è stato percorso dal fuoco nei 15 anni antecedenti alla data odierna.

### **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 della "Parte proponente".

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, 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**

La "Parte proponente" dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possa 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.

**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, n. 1150, alla L. 28 gennaio 1977, n.10, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

**Articolo 19**  
**PRIVACY - ANTIRICICLAGGIO**

I comparenti autorizzano me notaio al trattamento, conservazione e comunicazione dei dati risultanti dall'atto ai sensi della legge sulla riservatezza e della normativa sull'antiriciclaggio.

E richiesto io Notaio ricevo questo atto scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici ed in parte di mio pugno, e da me letto ai comparenti, i quali a mia domanda lo dichiarano conforme a loro volontà ed in conferma con me Notaio lo sottoscrivono, in ciascun foglio, a tenor di legge, alle ore 10.45 (dieci e minuti quarantacinque).

Occupa il presente atto fino qui della diciannovesima pagina di cinque fogli.

Firmato in originale:

Armando Franco

Massimiliano Galli

Barbara Pilepich (impronta del sigillo)