

COMUNE DI CUNEO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL25 (ex lotto C di PEC R4D)
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)**

**zona urbanistica TC2a
area altipiano - complesso Pegaso**

BOZZA DI CONVENZIONE

Proponente:

PEGASO IMMOBILIARE SRL
Via XXVIII Aprile 12 - Cuneo

Progetto:

ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Corso Nizza 30 - Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL.25 DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE
REGIONALE 5.12.77 n. 56 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno adii del mese di in Cuneo
....., nel mio ufficio al terzo piano

Avanti a me dott..... iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di
Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

1. quale parte proponente:

Ing. MANDRILE Andrea, nato a Cuneo l'1 agosto 1962,
residente a Cuneo c.so Garibaldi 7,
nella sua qualità dichiarata, che a me Notaio consta, di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società
"PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", con sede in Cuneo, via XXVIII Aprile n. 12 (c/o
Studio Beltritti Bertola) capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero
zero) interamente versato, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Cuneo 02778590048 e iscritta al R.E.A. al numero CN-235862 a
quanto infra autorizzato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione in
data
esibitemi in copia.

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

Ing. 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 30/12/2019, 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

- "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. del, nonché della propria determinazione dirigenziale
n. del, divenute esecutive ai sensi di legge

Detti sigg. Comparenti dell'identità personale dei quali sono certo

PREMESSO CHE

- in data 27 dicembre 2001 con atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 (reg.to a Fossano il 16 gennaio 2002 e trascritto a Cuneo il 12 gennaio 2002 ai nn. 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 anni dalla sua sottoscrizione per la quale non essendo successivamente state richieste proroghe risulta ormai decaduta;
- i dati dimensionali planivolumetrici del richiamato *"PEC della zona R4D - campo d'Atletica"* riportati nella suindicata convenzione erano i seguenti:

Superficie Territoriale	mq 27.100
Superficie Fondiaria	mq 15.700
Servizi	mq 7.900
Viabilità	mq 3.500

La superficie a servizi era ulteriormente suddivisa in verde pubblico attrezzato mq 2.200 e parcheggio pubblico mq 5.700.

La volumetria realizzabile indicata in convenzione era complessivamente di mc 76.260 suddivisa in mc 68.290 a uso residenziale e mc 7.970 ad uso commerciale il tutto suddiviso in 5 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 n° 193 del 07.05.2003
- Permesso di Costruire n° 99 del 12.03.2004 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003
- Permesso di Costruire n° 216 del 23.07.2007 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003

Superficie fondiaria lotti mq 3.100+3.033 = mq 6.133

Volume realizzato

A residenziale	mc 14.118,33
B residenziale	mc 12.277,33
A+B commerciale	<u>mc 3.330,67</u>
Sommano	mc 29.726,33

Lotto E

- Permesso di Costruire n° 38 del 12.02.2005
- Permesso di Costruire n° 364 del 20.11.2007 in variante al Permesso di Costruire n° 38 del 10.02.2005

Superficie Fondiaria lotto mq 3.262

Volume realizzato mc 14.387,27

Lotto D

- Permesso di Costruire n° 32 del 07.06.2006
- Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011
- Permesso di Costruire n° 21 del 25.02.2013 in variante al Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011

Superficie Fondiaria lotto mq 3.741

Volume realizzato mc 16.337,76

- in totale la superficie fondiaria dei lotti A-B-D-E risulta di mq 13.136 e il volume realizzato di mc 60.451,36.
- nella tavola 00 del permesso di costruire n. 99/2004 relativo all'attuazione del *"PEC della zona R4D - campo d'Atletica"* erano stati individuati metri quadri 973,76 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 a catasto urbano Foglio n. 91 mappale n. 1265 sub 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 mc 60.451,36 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 n. 21 del 25.02.2013 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 n. 2 del permesso di costruire n. 21 del 25.02.2013) da cui risulta realizzata una SUL complessiva di mq 19.362,70 di cui mq 1.570 con destinazione commerciale direzionale e mq 17.792,70 con destinazione residenziale;

- i sopra individuati edifici sono stati realizzati su una superficie fondiaria di complessivi mq 13.136 corrispondenti ai comparti
 - A mq 3.100 Foglio n. 91 mappale 1262
 - B mq 3.033 Foglio n. 91 mappale 1265
 - D mq 3.741 Foglio n. 91 mappale 1229
 - E mq 3.262 Foglio n.91 mappale 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 mq 3.741 si è riservata la possibilità di rilocalizzare la SUL non integralmente sfruttata pari a metri quadri 1.018 (lotto D mq 3.741,00x1.7 mq/mq - mq 5.341,70 SUL realizzata = mq 1.018,00 SUL ancora a disposizione da rilocalizzare) sull'area limitrofa di sua proprietà mappale 1380 di mq 2.564 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 mq 11.400 (mq 27.100 sup. territoriale - mq 15.700 sup. fondiaria) la superficie a servizi necessaria per il soddisfacimento dello standard relativo alle volumetrie max realizzabili nella zona mc 78.500 (nel PEC sono stati previsti solamente mc 76.260);
- 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 mq 11.400 suddivisi in mq 5.700 con destinazione a parcheggio pubblico, mq 2.200 a verde pubblico e mq 3.500 di viabilità per un ammontare complessivo dei lavori pari a € 791.908,25;
- 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 € 791.908,25 di cui € 679.856,56 già collaudate in data 12.06.2014 ed € 38.204,92 collaudate in data 23.07.2019;
- ad oggi rispetto al progetto originario del *“PEC della zona R4D - campo d’Atletica”* risultano realizzate e collaudate opere per € 718.061,48 restando da realizzare opere per € 73.846,77 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 € 604.452,50 (€ 272.797,76 Urb. Primaria + € 331.654,74 Urb. Secondaria) come meglio specificato di seguito

ONERI URBANIZZAZIONE DOVUTI				ONERI URBANIZZAZIONE PAGATI	
TITOLO AUTORIZZATIVO	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €	TOTALE €	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €
CE 193 DEL 07-05-03 FABBR. A E B	192.481,43	321.756,41	514.237,84	0	0
PC 99 DEL 12-04-04 in var. alla CE 193	8.896,97	4.728,02	13.624,99	0	0
PC 216 DEL 23-07-07 in var. alla CE 193	10.395,89	5.910,68	16.306,57	10.395,89	5.910,68
PC 38 DEL 10-02-05 FABBR. E	131.953,21	163.805,9	295.759,11	131.953,21	163.805,9
PC 32 DEL 07-02-06 FABBR. D	130.448,66	161.938,16	292.386,82	130.448,66	161.938,16
PC 106 DEL 14-07-11 FABBR. D scala C	22.567,64	33981,51	56.549,15	0	0
TOTALE	496.743,80	692.120,68	1.188.864,48	272.797,76	331.654,74

- 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 € 1.188.864,48 la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato € 604.452,50 (272.797,76 + 331.654,74) di oneri e realizzato opere per € 718.061,48 (di cui € 679.856,56 collaudate in data 12.06.2014 e € 38.204,92 collaudate in data 23.07.2019) che complessivamente sommano € 1.322.513,98. Sono quindi stati versati o realizzate opere per € 133.649,50 (1.322.513,98 - 1.188.864,48) 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 n.40-9137 del 07/07/2008 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 n.80 del 29/10/2019 recante "Modifiche al PRG n.28 ai sensi dell'art.17, comma 12, lettere C), B) ed E) della L.R. n.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'art. 40 delle N.d.A del P.R.G. Vigente;
- il proponente Soc. PEGASO IMMOBILIARE è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:
 Foglio 91, mappale 1380, sup. mq 2564;
 Foglio 91, mappale 1189, sup. mq 9772;
 Foglio 91, mappale 1230, sup. mq 1628;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area in data 25.06.2020 prot. Comune di Cuneo n.38545 e successive integrazioni in data.... Prot. Comune di Cuneo n..... è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi degli artt.43 e 45 della L.R. n.56/1977 relativo al LOTTO DI COMPLETAMENTO LC.AL.25;
- il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del.....;

- il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1603 del 27/10/2020, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal al 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;
- il progetto, redatto a firma degli Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo dello studio Archana di Cuneo con sede in Corso Nizza 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 - PLANIMETRAI 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	mq 1.271;
lotto B superficie fondiaria	mq 586;
lotto C superficie fondiaria	<u>mq 707;</u>
per complessivi	mq 2.564;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..., 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 n. ... del ..., 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. ... del ... - 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, n. 56;
- la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

PARTE I

CESSIONE DI AREE A SERVIZI E ASSERVIMENTO DI AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA 27/12/2011 IN ATTUAZIONE DEL "*PEC della zona R4D - campo d'Atletica*" COMUNEMENTE DENOMINATO "PEC PEGASO" (atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 - reg.to a Fossano il 16/01/2002 e trascritto a Cuneo il 12/01/2002 ai nn. 355/411)

Articolo 1 **Cessione**

La società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", in persona di chi sopra, in esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione edilizia in data 27 dicembre 2001 cede e dismette a titolo gratuito al Comune di Cuneo, che in persona di chi sopra, accetta ed acquista le seguenti aree site in Cuneo individuate al catasto terreni come segue:

F. 91, N. 1189, ente urbano, mq. 9.772

F. 91, N. 1230, ente urbano, mq. 1.628

per totali mq. 11.400 (undicimilaquattrocento)

tra le coerenze: per il mapp. 1189: mapp. 1192, 1229, 1380 del F. 91;

per il mapp. 1230: mapp. 981, 982, 1159, 1190, 1262, 1272 del F. 91.

Dette aree sono rispettivamente destinate a:

viabilità e servizi per il mapp. 1189

viabilità per il mapp. 1230.

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 individuata in colore verde, 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.

Articolo 2 Provenienza

Atto di acquisto di area (unitamente a fabbricati non costituenti oggetto del presente atto) autenticato dal Notaio Siffredi di Fossano in data 27/12/2001, rep.rio 191.992, racc.ta 25.450 (reg.to a Fossano il 16/12/2002 e trascritto a Cuneo il 03/01/2002 ai nn. 72/83) e successiva costruzione.

Articolo 3 Dichiarazioni urbanistico-edilizie e garanzie

- L'Ing. Mandrile Andrea, in qualità di legale rappresentante della Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", dichiara:
 - che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data che si allega al presente atto sotto la lettera "B" omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti con il mio consenso;
 - 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;

- che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- che non esistono a carico dei beni sopradescritti vincoli di cui all'art.10 della legge 21 novembre 2000, n.353 recante *“Legge quadro in materia di incendi boschivi”*;
- di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32–quater c.p.;
- che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti;
- Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che gli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza, ai seguenti patti:
 - 1) il Comune di Cuneo, come sopra rappresentato, considerato che la cessione delle aree a servizi oggetto della presente convenzione in ottemperanza di quanto previsto sulla convenzione del 27.11.2001 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;

2) il Comune di Cuneo dà atto e riconosce che la S.U.L. pari a mq. 1.018 (millediciotto) non utilizzata nella realizzazione del fabbricato "D" insistente sul mapp. 1229 del F. 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 mapp. 1380 del F. 91 e pertanto la S.U.L. in totale realizzabile su detta area (mapp.1380) sarà complessivamente di mq. 5.376,80 (cinquemilatrecentosettantasei virgola ottanta) di cui mq. 4.358,80 (quattromilatrecentocinquantotto virgola ottanta) (mq 2.564x1,7) inerenti direttamente al mapp. 1380 e mq. 1.018 (millediciotto) rilocalizzati dal lotto "D" (mapp. 1229).

- 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 € pari a €/mq.
- Per quanto occorra, trattandosi di cessione gratuita in esecuzione peraltro di impegni assunti, tra le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le 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 confermando che:
 - 1) non si è fatto luogo a pagamento di corrispettivo;
 - 2) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.
- La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse ad essa spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.
- Per il trattamento tributario della presente cessione di aree - per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali- si richiamano l'art. 32, co. 2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

- Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non edificabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.
- Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della parte proponente.
- La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei “diritti edificatori perequativi” connessi a dette aree.

Articolo 4

Utilizzazione temporanea delle aree cedute

- Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto (individuato al precedente articolo 1) con effetto immediato.
- 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 della stessa.
- È vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire rinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

Articolo 5

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 27/12/2011 - atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 - reg.to a Fossano il 16/01/2002 e trascritto a Cuneo il 12/01/2002 ai nn. 355/411) l'area di cortile individuata a catasto fabbricati al F. 91 mapp. 1265 sub 21 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 dettagliatamente precisato all'art. 6 (uso delle parti comuni) ed all'art. 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 rep.rio 58.536 racc. 21.978 (reg.to a Cuneo il 5 settembre 2007 al n. 5647 serie 1T e trascritto ai fini della pubblicità immobiliare presso i PP. RR.II. di Cuneo in data 10 settembre 2007 ai nn. 6933-6934-6935/96909691-9692).

- 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 art. 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 LCAL25 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 "Tessuti urbani con tipologie edilizie a impianto aperto o libero" LC.AL.25, catastalmente individuato al foglio 91 mappale 1380, 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 PRG 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 mq 2564

SUL realizzabile:

da PRG mq 2564 x mq/mq 1,7 = mq 4.358,80

SUL localizzabile dal comparto D ex PEC R4D = mq 1.018,00

SUL max realizzabile = mq 5.376,80

- La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le caratteristiche 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 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 N.d.A. allegate.
- 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'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, 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 dell'articolo 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'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 di quanto già realizzato con il *"PEC della zona R4D - campo d'Atletica"* (convenzione urbanistico edilizia 27/12/2011 - atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 - reg.to a Fossano il 16/01/2002 e trascritto a Cuneo il 12/01/2002 ai nn. 355/411).
- Sui progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 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 € 10,00 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.
- 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, n. 380 verrà determinata prima del rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.126 del 22/12/2020.
- 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.
- Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.
- A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati parte proponente presta cauzione mediante 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 € 96.713,58 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 e opere realizzate vanta un credito quantificabile in € 133.649,50 in più di quanto dovuto, pertanto in luogo della

restituzione si conviene 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 è 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 n. 56/77 s.m.i., 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 sicurezzacome da computo metrico di progetto per un importo totale di € 96.713,58.
- 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 è 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% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da

parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'art. 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'art.17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 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 all'art.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.

- 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 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.
- 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 del 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% del totale garantito, come previsto al successivo all'art. 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, n. 50, recante *"Codice dei contratti pubblici"*.

Articolo 12

Certificato di agibilità

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non sarà accettata alcuna SCA a norma dell'art. 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 cordone 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 iscrivere 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'art. 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 - 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 dovrà potrà dichiarare, in danno del proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:
 - 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'art. 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 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'art. 45 - comma 1, numero 2 - della Legge Regionale n.56/1977, parte proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria dell'importo di € 116.056,30 rilasciata dalla compagnia con sede di con polizza n. in data- 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 garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova l'applicazione l'art. 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 è 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'art. 11 nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute impugnabile e definitive.
- Parte proponente si obbliga inoltre, entro 30 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'art. 14.

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 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.

- Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se no 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 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 e dei competenti o nel sopra riferiti, 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'art. 1341 del Codice Civile.
- I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa dovranno osservare nell'esecuzioni di dette opere e impianti le norme dettate con la presente convenzione.

Articolo 17

Certificato di destinazione urbanistica

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

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data protocollo n. che in originale si allega al

presente atto sotto la lettera "C", omissane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- non è stata fino a oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 18

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 19

Spese

- Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto comprese quelli notarili, 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, n.666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 20

Controversie

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

Articolo 21

Rinvio a norme di legge

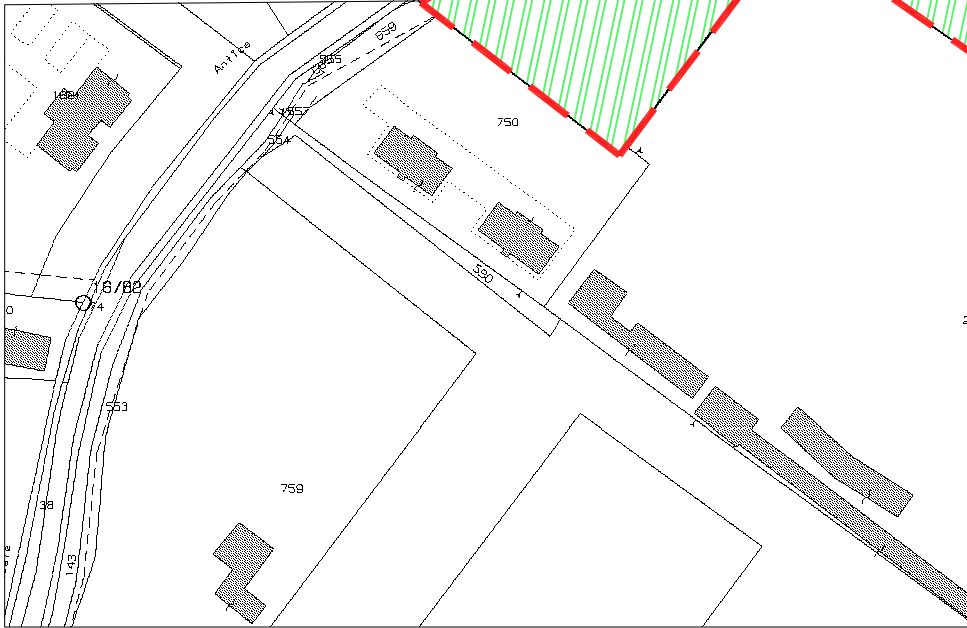
Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge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

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'art. 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

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

ALLEGATO

ELENCO PROPRIETA'			
FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUP. mq.	PROPRIETA'
91	1189	9772	PEGASO IMMOBILIARE SRL
91	1380	2564	PEGASO IMMOBILIARE SRL
91	1230	1628	PEGASO IMMOBILIARE SRL
91	1229 sub 161	135	PEGASO IMMOBILIARE SRL



AREE OGGETTO DI CESSIONE			
FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUP. mq.	PROPRIETA'
91	1189	9772	PEGASO SRL
91	1230	1628	PEGASO SRL
TOTALE		11400	