



PAOLO MARENGO
NOTAIO

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

Repertorio numero **32.129**

23 aprile 2021

Raccolta numero **14.024**

**Piano esecutivo convenzionato del lotto di completamento
LC.AL.25 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 duemilaventuno, il giorno ventitrè del mese di aprile, 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:

- Conte Patrizia, nata a Dronero (CN) il 15 marzo 1974, residente a Dronero (CN), via Passatore civico 5/B;

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

sono comparsi i signori:

- Mandrile Andrea, nato a Cuneo il 1° agosto 1962, domiciliato per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana "**PEGASO IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede a Cuneo, via XXVIII Aprile civico 12, Capitale Sociale euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e partita I.V.A. corrispondenti al numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo: 02778590048, Repertorio Economico Amministrativo numero CN-235862, indirizzo PEC: pegasoimmobiliariesrl@open.legalmail.it, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, con poteri di firma in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2021, riportata alle pagine 93 e 94 del "Libro delle Decisioni degli Amministratori - 2014", tenuto a sensi di legge, a me Notaio esibito, di seguito anche denominata "parte proponente";

- 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 40 del 25 febbraio 2021, nonché della determinazione dirigenziale numero 304 del 3 marzo 2021, immediatamente esecutive, come a me Notaio consta, di seguito anche "ente programmatore".

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

premessi che

- in data 27 dicembre 2001 con atto a rogito notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN), numero 191.994/25.451 di repertorio, registrato a Fossano (CN) il 16 gennaio 2002, trascritto a Cuneo il 12 gennaio 2002 ai numeri 355/411, tra la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ed il Comune di CUNEO venne stipulata convenzione urbanistico-edilizia riferita all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" comunemente denominato "PEC PEGASO" avente validità 10 (dieci) anni dalla sua sottoscrizione per la quale non essendo successivamente state richieste proroghe risulta ormai decaduta;

Registrato a Cuneo
il 27 aprile 2021
al numero 9127
serie 1T
con euro 630,00

Trascritto a Cuneo
il 30 aprile 2021
ai numeri 4549/3622
con euro 235,00

Trascritto a Cuneo
il 30 aprile 2021
ai numeri 4550/3623
con euro 90,00

- i dati dimensionali planivolumetrici del richiamato "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" riportati nella suindicata convenzione erano i seguenti:
Superficie Territoriale metri quadrati 27.100 (ventisettemilacento);
Superficie Fondiaria metri quadrati 15.700 (quindicimilasettecento);
Servizi metri quadrati 7.900 (settemilanovecento);
Viabilità metri quadrati 3.500 (tremilacinquecento).

La superficie a servizi era ulteriormente suddivisa in verde pubblico attrezzato metri quadrati 2.200 (duemiladuecento) e parcheggio pubblico metri quadrati 5.700 (cinquemilasettecento).

La volumetria realizzabile indicata in convenzione era complessivamente di metri cubi 76.260 (settantaseimiladuecentosessanta) suddivisa in metri cubi 68.290 (sessantottomiladuecentonovanta) a uso residenziale e metri cubi 7.970 (settemilanovecentosettanta) ad uso commerciale il tutto suddiviso in 5 (cinque) lotti individuati con le lettere A-B-C-D-E;

- nel periodo di validità della convenzione edilizia relativa all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" sono stati rilasciati vari titoli autorizzativi con i quali si sono realizzati i comparti A-B-D-E e precisamente:

Lotti A e B

* Concessione numero 193 del 7 maggio 2003;

* Permesso di Costruire numero 99 del 12 marzo 2004 in variante alla Concessione numero 193 del 7 maggio 2003;

* Permesso di Costruire numero 216 del 23 luglio 2007 in variante alla Concessione numero 193 del 7 maggio 2003.

Superficie fondiaria lotti metri quadrati 3.100 (tremilacento)+3.033 (tremilatrentatré) = metri quadrati 6.133 (seimilacentotrentatré).

Volume realizzato:

A residenziale metri cubi 14.118,33 (quattordicimilacentodiciotto virgola trentatré);

B residenziale metri cubi 12.277,33 (dodicimiladuecentosettantasette virgola trentatré);

A+B commerciale metri cubi 3.330,67 (tremilatrecentotrenta virgola sessantasette).

Sommano metri cubi 29.726,33 (ventinovemilasettecentoventisei virgola trentatré).

Lotto E

* Permesso di Costruire numero 38 del 12 febbraio 2005;

* Permesso di Costruire numero 364 del 20 novembre 2007 in variante al Permesso di Costruire numero 38 del 10 febbraio 2005;

Superficie Fondiaria lotto metri quadrati 3.262 (tremiladuecentosessantadue);

Volume realizzato metri cubi 14.387,27 (quattordicimilatrecentottantasette virgola ventisette).

Lotto D

* Permesso di Costruire numero 32 del 7 giugno 2006;

* Permesso di Costruire numero 106 del 14 luglio 2011;

* Permesso di Costruire numero 21 del 25 febbraio 2013 in variante al Permesso di Costruire numero 106 del 14 luglio 2011;

Superficie Fondiaria lotto metri quadrati 3.741 (tremilasettecentoquarantuno);

Volume realizzato metri cubi 16.337,76 (sedecimilatrecentotrentasette virgo-

la settantasei);

- in totale la superficie fondiaria dei lotti A-B-D-E risulta di metri quadrati 13.136 (tredicimilacentotrentasei) e il volume realizzato di metri cubi 60.451,36 (sessantamilaquattrocentocinquantuno virgola trentasei);

- nella tavola 00 del permesso di costruire numero 99/2004 relativo all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" erano stati individuati metri quadri 973,76 (novecentosettantatré virgola settantasei) di area privata da asservire all'uso pubblico con destinazione a parcheggio al servizio delle attività commerciali presenti nel comparto A-B localizzata nel cortile di pertinenza del fabbricato B individuata nel Catasto dei Fabbricati al foglio numero 91 numero 1265/21 come area comune non censibile;

- complessivamente dai dati sopra riportati si desume che sono stati realizzati interamente i comparti A-B-D-E per complessivi metri cubi 60.451,36 (sessantamilaquattrocentocinquantuno virgola trentasei) per i quali sono state presentate e ottenute anche tutte le agibilità delle unità immobiliari realizzate;

- durante l'iter per il rilascio del permesso di costruire numero 21 del 25 febbraio 2013 relativo all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica", essendo variato il PRG del Comune di Cuneo, è stata richiesta ed effettuata la verifica di compatibilità di quanto realizzato con l'indice fondiario previsto nel nuovo PRG (riscontro tavola numero 2 del permesso di costruire numero 21 del 25 febbraio 2013) da cui risulta realizzata una SUL complessiva di metri quadrati 19.362,70 (diciannovemilatrecentosessantadue virgola settanta) di cui metri quadrati 1.570 (millecinquecentosettanta) con destinazione commerciale direzionale e metri quadrati 17.792,70 (diciassettemilasettecentonovantadue virgola settanta) con destinazione residenziale;

- i sopra individuati edifici sono stati realizzati su una superficie fondiaria di complessivi metri quadrati 13.136 (tredicimilacentotrentasei) corrispondenti ai comparti:

A metri quadrati 3.100 (tremilacento) foglio 91 mappale 1262;

B metri quadrati 3.033 (tremilatrentatré) foglio 91 mappale 1265;

D metri quadrati 3.741 (tremilasettecentoquarantuno) foglio 91 mappale 1229;

E metri quadrati 3.262 (tremiladuecentosessantadue) foglio 91 mappali 1272 e 1273;

- la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." negli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate nel comparto D catastalmente individuato al foglio 91 mappale 1229 di metri quadrati 3.741 (tremilasettecentoquarantuno) si è riservata la possibilità di rilocalizzare la SUL non integralmente sfruttata pari a metri quadri 1.018 (millediciotto) [lotto D metri quadrati 3.741,00 (tremilasettecentoquarantuno virgola zero zero)x1,7 (uno virgola sette) mq/mq - metri quadrati 5.341,70 (cinquemilatrecentoquarantuno virgola settanta) SUL realizzata = metri quadrati 1.018,00 (millediciotto virgola zero zero) SUL ancora a disposizione da rilocalizzare] sull'area limitrofa di sua proprietà mappale 1380 di metri quadrati 2.564 (duemilacinquecentosessantaquattro) corrispondente al comparto C del vecchio PEC l'unico attualmente non ancora edificato;

- nel "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" conformemente a quanto indicato nella scheda dell'area R4D del PRG all'epoca vigente, veniva indicata in metri quadrati 11.400 (undicimilaquattrocento) [metri quadrati 27.100

(ventisettemilacento) superficie territoriale - metri quadrati 15.700 (quindicimilasettecento) superficie fondiaria] la superficie a servizi necessaria per il soddisfacimento dello standard relativo alle volumetrie max realizzabili nella zona metri cubi 78.500 (settantottomilacinquecento) [nel PEC sono stati previsti solamente metri cubi 76.260 (settantaseimiladuecentosessanta)];

- a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla realizzazione delle volumetrie previste nel "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." si era impegnata ad urbanizzare la superficie a servizi di complessivi metri quadrati 11.400 (undicimilaquattrocento) suddivisi in metri quadrati 5.700 (cinquemilasettecento) con destinazione a parcheggio pubblico, metri quadrati 2.200 (duemiladuecento) a verde pubblico e metri quadrati 3.500 (tremilacinquecento) di viabilità per un ammontare complessivo dei lavori pari ad euro 791.908,25 (settecentonovantunomilanovecentootto virgola venticinque);

- le aree di cui sopra una volta urbanizzate e collaudate in base all'articolo 10 della convenzione avrebbero dovuto essere cedute gratuitamente al Comune di Cuneo a sua semplice richiesta e comunque entro tre anni dal rilascio della agibilità dell'ultimo fabbricato (vedasi atti di collaudo successivamente citati);

- nel periodo di validità degli atti autorizzativi collegati al "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" era stato elaborato un progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi euro 791.908,25 (settecentonovantunomilanovecentootto virgola venticinque) di cui euro 679.856,56 (seicentoseptantannovemilaottocentocinquantasei virgola cinquantasei) già collaudate in data 12 giugno 2014 ed euro 38.204,92 (trentottomiladuecentoquattro virgola novantadue) collaudate in data 23 luglio 2019;

- ad oggi rispetto al progetto originario del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" risultano realizzate e collaudate opere per euro 718.061,48 (settecentodiciottomilaseessantuno virgola quarantotto) restando da realizzare opere per euro 73.846,77 (settantatremilaottocentoquarantasei virgola settantasette) per il cui completamento dovrà essere redatto nuovo progetto in variante rispetto a quello originario in quanto una parte delle suddette opere ad oggi non può più essere realizzata perché insistenti su proprietà privata esterna al PEC;

- oltre alle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate oggetto di cessione ancora da perfezionare, per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati sino ad ora realizzati la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato al Comune di Cuneo oneri di urbanizzazione per complessivi euro 604.452,50 (seicentoquattromilaquattrocentocinquantadue virgola cinquanta) [euro 272.797,76 (duecentosettantaduemilasettecentonovantasette virgola settantasei) Urbanizzazione Primaria + euro 331.654,74 (trecentotrentunomilaseicentocinquantaquattro virgola settantaquattro) Urbanizzazione Secondaria] come meglio specificato di seguito:

concessione edilizia 193 del 7 maggio 2003 (fabbr. A e B):

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 192.481,43 (centonovantaduemilaquattrocentottantuno virgola quarantatré),

** urbanizzazione secondaria euro 321.756,41 (trecentoventunomilasettecentocinquantasei virgola quarantuno),

totale euro 514.237,84 (cinquecentoquattordicimiladuecentotrentasette virgola ottantaquattro);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 0,00 (zero virgola zero zero),

** urbanizzazione secondaria euro 0,00 (zero virgola zero zero);

permesso di costruire 99 del 12 aprile 2004 in variante alla C.E. 193/03:

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 8.896,97 (ottomilaottocentonovantasei virgola novantasette),

** urbanizzazione secondaria euro 4.728,02 (quattromilasettecentoventotto virgola zero due),

totale euro 13.624,99 (tredicimilaseicentoventiquattro virgola novantanove);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 0,00 (zero virgola zero zero),

** urbanizzazione secondaria euro 0,00 (zero virgola zero zero);

permesso di costruire 216 del 23 luglio 2007 in variante alla C.E. 193/03:

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 10.395,89 (diecimilatrecentonovantacinque virgola ottantanove),

** urbanizzazione secondaria euro 5.910,68 (cinquemilanovecentodieci virgola sessantotto),

totale euro 16.306,57 (sedecimilatrecentosei virgola cinquantasette);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 10.395,89 (diecimilatrecentonovantacinque virgola ottantanove),

** urbanizzazione secondaria euro 5.910,68 (cinquemilanovecentodieci virgola sessantotto);

permesso di costruire 38 del 10 febbraio 2005 (fabbr. E):

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 131.953,21 (centotrentunomilanovecentocinquantatré virgola ventuno),

** urbanizzazione secondaria euro 163.805,90 (centosessantatremilaottocentocinque virgola novanta),

totale euro 295.759,11 (duecentonovantacinquemilasettecentocinquantanove virgola undici);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 131.953,21 (centotrentunomilanovecentocinquantatré virgola ventuno),

** urbanizzazione secondaria euro 163.805,90 (centosessantatremilaottocentocinque virgola novanta);

permesso di costruire 32 del 7 febbraio 2006 (fabbr. D):

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 130.448,66 (centotrentamilaquattrocentoquarantotto virgola sessantasei),

** urbanizzazione secondaria euro 161.938,16 (centosessantunomilanovecentotrentotto virgola sedici),

totale euro 292.386,82 (duecentonovantaduemilatrecentottantasei virgola ottantadue);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 130.448,66 (centotrentamilaquattrocento-

quarantotto virgola sessantasei),

** urbanizzazione secondaria euro 161.938,16 (centosessantunomilanovecentotrentotto virgola sedici);

permesso di costruire 106 del 14 luglio 2011 (fabbr. D scala C):

* oneri urbanizzazione dovuti:

** urbanizzazione primaria euro 22.567,64 (ventiduemilacinquecentosessantasette virgola sessantaquattro),

** urbanizzazione secondaria euro 33.981,51 (trentatremilanovecentottantuno virgola cinquantuno),

totale euro 56.549,15 (cinquantaseimilacinquecentoquarantanove virgola quindici);

* oneri urbanizzazione pagati:

** urbanizzazione primaria euro 0,00 (zero virgola zero zero),

** urbanizzazione secondaria euro 0,00 (zero virgola zero zero).

Totali:

° oneri di urbanizzazione primaria dovuti euro 496.743,80 (quattrocentonovantaseimilasettecentoquarantatré virgola ottanta);

° oneri di urbanizzazione secondaria dovuti euro 692.120,68 (seicentonovantaduemilacentoventi virgola sessantotto);

totale oneri dovuti: euro 1.188.864,48 (unmilione centottantottomilaottocentosessantaquattro virgola quarantotto);

° oneri urbanizzazione primaria pagati euro 272.797,76 (duecentosettantaduemilasettecentonovantasette virgola settantasei);

° oneri urbanizzazione secondaria pagati euro 331.654,74 (trecentotrentunomilaseicentocinquantaquattro virgola settantaquattro);

- da quanto sopra evidenziato si desume che a fronte di oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" pari a complessivi euro 1.188.864,48 (unmilione centottantottomilaottocentosessantaquattro virgola quarantotto) la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato euro 604.452,50 (seicentoquattromilaquattrocentocinquanta due virgola cinquanta) [272.797,76 (duecentosettantaduemilasettecentonovantasette virgola settantasei) + 331.654,74 (trecentotrentunomilaseicentocinquantaquattro virgola settantaquattro)] di oneri e realizzato opere per euro 718.061,48 (settecentodiciottomilasessantuno virgola quarantotto) [di cui euro 679.856,56 (seicentosettantanovemilaottocentocinquantasei virgola cinquantasei) collaudate in data 12 giugno 2014 ed euro 38.204,92 (trentottomiladuecentoquattro virgola novantadue) collaudate in data 23 luglio 2019) che complessivamente sommano euro 1.322.513,98 (unmilione trecentoventiduemilacinquecentotredici virgola novantotto). Sono quindi stati versati o realizzate opere per euro 133.649,50 (centotrentatremilaseicentoquarantanove virgola cinquanta) [1.322.513,98 (unmilione trecentoventiduemilacinquecentotredici virgola novantotto) - 1.188.864,48 (unmilione centottantottomilaottocentosessantaquattro virgola quarantotto)] in più del dovuto;

- ad oggi le aree a servizi non sono ancora state cedute al Comune di Cuneo;

- nel 2008 è stato approvato con delibera della Giunta Regionale numero 40-9137 del 7 luglio 2008 il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);

- l'area in oggetto ad oggi risulta classificata dal Piano Regolatore Vigente nei "Tessuti Urbani con tipologia edilizia a impianto aperto o libera" (TC2A);

- con Delibera del Consiglio Comunale numero 80 del 29 ottobre 2019 recante "Modifiche al PRG numero 28 ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere C), B) ed E) della L.R. numero 56/1977" in località Altipiano – Corso Francia è stato perimetrato un lotto di completamento denominato LC.AL.25 soggetto a S.U.E., normato dall'articolo 40 delle N.d.A del P.R.G. Vigente;

- il proponente "PEGASO IMMOBILIARE S.R.L." è proprietario dei terreni così catastalmente individuati e elencati:

Catasto dei Fabbricati:

foglio 91 n. 1189/2, piano T, area urbana, metri quadrati 9772;

foglio 91 n. 1230/1, piano T, area urbana, metri quadrati 1628;

foglio 91 n. 1380/2, piano T, area urbana, metri quadrati 2564;

(tre unità immobiliari, metri quadrati tredicimilanovecentosessantaquattro);

Catasto Terreni - Partita 1:

foglio 91 n. 1189, ente urbano, metri quadrati 9772;

foglio 91 n. 1230, ente urbano, metri quadrati 1628;

foglio 91 n. 1380, ente urbano, metri quadrati 2564 (duemilacinquecentosessantaquattro);

- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area in data 25 giugno 2020 prot. Comune di Cuneo numero 38545 e successive integrazioni in data 5 febbraio 2021, protocollo del Comune di Cuneo numero 9015, è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli articoli 43 e 45 della L.R. numero 56/1977 relativo al Lotto di completamento LC.AL.25;

- il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 10 settembre 2020;

- il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale numero 1603 del 27 ottobre 2020, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 della L.R. 56/77;

- il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi (dal 30 ottobre 2020 al 14 novembre 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 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni;

- il progetto, redatto a firma degli Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo dello studio Archana di Cuneo con sede in Corso Nizza civico 30 in qualità di Tecnici incaricati dalla società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", è costituito dai seguenti elaborati:

° Tav. 1 - Planimetrie - scala 1:2000

° Tav. 2 - Planimetria di P.E.C. inserita su P.R.G. - scala 1:500

° Tav. 3 - Rilievo planoaltimetrico dell'area- scala 1:200

° Tav. 4 - Progetto - planimetria generale - scala 1:200

° Tav. 5 - Planimetria catastale con individuazione proprietà e cessioni - scala 1:2000

° Tav. 6 - Progetto - tipologie edilizie - scala 1:200

° Tav. 7 - Opere di urbanizzazione - stato di fatto - scala 1:500

° Tav. 8 - Opere di urbanizzazione - progetto - scala 1:200

° Tav. 9 - Opere di urbanizzazione - sezione stradale - scala 1:20

° Bozza di convenzione

- ° Norme di attuazione
 - ° Relazione tecnico illustrativa di P.E.C.
 - ° Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione
 - ° Documentazione fotografica
 - ° Computo metrico estimativo opere urbanizzazione a scomputo;
 - il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato oggetto del presente atto prevede la formazione di un unico comparto suddiviso in tre lotti funzionali così ripartiti:
 - * lotto A superficie fondiaria metri quadrati 1.271 (milleduecentosettantuno);
 - * lotto B superficie fondiaria metri quadrati 586 (cinquecentottantasei);
 - * lotto C superficie fondiaria metri quadrati 707 (settecentosette);
- per complessivi metri quadrati 2.564 (duemilacinquecentosessantaquattro);
- con Deliberazione di Giunta Comunale numero 40 del 25 febbraio 2021, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato relativo al "Lotto di completamento LC.AL.25" e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
 - con successiva Determinazione a Contrarre numero 304 del 3 marzo 2021, ai sensi dell'articolo 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, numero 267, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale numero 40 del 25 febbraio 2021 - all'accettazione della convenzione urbanistico - edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
 - 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;
 - la parte proponente ha 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.

PARTE I

Cessione di aree a servizi e asservimento di area privata ad uso pubblico di cui alla convenzione urbanistico-edilizia 27 dicembre 2001 in attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'atletica" comunemente denominato "PEC PEGASO" (atto a rogito notaio Alberto Siffredi di Fossano del 27 dicembre 2001, citato in premessa)

Articolo 1 - Cessione

La società "PEGASO IMMOBILIARE S.R.L.", come rappresentata, in esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione edilizia in data 27 dicembre 2001, dismette e trasferisce a titolo gratuito al "Comune di Cuneo", che come rappresentato, accetta ed acquista, la intera piena proprietà dei seguenti beni immobili siti in territorio del comune di

Cuneo corso Francia

e precisamente, appezzamenti di terreno ricadenti secondo il P.R.G.C. vigente in aree "Verde, servizi e attrezzature d'interesse generale" e "Verde, servizi ed attrezzature di interesse comunale - parcheggi pubblici", così catastalmente censiti:

Catasto dei Fabbricati:

foglio 91 n. 1189/2, piano T, area urbana, metri quadrati 9772;

foglio 91 n. 1230/1, piano T, area urbana, metri quadrati 1628;

(due unità immobiliari, metri quadrati undicimilaquattrocento);

Catasto Terreni - Partita 1:

foglio 91 n. 1189, ente urbano, metri quadrati 9772;

foglio 91 n. 1230, ente urbano, metri quadrati 1628.

Totali metri quadrati 11.400 (undicimilaquattrocento).

Confini:

* del mappale 1189: mappali 1240, 1192, 27, 1229 e 1380 dello stesso foglio e altro foglio di mappa;

* del mappale 1230: mappali 1193, 981, 982, 1159, 1190, 1262, 1272 e 27 dello stesso foglio.

Precisazioni catastali:

- il mappale 1230/1 del Catasto dei Fabbricati deriva dalla creazione di area urbana numero 4680.1/2014 del 3 novembre 2014, protocollo numero CNO247432;

- il mappale 1189/2 del Catasto dei Fabbricati deriva dal mappale 1189/1 per variazione per demolizione totale e creazione di area urbana numero 133310.1/2014 dell'11 novembre 2014, protocollo numero CNO253922;

- il mappale 1230 del Catasto Terreni (Partita 1), deriva da parte del mappale 1189 per frazionamento numero 824.1/2002 dell'8 febbraio 2002, protocollo numero 889.

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 identificata con la doppia linea obliqua, che allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura della legenda per dispensa avuta dai comparanti con il mio consenso, previa sottoscrizione dei comparanti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

Articolo 1/bis - Consistenza

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 cedente dichiara che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussiste l'obbligo di presentazione delle planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Articolo 2 - Garanzie

Dichiara la parte cedente che l'oggetto della presente cessione è di sua proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, liti, privilegi fiscali ed ipoteche, fornendo pertanto le garanzie di legge, ad eccezione della convenzione edilizia di cui all'atto a rogito Notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN) del 27 dicembre 2001, citata in premessa.

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

Articolo 3 - Provenienza

Dichiara la parte cedente che quanto ceduto le pervenne in forza di acquisto fattone con scrittura autenticata dal notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN), in data 27 dicembre 2001, numero 191.992/25.450 di repertorio, regi-

strata a Fossano (CN) il 16 gennaio 2002 al numero 18 serie 2.v, trascritta a Cuneo il 3 gennaio 2002 ai numeri 72/83.

Articolo 3/bis - Corrispettivo - Tassazione

Le parti dichiarano che la presente cessione avviene senza alcun corrispettivo a seguito dell'adempimento delle obbligazioni nascenti dalla convenzione edilizia di cui all'atto a rogito notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN) del 27 dicembre 2001, citato in premessa.

Ai fini della registrazione ed iscrizione a repertorio, la parte trasferente dichiara che agli immobili oggetto della presente dismissione deve attribuirsi un valore pari ad **euro 57.000,00** (cinquantasettemila virgola zero zero).

Le parti, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro, richiedono per il presente trasferimento le agevolazioni fiscali di cui all'art. 32 del D.p.r. 601/73 ed in subordine la tassazione con la minore aliquota prevista per i terreni non agricoli.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non edificabili, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 numero 342.

Articolo 4 - Disciplina urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte cedente 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 26 febbraio 2021, protocollo numero 20210014924, che - in copia conforme - allego al presente atto sotto la lettera "**B**", omessane la lettura per dispensa dei comparanti. 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);

- che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;

- che le aree in questione (pervenute in forza dell'atto citato al precedente articolo 3), 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.

Articolo 4/bis - Ipoteca legale

La parte cedente dichiara non esservi titolo alcuno per l'iscrizione dell'ipoteca legale.

Articolo 5 - 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.

Articolo 5/bis

Il "Comune di Cuneo", come rappresentato, considerato che la cessione delle aree a servizi oggetto della presente convenzione in ottemperanza di quanto previsto sulla convenzione del 27 dicembre 2001 risulta in eccesso rispetto all'edificazione sinora eseguita in quanto il dimensionamento era riferito alla completa edificazione delle volumetrie previste nel PEC, riconosce assolta la cessione e realizzazione dello standard a parcheggio e servizi dovuto per l'edificazione delle SUL fino ad ora realizzate e quelle previste nell'attuale PEC realizzabili sul mappale 1380 del foglio 91.

Il "Comune di Cuneo" dà atto e riconosce che la S.U.L. pari a metri quadrati 1.018 (millediciotto) non utilizzata nella realizzazione del fabbricato "D" insistente sul mappale 1229 del foglio 91 ed espressamente riservata alla società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." negli atti di compravendita di unità immobiliari oggetto del detto fabbricato "D", verrà rilocalizzata sul mappale 1380 del foglio 91 e pertanto la S.U.L. in totale realizzabile su detta area (mappale 1380) sarà complessivamente di metri quadrati 5.376,80 (cinquemilatrecentosettantasei virgola ottanta) di cui metri quadrati 4.358,80 (quattromilatrecentocinquantotto virgola ottanta) [metri quadrati 2.564 (duemilacinquecentosessantaquattro)x1,7 (uno virgola sette)] inerenti direttamente al mappale 1380 e metri quadrati 1.018 (millediciotto) rilocalizzati dal lotto "D" (mappale 1229).

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

Utilizzazione temporanea delle aree cedute

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione del nuovo fabbricato ai fini dell'impianto di cantiere, consente alla Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." di utilizzare temporaneamente la parte delle aree cedute sulla quale devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione a completamento, 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 del fabbricato insistente sul lotto C.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte di parte proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico di parte proponente ogni onere di manutenzione delle stesse.

È vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire rinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

Asservimento di area privata ad uso pubblico

Le parti danno reciprocamente atto che all'interno della superficie fondiaria del comparto B (di cui all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" - convenzione urbanistico edilizia del 27 dicembre 2001 di cui all'atto a rogito notaio Alberto Siffredi di Fossano (CN), numero 191.994/25.451 di repertorio, registrato a Fossano (CN) il 16 gennaio 2002, trascritto a Cuneo il 12 gennaio 2002 ai numeri 355/411, l'area di cortile individuata a catasto fabbricati al foglio 91 mappale 1265/21, piano T, bene comune non censibile, è stata destinata a parcheggio ed è stata assoggettata ad uso pubblico a servizio dei locali commerciali e pertanto è riservata al servizio degli utenti degli stessi locali durante gli orari di apertura; il tutto come dettagliatamen-

te precisato all'articolo 6 (uso delle parti comuni) ed all'articolo 20 (cortile e giardino condominiale) del Regolamento di Condominio del fabbricato B del complesso residenziale "PEGASO" depositato in atto pubblico a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 22 agosto 2007, numero 58.536/21.978 di repertorio, registrato a Cuneo il 5 settembre 2007 al numero 5647 serie 1T e trascritto a Cuneo il 10 settembre 2007 ai numeri 6933/9690, 9634/9691 e 9635/9692.

La società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", in persona di chi sopra, attesta che la predetta destinazione ad uso pubblico, per quanto occorra, è stata pure espressamente accettata anche ex articolo 1341 C.C. dai singoli acquirenti di unità immobiliari a parte del complesso residenziale "PEGASO" fabbricato B come risulta dai relativi atti pubblici di compravendita.

PARTE II

Completamento edificazione comparto C dell'ex pec denominato
"PEC della zona R4D - campo d'Atletica"
ora LC.AL.25 con realizzazione opere di urbanizzazione a scomputo

Articolo 6 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia-urbanistica a mezzo P.E.C. e secondo le modalità previste dal PRGC vigente, del terreno descritto nelle premesse, classificato come ambito TC2A LC.AL.25, sito in territorio del comune di **Cuneo, Corso Francia** così catastalmente censito:

Catasto dei Fabbricati - foglio 91 n. 1380/2, piano T, area urbana, metri quadrati 2564 (una unità immobiliare, metri quadrati duemilacinquecentosessantaquattro), che deriva dal mappale 1380/1 per variazione per stralcio di area urbana numero 133331.1/2014 dell'11 novembre 2014, protocollo numero CN0253908;

Catasto Terreni - Partita 1 - foglio 91 n. 1380 (ex 1229/parte già 1189/parte), ente urbano, metri quadrati 2564 (duemilacinquecentosessantaquattro), per frazionamento e tipo mappale numero 249081.1/2014 del 4 novembre 2014, protocollo numero CN0249081;

al fine di realizzare un fabbricato residenziale e le necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 7 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

L'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area avverrà secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del P.R.G. comunale per le aree comprese nei tessuti di completamento TC2A oltre a quanto pattuito nella prima parte della presente convenzione.

Dati dimensionali dell'intervento:

- superficie Fondiaria area metri quadrati 2564 (duemilacinquecentosessantaquattro);

SUL realizzabile:

da P.R.G. metri quadrati 2564 (duemilacinquecentosessantaquattro) x m.q./m.q. 1,7 (uno virgola sette) = metri quadrati 4.358,80 (quattromilatrecentocinquantotto virgola ottanta);

SUL localizzabile dal comparto D ex PEC R4D = metri quadrati 1.018,00 (millediciotto virgola zero zero)

SUL max realizzabile = metri quadrati 5.376,80 (cinquemilatrecentosettantasei virgola ottanta).

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le caratteristi-

che tipologiche sono indicati negli elaborati tecnici costituenti il progetto di PEC, a cui si deve adeguare il progetto edilizio per la costruzione del fabbricato.

L'intervento potrà essere realizzato anche a lotti separati [max 3 (tre) lotti] in tal caso con il primo lotto dovrà essere redatto il progetto unitario dei prospetti e la distribuzione planimetrica dei percorsi di accesso delle parti comuni che verranno poi mantenuti nei lotti successivi.

La realizzazione di questo edificio rappresenta la conclusione di quanto originariamente previsto nel PEC della zona R4D pertanto le finiture e i materiali esterni saranno curati su tutti e quattro i prospetti e saranno realizzati con colori in sintonia con gli altri fabbricati dell'area come meglio indicato nelle Norme di Attuazione allegate al progetto di PEC.

Le destinazioni d'uso stabilite nel piano di intervento 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 delle destinazioni 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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'articolo 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, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive, che saranno dettate dagli uffici comunali.

Le modalità di utilizzazione delle aree indicate nei dati tecnici di intervento di cui al primo capoverso del presente articolo sono definite ai successivi articoli.

Articolo 8 - 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 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

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'articolo 28, comma 10, della Legge 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.

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 di quanto già realizzato con il “PEC della zona R4D - campo d'Atletica” (convenzione urbanistico edilizia 27 dicembre 2001, di cui all'atto a rogito Notaio Alberto Siffredi di Fossano, citato in premessa).

Sui progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'articolo 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380.

L'edificio e le relative parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione, gli impianti tecnologici e ogni altro manufatto non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

L'eventuale recinzione a confine con la proprietà comunale dovrà insistere totalmente sulla proprietà privata sia a livello di suolo che a sbalzo comprese le soglie, le copertine, i pilastri, i rivestimenti, le caditoie e tutte le opere di lattoneria nonché qualsiasi altra opera o manufatto e dovrà avere disegno unitario a quello confinante già realizzato. In caso contrario, il Comune, a semplice richiesta, potrà pretendere l'eliminazione delle parti ricadenti nella sua proprietà. Qualora l'obbligato non vi provveda, sarà comminata una penale giornaliera di euro 10,00 (dieci virgola zero zero) aggiornata mediante applicazione dell'indice Istat di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per ogni anno o frazione annuale dalla data della presente convenzione.

La parte proponente dovrà ottenere tutti i pareri favorevoli relativi a eventuali vincoli interessanti le aree e in particolare i pareri dell'ACDA di Cuneo per le opere di acquedotto e per l'allacciamento delle altre urbanizzazioni.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico di parte proponente.

Il Comune si riserva di effettuare gli opportuni controlli in qualunque momento e di ordinare le eventuali modifiche ritenute necessarie.

Nel caso venga riscontrata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Articolo 9 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 verrà determinata prima del rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale numero 126 del 22 dicembre 2020.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in fun-

zione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

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

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

Articolo 10 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente lo scomputo parziale mediante la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione per un importo di euro 96.713,58 (novantaseimilasettecentotredici virgola cinquantotto) per la realizzazione di quanto nel seguito meglio specificato.

Considerato, come evidenziato in premessa, che la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", tra oneri versati ed opere realizzate vanta un credito quantificabile in euro 133.649,50 (centotrentatremilaseicentoquarantanove virgola cinquanta), in sostituzione della restituzione il Comune permette che tale importo venga dedotto dal conteggio dei nuovi oneri dovuti per la costruzione del lotto C.

La differenza restante tra l'importo degli oneri determinati e l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà corrisposta al Comune secondo le usuali rateizzazioni e modalità.

A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione di cui sopra, parte proponente, in relazione a quanto previsto dall'articolo 45 - comma 1, numero 2 - della legge regionale numero 56/77 successive modifiche ed integrazioni, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- opere stradali;
- formazione tappeto di usura sulla strada centrale già ceduta;
- recinzione campo di atletica;
- oneri per la sicurezza;

come da computo metrico di progetto per un importo totale di euro 96.713,58 (novantaseimilasettecentotredici virgola cinquantotto).

Le opere di urbanizzazione di cui sopra verranno realizzate in parte all'interno della perimetrazione di PEC (parte mappale 1189 foglio 91) e in parte a scavalco tra il confine del mappale 1189 e il mappale 26 del foglio 82 (campo di atletica comunale).

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata e la quantità delle opere si rimanda al computo metrico e agli elaborati tecnici facenti parte degli elaborati di P.E.C. di seguito specificati:

- Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione;
- Computo metrico estimativo opere urbanizzazione a scomputo;
- Tav. 7 - Opere di urbanizzazione - Stato di fatto - scala 1:500;
- Tav. 8 - Opere di urbanizzazione - Progetto - scala 1:500;
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione - Sezione stradale - scala 1:20.

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 ese-

cuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'articolo 14 della presente convenzione.

Tutte le opere dovranno essere realizzate a cura di parte proponente, in conformità ai pareri, alle indicazioni e alle prescrizioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali, anche in presenza di lievitazione dei costi.

Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'articolo 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti.

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 14 della presente convenzione.

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.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da tecnico abilitato ed eseguiti sotto la direzione di un direttore dei lavori, entrambi incaricati a spese di parte proponente ai sensi della legislazione vigente; questi dovranno concordare con i tecnici competenti degli uffici le modalità di esecuzione.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale dell'intervento.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione dei lavori rispetto al progetto autorizzato, le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il direttore dei lavori redigerà il certificato di regolare esecuzione e procederà alla richiesta di collaudo e successiva richiesta di svincolo della fideiussione che verrà rilasciata solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere.

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

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

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.

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 comu-

nale verificherà il tracciamento proposto.

Le Ditte appaltatrici dei lavori sono tenute a comunicare all'Amministrazione comunale ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo verrà eseguito, previo collaudo tecnico con esito favorevole, entro la data di agibilità del fabbricato o del primo lotto qualora l'intervento si realizzi a lotti. Fino a tale data ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzate in dipendenza della presente convenzione faranno carico a parte proponente.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione delle opere 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, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

I servizi tecnologici - luce, telefono e gas - saranno realizzati a totale cura e spese di parte proponente e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero rilasciati dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

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% (cento per cento) del totale garantito, come previsto al successivo articolo 14.

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

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 11 - Modalità di affidamento delle opere a scomputo

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, numero 50, recante “Codice dei contratti pubblici”.

Articolo 12 - Certificato di agibilità

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non sarà accettata alcuna SCA a norma dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, se non quando parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e aver richiesto e ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Articolo 13 - Tempi di esecuzione - fasi temporali - inadempienze

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.

I lavori per le opere di urbanizzazione primaria dovranno seguire i seguenti tempi ed ordine di priorità:

1) Prima fase (contemporaneamente alla realizzazione della struttura dell'edificio):

- rifacimento recinzione campo di atletica;

2) Seconda fase (contemporaneamente al completamento del fabbricato):

- posa di tutte le cordonate e sistemazione a raso delle aree pubbliche;

- realizzazione allacciamenti alla condotta fognaria, all'acquedotto e formazione rete di raccolta acque meteoriche;

- predisposizione delle canalizzazioni per servizi tecnologici;

3) Terza fase (prima della agibilità del fabbricato):

- pavimentazione bituminosa della strada con formazione del tappeto di usura da realizzare anche sulla strada centrale già ceduta;

- pavimentazione marciapiedi.

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.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere superiore a due mesi comporta a carico di parte proponente una penale pari a 1/10 (un decimo) del valore delle opere ancora da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

È in facoltà del Comune iscriverne ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con massimale di tre anni di ritardo, così come rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 14, ferma ed impregiudicata la facoltà di far eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di rivalsa per le spese, fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale e 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 (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.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, il Comune potrà dichiarare, in danno del proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguen-

ti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per rispetto della convenzione;
- di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all'articolo 14;
- mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- mancato inserimento delle clausole di cui alla presente convenzione negli atti di trasferimento a terzi degli immobili relativamente ai quali parte proponente non abbia ancora adempiuto interamente agli obblighi previsti dal presente atto
- reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

Tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione relativi alle opere di urbanizzazione devono essere iniziati entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire e devono essere ultimati entro e non oltre 3 (tre) anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori, fatte salve le eventuali proroghe accordate dal Comune o previste per legge.

Nel caso in cui la società non proceda a presentare istanza di permesso di costruire per l'attuazione del lotto C dovrà comunque impegnarsi ad ultimare le opere di urbanizzazione per un importo pari a quello originariamente convenzionato nel PEC non oltre il termine massimo di 2 (due) anni a far data dalla sottoscrizione del suddetto atto, previa loro autorizzazione con apposito ed idoneo titolo abilitativo.

Articolo 14 - Garanzie finanziarie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e in relazione al disposto di cui all'articolo 45 - comma 1, numero 2 - della Legge Regionale numero 56/1977, parte proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria dell'importo di euro 116.056,30 (centosedicimilacinquantasei virgola trenta) rilasciata dalla compagnia "SACE BT S.p.A." con sede a Roma, piazza Poli civico 42 con polizza numero 1705.0027.2799813246 in data 19 aprile 2021 corrispondente al 100% (cento per cento) 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% (dieci per cento) delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova l'applicazione l'articolo 1944 -

comma 2 - del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

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

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 10 nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute impugnabili e definitive.

Parte proponente si obbliga inoltre, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

La fideiussione verrà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo delle opere e al loro formale trasferimento al Comune

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.

Articolo 15 - Esecuzione sostitutiva

Qualora parte proponente non provveda nei termini stabiliti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi sopra specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a 3 (tre) mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, 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 13.

Articolo 16 - 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 trascriversi ai sensi di legge. La "Parte proponente" dovrà dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata o posta elet-

tronica certificata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la "Parte proponente" sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Dell'avvenuto trasferimento dovrà essere data notizia al Comune a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del relativo atto.

La mancata comunicazione comporta una penale a carico di parte proponente pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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

Articolo 17 - Rinuncia a 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 18 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto comprese quelli notari, di registrazione e trascrizione, nonché catastali inerenti al frazionamento saranno a totale carico di parte proponente.

Allo scopo, si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui alla legge 28 giugno 43, numero 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 19 - 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 20 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150, alla legge 28 gennaio 1977, numero 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, numero 380 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

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

Articolo 21 - 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 cinque fogli, ne occupa ventuno pagine intere e fino a qui della ventiduesima e viene sottoscritto alle ore dodici e quarantacinque minuti.

In originale sottoscritto:

Andrea Mandrile

Massimiliano Galli

Conte Patrizia teste

Barbara Bisotto teste

Paolo Marengo Notaio