



## COMUNE DI CUNEO

### DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATTIVITA' PRODUTTIVE

N. Proposta 1078 del 08/07/2021

N. Determina 1047 del 08/07/2021

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "ATF1.BG1" – LOC. BORGO SAN GIUSEPPE – DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000 S.M.I.).

#### IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e delle successive varianti, i Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto e le Ditte: Cavallo Rosso s.r.l., Giordano Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Edilizia Flavia hanno prodotto - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo all'ambito ATF1.BG1 – "*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni*" del PRG (rif. prot. n. 81563 del 04/12/2020);
- il P.E.C., in origine presentato il 21/01/2011 dalla Soc. Artusio Costruzioni S.r.l., nonché dai Sig.ri: Giugia Giorgio e Giugia Giovanna, Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia e Rebola Roberto, venne approvato con precedenti deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013;
- la relativa convenzione urbanistica – edilizia venne stipulata con atto a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013;
- la proposta di Variante al P.E.C., localizzato in Frazione Borgo S. Giuseppe, interessa i terreni attualmente censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 mappali n.: 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 1161, 3583, 3584, 3530, 3529, 3515, 3512, 3513, 3514, 3520, 3516, 1136, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3561, 3562, 3563, 3564, 3573, 3574, 3575, 3576, 3541, 3542, 3537, 3545, 3546, 3557, 3558, 3559, 3560, 1160, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 1130, 1126, 1133, 1159, 2013, 2016, 2011, 2022, 1139, 780, 796, 1122, 1134, 1137, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1155, 3547, 3548, 3549, 1128, 1129, 1131, 3550, 3551, e al Foglio 100, mappali n.: 318, 320, 317 e 322,

per complessivi mq. 68.352;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 08/07/2021, immediatamente esecutiva, è stata approvata la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà della parte proponente in premessa indicata;
- nella succitata deliberazione si dava mandato al Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

### **DETERMINA**

1. di procedere – in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 08/07/2021 – all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni siti in Cuneo, compreso nell'ambito urbanistico "ATF1.BG1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni" del P.R.G. vigente;
2. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

<b>Oggetto del contratto<sup>1</sup></b>	Convenzione urbanistico-edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e i Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia, Rebola Roberto e le Ditte: Cavallo Rosso s.r.l., Giordano Costruzioni s.r.l. e Cooperativa Edilizia Flavia, in qualità di proprietari dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
<b>Fine da perseguire<sup>2</sup></b>	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo,

<sup>1</sup> Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

	compresi nell'ambito urbanistico "ATF1.BG1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni" del P.R.G. vigente.
<b>Forma del contratto<sup>3</sup></b>	Atto pubblico notarile.
<b>Clausole ritenute essenziali<sup>4</sup></b>	Come da bozza di atto allegata.
<b>Modalità di scelta del contraente<sup>5</sup></b>	//

3. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];
4. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento il Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, l'Arch. Ivano Di Giambattista.

***IL DIRIGENTE***

Ing. Massimiliano GALLI

---

<sup>2</sup> Articolo 192 — comma 1, lettera a) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

<sup>33</sup> Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» [Atto pubblico amministrativo, scrittura privata non autenticata, scrittura privata autenticata, scambio di lettere]

<sup>4</sup> Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

<sup>5</sup> Articolo 192 — comma 1, lettera c) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

**– SCHEMA DI CONVENZIONE –**  
**VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO**  
**“ATF1.BG1 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE DELLE FRAZIONI DENTRO**  
**FUSO”**  
**DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E**  
**S.M.I.**

**TRA**

**In qualità di proprietari parti proponenti del P.E.C.:**

- Ghinamo Marco, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Ditta Cavallo Rosso s.r.l., con sede legale in Cuneo \_\_\_\_\_ CF/P. IVA \_\_\_\_\_,
- Imberti Alberto, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_;
- Imberti Giuseppe, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_;
- Rebola Nadia, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_;
- Rebola Roberto, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_;
- Giordano Giovanni, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Ditta Giordano Costruzioni s.r.l., con sede legale in Boves \_\_\_\_\_ CF/P.-IVA \_\_\_\_\_,
- Dutto Marco nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, in Via \_\_\_\_\_ CF: \_\_\_\_\_, legale rappresentante della Cooperativa Edilizia Flavia, con sede legale in Cuneo, \_\_\_\_\_ CF/P. IVA \_\_\_\_\_,

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

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell’articolo 14 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], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, depositata agli atti del Comune.

**PREMESSO CHE:**

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti approvate;
- 2) le aree interessate dalla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come zona urbanistica “ATF1.BG1 – *Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale delle frazioni dentro fuso*”, disciplinata dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, oltre che dall’articolo 51, in quanto area destinata ad accogliere l’edificabilità degli ambiti “AV – *Ambiti di valorizzazione ambientale*”;
- 3) con deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al predetto ambito di PRG “ATF1.BG1”, originariamente proposto dalla Soc. Artusio Costruzioni S.r.l., nonché dai Sig.ri: Giugia Giorgio e Giugia Giovanna, oltrechè dagli attuali proprietari Sig.ri: Imberti Alberto, Imberti Giuseppe, Rebola Nadia e Rebola Roberto, acquisito agli atti del Comune in data 21/01/2011 prot. n. 4074;
- 4) in data 30/12/2013, con atto a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687, fu stipulata la relativa

convenzione urbanistico-edilizia, che interessa i terreni attualmente censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 mappali n.: 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 1161, 3583, 3584, 3530, 3529, 3515, 3512, 3513, 3514, 3520, 3516, 1136, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3561, 3562, 3563, 3564, 3573, 3574, 3575, 3576, 3541, 3542, 3537, 3545, 3546, 3557, 3558, 3559, 3560, 1160, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 1130, 1126, 1133, 1159, 2013, 2016, 2011, 2022, 1139, 780, 796, 1122, 1134, 1137, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1155, 3547, 3548, 3549, 1128, 1129, 1131, 3550, 3551, e al Foglio 100, mappali n.: 318, 320, 317 e 322, per complessivi mq. 68.352;

- 5) contestualmente alla stipula della suddetta convenzione i firmatari proponenti avevano ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal P.R.G.C. vigente a viabilità pubblica e servizi (VS), censiti al Catasto Terreni al Foglio 99, mappali n.: 1139, 780, 796, 1122, 1134, 1137, 3552, 3553, 3554, 3555, 3556, 1146, 1147, 1148, 1149, 1151, 1152, 1155, 3547, 3548, 3549, 1128, 1129, 1131, 3550, 3551, e al Foglio 100, mappali n.: 320, 317 e 322 per totali mq 40.906;
- 6) i terreni identificati coi mappali n. 1159 e n. 1133 del Foglio 99, rispettivamente di mq. 63 e 59, su cui saranno realizzate due cabine ENEL e che rientrano nelle aree destinate a VS, saranno ceduti dai proprietari attuali alla Società ENEL S.p.A. a lavori ultimati;
- 7) le aree del presente P.E.C., di complessivi mq 68.659, risultano per mq 68.352, pari al 99.553%, di proprietà dei proponenti firmatari e per mq 307, pari al 0,447%, di proprietà dei Signori Andreis Renato e Mukanina Kambolo, i quali non hanno aderito al presente P.E.C.;
- 8) il P.E.C., esclusa la proprietà non partecipante e le aree già cedute al Comune di Cuneo, è suddiviso in n. 9 lotti edificatori e le identificazioni catastali (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) risultano le seguenti, individuate con l'indicazione delle proprietà e del relativo lotto fondiario, del Foglio di mappa, numero di mappale, qualità e superficie:

PROPRIETA'		CATASTO	FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUB	SUPERFICIE mq.	QUALITÀ (C.T.) CATEGORIA (C.F.)	TOTALE SUPERFICIE (C.T.) mq.
LOTTI 1 – 2 – 3.1 Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 1/1;		Terreni	99	3585		322	Sem irr arb	9333
		Terreni	99	3586		4432	Sem irr arb	
		Terreni	99	3587		380	Sem irr arb	
		Terreni	99	3588		214	Sem irr arb	
		Terreni	99	3589		1349	Sem irr arb	
		Terreni	99	3590		138	Sem irr arb	
		Terreni	99	3591		322	Sem irr arb	
		Terreni	99	3592		24	Sem irr arb	
		Terreni	99	3593		315	Sem irr arb	
		Terreni	99	3561		220	Sem irr arb	
		Terreni	99	3562		30	Sem irr arb	
		Terreni	99	3563		173	Sem irr arb	
		Terreni	99	3564		27	Sem irr arb	
		Terreni	99	3573		378	Sem irr arb	
		Terreni	99	3574		88	Sem irr arb	
		Terreni	99	3575		102	Sem irr arb	
		Terreni	99	3576		654	Sem irr arb	
		Terreni	99	3542		142	Sem irr arb	
Terreni	100	318		6	Sem irr arb			
Terreni	99	3537		17	Sem irr arb			
LOTTO 3.2	Ente Urbano	Terreni	99	3541		1066		1066
	ANDREIS Renato prop. per 1/1	Fabbricati	99	3541	1		In corso di costruz.	
LOTTO 4.1	Ente Urbano	Terreni	99	3516		498		2406
	Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 1/1;	Terreni	99	1136		84	Seminativo	
	AMBROGIO Alice, prop. per 1/1	Fabbricati	99	3516	1 2	194 38	A/7 C/6	
LOTTO 4.2	Ente Urbano	Terreni	99	3520		366		
	IMBERTI Giuseppe, prop. per 1/1	Fabbricati	99	3520	1 2	171 34	A/7 C/6	

PROPRIETA'		CATASTO	FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUB	SUPERFICIE mq.	QUALITÀ (C.T.) CATEGORIA (C.F.)	TOTALE SUPERFICIE (C.T.) mq.
LOTTO 4.3	Ente Urbano	Terreni	99	3514		365		2600
	COSMI Andrea, usufruttuario per 1/1 DUTTO Sonia, nuda prop. per 1/1;	Fabbricati	99	3514	1 2	192 35	A/7 C/6	
LOTTO 4.4	Ente Urbano	Terreni	99	3513		375		
	ALLENA Luca, prop. per 40/100; TARICCO Silvia, prop. per 60/100;	Fabbricati	99	3513	1 2	193 38	A/7 C/6	
LOTTO 4.5	Ente Urbano	Terreni	99	3512		718		
	DUTTO Luca e PERANO Simona, prop. per 1/2 ciascuno;	Fabbricati	99	3512	1 2	203 35	A/7 C/6	
LOTTE 5.1 5.2	Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 1/1	Terreni	99	3530		990	Sem irr arb	
	Ente Urbano	Terreni	99	3529		1155		
	IMBERTI Alberto IMBERTI Giuseppe, MEINERO Anna Maria, QUARANTINI Gabriella, prop. per ¼ ciascuno	Fabbricati	99	3529	8	20	C/6	
	REBOLA Roberto, prop. per 2/4; REBOLA Nadia e TOSELLI Giovanni, prop. per ¼ ciascuno	Fabbricati	99	3529	9	20	C/6	
	Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 1/1	Fabbricati	99	3529	13	21	C/6	
					14	20	C/6	
					15	20	C/6	
					16	20	C/6	
					20	6	C/2	
					25	6	C/2	
					27	7	C/2	
	31	61	A/2					
	32	111	A/2					
	37		F/3					
MARRO Andrea e PALMAS Chiara, prop. per ½ ciascuno	Fabbricati	99	3529	18	22	C/6		
				21	6	C/2		
				28	98	A/2		
DUTTO Sonia, prop. per intero	Fabbricati	99	3529	34	61	A/2		
				12	21	C/6		
				23	7	C/2		
BILOTTA Monica e COPPOLETTA Filippo, prop. per ½ ciascuno	Fabbricati	99	3529	22	6	C/2		
				33	88	A/2		
CAVAGLIA' Matteo e CORVI Valeria, prop. per ½ ciascuno	Fabbricati	99	3529	11	54	C/6		
				26	6	C/2		
				35	111	A/2		
TOCCO Fabiana, prop. per 1/1	Fabbricati	99	3529	24	6	C/2		
				30	88	A/2		
				36	23	C/6		
MARENGO Patrick, prop. per 1/1	Fabbricati	99	3529	19	6	C/2		
				29	68	A/2		
				17	20	C/6		
Ente Urbano	Terreni	99	3515		455			
ALLENA Luca, prop. per 800/46000; AMBROGIO Alice, prop. per 2000/46000; BILOTTA Monica e COPPOLETTA Filippo, prop. per 936/46000 ciascuno; CAVAGLIA' Matteo; prop. per 3450/46000; Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 22676/46000; CORVI Valeria, prop. per 3450/46000; COSMI Andrea, usufruttuario per 2000/46000; DUTTO Luca e PERANO Simona, prop. per 1000/46000 ciascuno; DUTTO Sonia, nuda prop. per 2000/46000; DUTTO Sonia, prop. per 1494/46000; MARENGO Patrick, prop. per 1314/46000; MARRO Andrea e PALMAS Chiara, prop. per 909/46000; TARICCO Silvia, prop. per 1200/46000; TOCCO Fabiana, prop. per 1926/46000	Fabbricati	99	3515	1	455	Area urbana		

PROPRIETA'	CATASTO	FOGLIO N°	MAPPALE N°	SUB	SUPERFICIE mq.	QUALITÀ (C.T.) CATEGORIA (C.F.)	TOTALE SUPERFICIE (C.T.) mq.
LOTTO 6.1 Soc. GIORDANO COSTRUZIONI prop. per ½ REBOLA Nadia e REBOLA Roberto, prop. per ¼ ciascuno	Terreni	99	3577		384	Sem irr arb	1037
	Terreni	99	3578		45	Sem irr arb	
	Terreni	99	3579		316	Sem irr arb	
	Terreni	99	3580		67	Sem irr arb	
	Terreni	99	3581		66	Sem irr arb	
	Terreni	99	3582		108	Sem irr arb	
	Terreni	99	1161		51	Sem irr arb	
LOTTO 6.2 IMBERTI Alberto, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto, prop. per 1/3 ciascuno	Terreni	99	3583		398	Sem irr arb	883
	Terreni	99	3584		485	Sem irr arb	
LOTTO 7 (Terreni destinati a SUL AV) Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 1/1;	Terreni	99	3557		2587	Sem irr arb	5150
	Terreni	99	3558		409	Sem irr arb	
	Terreni	99	3559		324	Sem irr arb	
	Terreni	99	3560		154	Sem irr arb	
	Terreni	99	1160		109	Sem irr arb	
	Terreni	99	3565		30	Sem irr arb	
	Terreni	99	3566		38	Sem irr arb	
	Terreni	99	3567		25	Sem irr arb	
	Terreni	99	3568		225	Sem irr arb	
	Terreni	99	3569		366	Sem irr arb	
	Terreni	99	3570		84	Sem irr arb	
	Terreni	99	3571		670	Sem irr arb	
	Terreni	99	3572		72	Sem irr arb	
	Terreni	99	1130		22	Seminativo	
	Terreni	99	1126		35	Seminativo	
LOTTO 8 Soc. CAVALLO ROSSO prop. per 5647/25000; IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto, prop. per 19353/100000 ciascuno	Terreni	99	3545		3628	Seminativo	4849
	Terreni	99	3546		1221		
LOTTO 9.1.1 COOP. FLAVIA prop. per 1/1	Terreni	99	2013		182	Seminativo	966
	Terreni	99	2016		54	Seminativo	
	Terreni	99	2011		107	Seminativo	
	Terreni	99	2022		623	Sem irr arb	
AREE ancora da cedere (Cabine Enel) IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto, prop. per 1/4 ciascuno	Terreni	99	1133		59	Seminativo	122
	Terreni	99	1159		63	Sem irr arb	
					TOTALE SUPERFICIE		28.412

- 9) tutti gli immobili di proprietà della Ditta CAVALLO ROSSO S.r.l. sopra elencati sono a essa pervenuti in forza sopra elencati sono a essa pervenuti in forza dei seguenti titoli: atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63012 racc. 25.688 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n. 3531 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 418/453); atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63013 racc. 25.689 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n. 359 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 419/454); atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 21 dicembre 2018 rep.rio 69.579 racc. 28224 (reg.to a Cuneo il 27 dicembre 2018 al n. 26481 serie 1T ed ivi trascritto il 27 dicembre 2018 ai nn. 8929/11855);
- 10) i terreni intestati alla Ditta GIORDANO COSTRUZIONI S.r.l. sono a essa pervenuti in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Parola Cesare: Rep. n° 65387 del 13/12/2017 (reg.to a Cuneo il 21/12/2017 al n. 21806 serie 1T e ivi trascritto il 21/12/2017 ai n. 9473/12455);
- 11) gli immobili, facenti parte del lotto 3.2, di proprietà del Sig. Andreis Renato (C.F. NDRRNT47C01D205Z), gli sono pervenuti al medesimo in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cappella Paola Rep. n° 6438 del 27/11/2020 (reg.to a Cuneo il 03.12.2020 al n. 22116 serie 1T e ivi trascritto il 04/12/2020 ai n. 10658/8229);
- 12) gli immobili, facenti parte del lotto 4.1, di proprietà della Sig.ra Ambrogio Alice (C.F.

MBRLCA89A57D205L) le sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Parola Cesare Rep. n° 66294 del 18/07/2019 (reg.to a Cuneo il 23/07/2019 al n. 2897 serie 1T e ivi trascritto il 23/07/2019 ai n. 5717/7244);

- 13) gli immobili, facenti parte del lotto 4.2, di proprietà del Sig. Imberti Giuseppe gli sono pervenuti in forza dei seguenti titoli: successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 (dichiarazione di successione reg.ta a Cuneo al n. 12 vol. 1087 ed ivi trascritta il 28 giugno 1995 ai nn. 5197/6443, dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 17 vol. 1192 ed ivi trascritta il 9 ottobre 1997 ai nn. 7025/8679; dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 36 vol. 1252 ed ivi trascritta l'8 novembre 1999 ai nn. 9001/11575) previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Martinelli in data 11 giugno 1992 rep.rio 58.866 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo l'11 luglio 1992 ai nn. 4580/5852) con contestuale acquiescenza a disposizioni testamentarie trascritta l'11 luglio 1992 ai nn. 4581/5853) seguita da accettazione tacita di eredità trascritta in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1455/1860; atto di assegno in divisione a rogito Notaio Cesare Parola in data 23 ottobre 2014 rep.rio 63.387 racc. 25.996 (reg.to a Cuneo il 12 novembre 2014 al n. 9052 serie 1T ed ivi trascritto il 13 novembre 2014 ai nn. 7429/9289);
- 14) gli immobili facenti parte del lotto 4.3, di proprietà dei Sig.ri Cosmi Andrea (C.F. CSMNDR70H08D205W) e Dutto Sonia (C.F. DTTSNO72H47D205O), sono loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marengo Paolo Rep. n° 30325 del 18/06/2019 (reg.to a Cuneo il 27/06/2019 al n. 797 serie 1T e ivi trascritto il 27/06/2019 ai n. 6240/4920);
- 15) gli immobili, facenti parte del lotto 4.4, di proprietà dei Sig.ri Allena Luca (C.F. LLNLCU78D29D205R) e Taricco Silvia (C.F. TRCSLV79A49D205W), sono loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Parola Cesare n° 66151 del 18/04/2019 (reg.to a Cuneo il 26/04/2019 al n. 8459 serie 1T e ivi trascritto il 26/04/2019 ai n. 2958/3793);
- 16) gli immobili, facenti parte del lotto 4.5, di proprietà dei Sig.ri Dutto Luca (C.F. DTTLCU80T28D205V) e Perano Simona (C.F. PRNSMN84A49D205D), sono pervenuti ai medesimi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Parola Cesare Rep. n° 66150 del 18/04/2019 (reg.to a Cuneo il 26/04/2019 al n. 8458 serie 1T e ivi trascritto il 26/04/2019 ai n. 2957/3792);
- 17) l' unità immobiliare, facente parte del lotto 5.1, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 99, mappale 3529 sub 8, è pervenuta ai coniugi: Sig.ri Imberti Alberto e Meinero Anna Maria (C.F. MNRNMR52S53D205R) e Sig.ri Imberti Giuseppe e Quarantini Gabriella (C.F. QRNGRL57L45D205A) in forza di atto di permuta a rogito Notaio Parola Cesare rep.rio 66476 racc. 28.642 del 4 novembre 2019 (reg.to a Cuneo il 13 novembre 2019 al n. 10487 serie 1T e ivi trascritto il 13 novembre 2019 ai nn.9114/11479);
- 18) l' unità immobiliare, facente parte del lotto 5.1, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 99, mappale 3529 sub 9, è pervenuta ai coniugi: Sig.ri Rebola Nadia e Toselli Giovanni (C.F. TSLGNN60D20G526G) e al Sig. Rebola Roberto in forza di atto di permuta a rogito Notaio Parola Cesare racc. 28.642 del 4 novembre 2019 (reg.to a Cuneo il 13 novembre 2019 al n. 10487 serie 1T e ivi trascritto il 13 novembre 2019 ai nn.9115/11480);
- 19) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà dei Sig.ri Marro Andrea (C.F. MRRNDR89E23D205R) e Palmas Chiara (C.F. PLMCHR91R65D205I), sono loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Garelli Danila rep.rio 39549 racc. 13749 del 31 dicembre 2020 (reg.to a Cuneo il 13 gennaio 2021 al n. 671 serie 1T e ivi trascritto il 14 gennaio 2021 ai n. 407/325);
- 20) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà dei Sig.ri Coppoletta Filippo (C.F. CPPFPP85P03C352V) e Bilotta Monica (C.F. BLTMNC89S57C352K), sono loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Araniti Mariagrazia rep.rio 9824 racc. 7837 del 21 dicembre 2020 (reg.to a Cuneo il 28 dicembre 2020 al n. 24396 serie 1T e ivi trascritto il 29 dicembre 2020 ai n. 11505/8890);
- 21) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà dei Sig.ri Cavaglia Matteo (C.F. CVGMTT90M07B791N) e Corvi Valeria (C.F. CRVVLR90D50E020M), sono loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gallo Enrico rep.rio 53739 racc. 4391 del 23 febbraio 2021 (reg.to a Cuneo l'8 marzo 2021 al n. 4907 serie 1T e ivi trascritto l'8 marzo 2021 ai n. 1934/2410);
- 22) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà del Sig. Marengo Patrick (C.F.

MRNPRC81A03D205Z), sono ad egli pervenuti gli sono pervenuti in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita a mio rogito rep.6499 racc. 4935 del 15 dicembre 2020 (reg.to a Cuneo il 22 dicembre 2020 al n. 23848 serie 1T e ivi trascritto il 22 dicembre 2020 ai n. 11278/8788); atto di compravendita a rogito Notaio Danila Garelli in data 23 giugno 2021 rep.rio 39.920 racc. 14.021 (reg.to a Cuneo il 7 luglio 2021 al n. 15160 serie 1T ed ivi trascritto il 7 luglio 2021 ai nn. 5853/7333);

- 23) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà della Sig.ra Tocco Fabiana (C.F. TCCFBN90H67D205R), le sono pervenuti in forza di atto di compravendita a mio rogito rep.rio 6462 racc. 4907 del 4 dicembre 2020 (reg.to a Cuneo il 15 dicembre 2020 al n. 22982 serie 1T e ivi trascritto il 16 dicembre 2020 ai n. 10985/8482);
- 24) gli immobili, facenti parte dei lotti 5.1 e 5.2, di proprietà della Sig.ra Dutto Sonia (C.F. DTTSNO72H47D205O) le sono pervenuti in forza di le sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Marengo Rep. n° 32325/14187 del 30/06/2021 (registrato a Cuneo il 6 luglio 2021 al n. 15067 serie 1T ed ivi trascritto il 7 luglio 2021 ai nn. 5830/7307);
- 25) i terreni di cui al lotto 6.2 identificati al Catasto Terreni al Foglio 99, mappali nn. 3583 e 3584 (ex 1163) sono pervenuti al sig. Imberti Alberto in forza di: successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 (dichiarazione di successione reg.ta a Cuneo al n. 12 vol. 1087 ed ivi trascritta il 28 giugno 1995 ai nn. 5197/6443, dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 17 vol. 1192 ed ivi trascritta il 9 ottobre 1997 ai nn. 7025/8679; dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 36 vol. 1252 ed ivi trascritta l'8 novembre 1999 ai nn. 9001/11575) previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Martinelli in data 11 giugno 1992 rep.rio 58.866 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo l'11 luglio 1992 ai nn. 4580/5852) con contestuale acquiescenza a disposizioni testamentarie trascritta l'11 luglio 1992 ai nn. 4581/5853) seguita da accettazione tacita di eredità trascritta in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1455/1860; atto di assegno in divisione a rogito Notaio Cesare Parola in data 23 ottobre 2014 rep.rio 63.387 racc. 25.996 (reg.to a Cuneo il 12 novembre 2014 al n. 9052 serie 1T ed ivi trascritto il 13 novembre 2014 ai nn. 7429/9289);
- 26) i terreni di cui al lotto 8 sono pervenuti ai Sig.ri IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe in forza di: successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992;
- 27) i terreni di cui ai lotti 6.1, 6.2 e 8 sono pervenuti ai Sig.ri Rebola Roberto e Rebola Nadia in forza di: successione della Sig.ra Rebola Catterina, deceduta il 6 giugno 2008 (denuncia reg.ta a Cuneo al n. 32 vol. 1467/9 e ivi trascritta il 13/08/2009 ai nn. 6520/8169), previa rinuncia all'eredità da parte della sorella Rebola Ines e del fratello Rebola Giuseppe, seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/256 e da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 14 gennaio 2021 ai nn. 326/409; atto di assegno in divisione a rogito Notaio Cesare Parola in data 23 ottobre 2014 rep.rio 63.387 racc. 25.996 (reg.to a Cuneo il 12 novembre 2014 al n. 9052 serie 1T ed ivi trascritto il 13 novembre 2014 ai nn. 7429/9289);
- 28) i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 99, mappali nn. 1133 e 1159 di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto sono pervenuti:
- ai Sig.ri IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe in forza di: successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbraio 1992 sucitata;
  - ai sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto in forza di: successione della Sig.ra Rebola Catterina, deceduta il 6 giugno 2008 sucitata;
- 29) i terreni, di cui al lotto 9.1.1, di proprietà della Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa sono a essa pervenuti in forza di atto di compravendita fallimentare a rogito Notaio Grosso Ivo Rep. n° 94668 del 16/10/2018 (reg.to a Cuneo il 07/11/2018 al n. 22286 serie 1T e ivi trascritto il 07/11/2018 ai n. 9953/7506);
- 30) in data 12/11/2014 è stato rilasciato dal Comune di Cuneo il Permesso di Costruire n. 161 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione propedeutiche al nuovo insediamento da realizzarsi a scomputo degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, da parte della Ditta Soc. Cavallo Rosso S.r.l., di cui è stato ultimato un primo lotto funzionale, già collaudato dal Comune e dall'A.C.D.A. di Cuneo, un secondo lotto funzionale è in corso di ultimazione a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 157 del 22/12/2020;
- 31) rispettivamente con Permessi di Costruire n. 47 del 10/06/2016, n. 93 del 19/09/2016, n. 103 del

25/07/2017 e n. 108 del 27/08/2020 sono stati autorizzati i lavori dei primi interventi residenziali privati cantierati, interessanti i lotti: 3.2 (in corso di costruzione), 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5 e 5.1 (ultimati e agibili);

- 32) i Sig.ri: Marro Andrea, Palmas Chiara, Bilotta Monica, Coppoletta Filippo, Cavaglià Matteo, Corvi Valeria, Tocco Fabiana, Marengo Patrick, Dutto Luca, Perano Simona, Ambrogio Alice, Allena Luca, Taricco Silvia, Cosmi Andrea, Dutto Sonia e Andreis Renato all'atto dell'acquisto degli immobili hanno conferito "procura speciale" al Sig. Giordano Giovanni, legale rappresentante della Società Cavallo Rosso S.r.l., affinché a nome e per conto loro approvi e sottoscriva "eventuali varianti allo Strumento Urbanistico Esecutivo del PEC nonché ai progetti delle opere di urbanizzazione con promessa di aver per rato et valido l'operato del procuratore";
- 33) la proposta di Variante è stata presentata in data 04/12/2020 prot. n. 81563 ed esaminata dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 04/03/2021;
- 34) il progetto di Variante al P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 722 del 13/05/2021, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successivamente depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 17/05/2021 al 01/06/2021), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini; nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- 35) il progetto di Variante al P.E.C., a firma degli Arch.tti Michele Forneris e Lisa Cattaneo, è costituito dai seguenti elaborati grafici e documenti depositati in formato digitale agli atti del Comune in data 25/06/2021 prot. n. 48641:
- Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000
  - Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NELLA TAVOLA DI PRGC - scala 1:2000
  - Tav. 3 - RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - scala 1:500
  - Tav. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' - scala 1:2000
  - Tav. 5 - PLANIMETRIA DI P.E.C. - scala 1:500
  - Tav. 6 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE - scala 1:1000
  - Tav. 7 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:1000
  - Tav. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE
  - Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - smaltimento acque reflue - scala 1:500
  - Tav. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - fognatura - scala 1:500
  - Tav. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - profili fognatura - scala 1.500
  - Tav. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - acquedotto - scala 1:500
  - Tav. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - illuminazione pubblica - scala 1:500
  - Tav. 14 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - canali - scala 1:500 -1:100/50
  - Tav. 15 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - scavi e riporti terreno - scala1:200
  - NORME DI ATTUAZIONE
  - RELAZIONE TECNICA
  - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE SCOMPUTABILI
  - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE (non scomputabili)
  - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - COPIA TITOLI DI PROPRIETA'
- 36) la proposta di Variante comporta una modifica alla viabilità pubblica e a parte delle aree a servizi rispetto alla proposta originaria per cui, contestualmente alla firma della presente convenzione, si effettuerà la ricomposizione fondiaria, a compensazione e per pari superficie, tra le "Parti proponenti" e il Comune;
- 37) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 08/07/2021, esecutiva il 08/07/2021, è stata approvata la Variante al P.E.C. e il relativo schema di convenzione;

- 38) con successiva Determinazione a Contrarre n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la "Parti proponenti" dall'altra;
- 39) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 40) le "Parti proponenti" hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO:**

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,

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

**CAPO I: CONVENZIONE EDILIZIA**

Sono fatti salvi, in quanto invariati e tuttora vigenti, i seguenti articoli della convenzione urbanistico - edilizia a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013:

- Articolo 4 (Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria);
- Articolo 12 (Utilizzazione temporanea delle aree cedute);
- Articolo 14 (Esecuzione sostitutiva);
- Articolo 16 (Trasferimento degli obblighi);
- Articolo 17 (Certificato di destinazione urbanistica);
- Articolo 18 (Spese);
- Articolo 19 (Rinuncia a ipoteca legale);
- Articolo 21 (Rinvio a norme di legge).

Sono invece soppressi, in quanto modificati e/o sostituiti dagli articoli della presente convenzione, i seguenti articoli della sopra richiamata convenzione urbanistico - edilizia a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013:

- Articolo 1 (Oggetto della convenzione);
- Articolo 2 (Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato);
- Articolo 3 (Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia del Piano Esecutivo Convenzionato);
- Articolo 5 (Oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Articolo 6 (Contributo relativo al costo di costruzione);
- Articolo 7 (Progettazione esecutiva e Procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri);
- Articolo 8 (Asservimento di aree private a uso pubblico e accordi tra le parti);
- Articolo 9 (Aree destinate all'edificabilità delle quote "AV" - impegni);
- Articolo 10 (Opere e Impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del Comune);
- Articolo 11 (Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fasi temporali – inadempienze);
- Articolo 13 (Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità);
- Articolo 15 (Garanzie finanziarie e adempimenti);

- Articolo 20 (Clausola compromissoria).

Di seguito si riportano gli articoli convenzionali integrati e modificati, a seguito della Variante di P.E.C., che si intendono integralmente sostituiti:

<p><b>Articolo 1</b> <b>OGGETTO della CONVENZIONE</b></p>
---

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), relativo all'ambito "ATF1.BG1 – *Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale delle frazioni dentro fuso*", in frazione Borgo San Giuseppe, al fine di realizzare edifici a destinazione residenziale e terziaria, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

<p><b>Articolo 2</b> <b>ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO</b></p>
--

L'attuazione del P.E.C. sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità degli articoli: 49 "*Ambiti di trasformazione. Norme generali*", 51 "*Ambiti di Valorizzazione Ambientale*" e 52 "*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato che, usufruendo della proroga triennale prevista dalla Legge n. 120 del 11/09/2020, è stabilito al 24/04/2026 (ossia dieci anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di G.C. n. 107 del 24/04/2013 di approvazione del presente P.E.C., oltre ai tre anni di proroga), fatte salve eventuali ulteriori proroghe concesse per legge, e/o a seguito di richiesta da parte dei proponenti, qualora sopravvengano, durante l'attuazione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

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, pertanto, essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.

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

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati per i quali saranno rilasciati i relativi Permessi di Costruire gratuiti, ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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

<p><b>Articolo 3</b> <b>UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA del P.E.C.</b></p>
---

Il Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito "ATF1.BG1 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*" ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, per una superficie complessiva di mq. 68.659.

Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito:

<b>SCHEDA TECNICA</b>
---------------------------

<b>A</b>	Superficie fondiaria (ACE + VE)	Mq.	27.464
----------	---------------------------------	-----	--------

<b>B</b>	Aree in cessione (VS)	Viabilità	Mq.	4.857
		Aree a servizi (parco-gioco-sport + parcheggi)	Mq.	30.312
		Enel (cabine elettriche e relativo sedime)	Mq.	122
		Area ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)	Mq.	5.904
		Totale	Mq.	41.195

<b>C</b>	Superficie Territoriale (A+B)	Mq.	68.659
----------	-------------------------------	-----	--------

La capacità edificatoria maturata dalla Superficie Territoriale (S.T.) complessiva (mq. 68.659), secondo le previsioni di P.R.G., ammonta a complessivi mq. 16.821,62 di SUL, a destinazione mista RESIDENZIALE (80%) e TERZIARIA (20%), da localizzarsi all'interno dell'area fondiaria di cui alla lettera A), sulla base della lottizzazione prevista nelle tavole di progetto.

Tuttavia, poiché i Sig.ri Andreis/Mukanina non partecipano al presente P.E.C., è stato individuato un lotto funzionale indipendente (Lotto 10 nelle tavole di progetto), di mq. 307, di cui mq. 140 destinato ad area fondiaria (ACE+VE) e mq. 184 destinato a VS, che sarà ceduto in futuro, con successivo e separato permesso di costruire convenzionato.

L'attuale Variante al P.E.C. conferma la realizzazione di complessivi mq 16.775,57 di SUL, di cui mq. 14.107,06 a destinazione residenziale, organizzata in nove lotti edificatori, e mq. 2.668,51 e destinazione terziaria, localizzata in un unico comparto edificatorio (individuato nelle tavole di progetto con la lettera "F").

Ai sensi degli articoli 49 e 51 delle N.d.A. del P.R.G. il P.E.C. deve accogliere la SUL proveniente dai terreni ricadenti negli ambiti di Valorizzazione Ambientale (AV), per cui, come evidenziato nelle Tavole di progetto, sono state individuate nel lotto 7 le aree fondiarie in cui localizzare detta SUL nella misura della percentuale minima del 50%, come previsto dal P.R.G.

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione; in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio vigente "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) della precedente scheda tecnica ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

<b>Articolo 5 RICOMPOSIZIONE FONDIARIA</b>
--

Poiché il progetto di Variante al P.E.C. comporta una modifica alla viabilità pubblica e a parte delle aree a servizi rispetto alla proposta originaria, contestualmente alla firma della presente convenzione si effettuano le seguenti cessioni di aree al Comune di Cuneo e dal Comune stesso, nonché le cessioni di aree tra privati, il tutto quale espressamente convenuto nella ricomposizione fondiaria di cui al capo II del presente atto.

**Articolo 6**  
**CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

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

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'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 "Parti proponenti" presteranno garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria.

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

**Articolo 7**  
**OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA**

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

In applicazione della convenzione edilizia a rogito Notaio C. Parola repertorio n. 63010/25687 del 30/12/2013, la Società Cavallo Rosso S.r.l., a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 161/2014 in premessa citato, ha già realizzato parte delle opere di urbanizzazione funzionali al nuovo insediamento per un importo parziale dei lavori di € 268.243,40 (di cui un primo lotto funzionale collaudato in data 09/02/2017, per un importo a consuntivo di € 134.587,88). Attualmente sono in corso i lavori, autorizzati alla predetta Società Cavallo Rosso S.r.l. con Permesso di Costruire n. 157 del 17/12/2020, relativi alla realizzazione dell'area centrale a verde pubblico-parco prevista nel P.E.C. (per un importo presunto di € 337.275,08).

Al fine di consentire l'attuazione del P.E.C. in fasi temporali differenziate, l'esecuzione delle urbanizzazioni ancora da realizzare e/o in corso di esecuzione è articolata per lotti separati ed autonomi, a cui corrispondono i seguenti costi di realizzazione:

Opere relative all'area a verde pubblico – parco ( P.di C. n. 157/2020)	€ 337.275,08 in corso
Lotto 1 – viabilità: strada centrale di P.E.C.	€ 311.719,56
Lotto 2 – opere di competenza dell'intervento a destinazione Commerciale	€ 374.916,53
Lotto 3 – viabilità: Via Savona/Via Rocca de Baldi	€ 303.850,00
Lotto 4 – viabilità: modifica uscita via Rocca de Baldi/Via Savona	€ 29.272,70
TOTALE importo opere da realizzare e/o in corso di esecuzione	€ 1.357.033,87

Sommando l'importo dei lavori ancora da realizzare e/o in corso di esecuzione (€ 1.357.033,87) all'importo dei lavori già ultimati, pari a € 268.243,40, il costo complessivo dei lavori previsti a scomputo è stimato in presunti € 1.625.277,27.

Gli importi delle opere di urbanizzazione a scomputo sono ripartite in quota parte tra i vari proponenti e/o operatori in proporzione alla rispettiva SUL di competenza, secondo il seguente schema:

OPERATORE	COMPARTO	TIP. FABBRICATO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA €	TOT. IMPORTI OPERE DI COMPETENZA €
	1	1.1-1.2	1 368,00	146 769,66	
	2	2.1-2.2-2.3-2.4	2 772,00	297 401,69	

PROPONENTI	3	3.1-3.2	870,42	93 385,42	880 000,00
	4	4.1-4.2-4.3-4.4-4.5	648,82	69 610,45	
	5	5.1-5.2	1 403,00	150 524,73	
	6	6.1-6.2	1 140,00	122 308,05	
	8	F	2 050,56	374 916,53	
ERP	9	9.1.1*	561,50	48 000,00	161 180,37
		9.2.2	561,50	31 517,60	
		9.2	1 517,00	85 150,83	
		9.3	793,00	44 511,94	
AV al 50%	7	7.1-7.2-7.3-7.4	3 089,77	161 180,37	161 180,37
totale parziale			16 775,57	1 625 277,27	1 625 277,27
LOTTO FUNZ.	10	G	46,05	0,00	0,00
TOTALE GENERALE			16 821,62	1 625 277,27	1 625 277,27

\* lotto edificatorio 9.1.1 acquistato dalla Cooperativa Edilizia FLAVIA con atto di compravendita fallimentare a rogito Notaio Grosso Ivo Rep. n° 94668 del 16/10/2018, in premessa citato.

La Società Cavallo Rosso S.r.l., anche a nome e per conto dei restanti proponenti, oltre alle opere già ultimate e a quelle in corso di esecuzione sopra descritte (i cui importi ammontano a complessivi € 605.518,48), con la firma della presente convenzione, si accolla i lavori relativi ai seguenti lotti funzionali:

- Lotto 1 per un costo stimato di € 311.719,56;
- Lotto 4 per un costo stimato di € 29.272,70;

il tutto per un importo complessivo dei lavori di € 946.510,74.

Detto importo di € 946.510,74 comprende, oltre alla quota parte di opere di propria competenza (€ 880.000,00), anche la quota parte di competenza del lotto edificatorio 9.1.1 (quantificata in € 48.000,00), ora di proprietà della Cooperativa Edilizia FLAVIA.

Relativamente al lotto n. 9.1.1. il precedente proprietario Soc. CO.GE.IN. S.r.l. infatti aveva già provveduto a rimborsare alla Società Cavallo Rosso S.r.l. la propria quota di competenza di opere a scomputo, pari a € 45.302,84. L'importo che potrà essere portato in detrazione agli oneri di urbanizzazione dovuti per il futuro intervento da realizzarsi nel lotto medesimo da parte dell'operatore attualmente intestatario del terreno ammonta però complessivamente ad € 48.000,00 (45.302,84+2.697,16) quota che con la presente convenzione la Società Cavallo Rosso si impegna a realizzare.

La differenza tra l'importo complessivo dei lavori attribuiti alla Società Cavallo Rosso S.r.l (€ 946.510,74) e le suddette quote di competenza (€ 880.000,00 + € 48.000,00), quantificata a oggi in € 18.510,74, dovrà essere rimborsata alla Società medesima dai futuri operatori dei Comparti AV e/o ERP.

Le opere di urbanizzazione a scomputo relative ai Lotti 2 e 3 saranno realizzate solamente quando si attiveranno gli interventi previsti nel Comparto 8 a destinazione commerciale e quelli previsti nei lotti AV (Comparto 7) ed ERP (Comparto 9).

Qualora nei termini di validità del PEC non si dovesse attivare l'intervento dell'area commerciale (lotto F) si darà la priorità alla realizzazione delle opere all'interno della perimetrazione di PEC per garantire l'accesso all'area da Via Savona.

La modifica dell'incrocio tra Via Rocca de Baldi e Via Savona verrà realizzata per ultimo.

Le "Parti proponenti" presteranno 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 garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 14 della presente convenzione.

Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di separati Permessi di Costruire gratuiti.

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

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all’elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici;
- poiché parte delle opere di competenza del comparto destinato all’edificazione dell’E.R.P. e dell’AV saranno realizzate anticipatamente dalla Società Cavallo Rosso, la stessa o suoi aventi causa dovranno essere rimborsati dagli operatori futuri assegnatari ed utilizzatori di tali comparti dei costi sostenuti per la loro realizzazione e come sopra quantificati. Tali costi dovranno inoltre essere incrementati degli importi corrispondenti all’ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Convenzione ed ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo, o in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell’ASL di Cuneo.
- le “Parti proponenti” dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all’importo complessivo sopra stimato.
- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle “Parti proponenti”, e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo.
- i servizi tecnologici di luce e telefono saranno a totale cura e spese delle “Parti proponenti” e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle “Parti proponenti” anche in presenza di lievitazione dei costi.
- la differenza fra l’importo degli oneri determinati all’atto del rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che le “Parti proponenti” intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

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

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, le “Parti proponenti” dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

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

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell’Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

In ogni caso, prima dell’inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell’Amministrazione e le priorità d’attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere garantito l’accesso al cantiere da parte dei tecnici dell’Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d’opera delle lavorazioni.

Per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le “Parti proponenti” procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. Un tecnico individuato

dall'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.

Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.

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

Ad avvenuta ultimazione dei lavori ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta di "Parti proponenti" - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

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

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata

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

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

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

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

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo le "Parti proponenti" dalle relative responsabilità civili e penali.

<b>Articolo 8</b> <b>TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE</b> <b>FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE</b>
---

L'inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.

La richiesta dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per comparti funzionali, in relazione all'edificazione dei fabbricati; dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di legge e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità dell'edificio a cui fa riferimento il lotto funzionale, se il fabbricato viene ultimato in tempi inferiori.

Alla data di presentazione dell'attuale variante sono state realizzate le seguenti opere:

- Fognatura € 134.587,88 - Realizzata e collaudata il 09/02/2017;
- Sistemazione a verde - In corso di realizzazione zona verde centrale di complessivi € 337.275,08;
- Opere stradali - Realizzato strade e parcheggio adiacente all'area verde completo di, rete di smaltimento, dissabbiatori e pozzi perdenti.
- Acquedotto - condotta centrale da via Borney a via Savona collaudata da ACDA e funzionante per complessivi € 26.634,80

Per l'acquedotto e per le opere stradali finora realizzate non è stato chiesto il collaudo all'Ufficio Tecnico Comunale perché tali opere sono oggetto di modifiche nell'attuale proposta di variante al PEC.

Nell'ambito di ciascun comparto funzionale il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà altresì subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione funzionali al Comparto medesimo, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma:

FASE 1:

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

FASE 2:

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

FASE 3:

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

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine ultimo di validità della presente Convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010)
- il Comune di Cuneo potrà iscriverne ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art.14, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
- in caso di inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;

- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
  - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
  - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
  - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
  - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo \_\_\_;
  - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
  - f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
  - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

#### **Articolo 9**

#### **ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE all'USO PUBBLICO e ACCORDI tra le PARTI**

Con la firma del presente atto, relativamente alle aree evidenziate con diverse colorazioni nell'allegata planimetria (Allegato .....), le parti convengono quanto segue:

- le aree private indicate con la "C", censite al Catasto Terreni: mapp. 1136 del F. 99, di colore azzurro, sono già state asservite all'uso pubblico con precedente Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 sucitata, concorrono alla formazione della superficie fondiaria dei comparti cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità. La realizzazione e la manutenzione di tali aree è ad esclusivo e totale carico dei proponenti; nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.;
- le aree private indicate con la "B": censite al Catasto Terreni: mapp. 3570, 3565, 3578, 3581, 3591, 3562, 3574 del F. 99, di proprietà della società "CAVALLO ROSSO S.R.L." a seguito della ricomposizione fondiaria che segue e censite al Catasto Terreni: mapp. 3580 e 3592 del F. 99, di proprietà dei sigg. IMBERTI Alberto, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto per quota di 1/3 (un terzo) ciascuno, vengono asservite all'uso pubblico concorrono alla formazione della superficie fondiaria dei comparti cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità. La realizzazione e la manutenzione di tali aree è ad esclusivo e totale carico dei proponenti; nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.;
- l'area ERP indicata con la lettera "A", censita al Catasto Terreni: mapp 1155 del F. 99, di colore rosso, è stata asservita all'uso pubblico con precedente Convenzione Edilizia a rogito Notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 sucitata, concorre alla formazione della superficie fondiaria ERP cui appartiene, ma viene esclusa dal conteggio dell'indice di permeabilità. La manutenzione di tale area è a carico del Comune; nel suo sottosuolo non potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.;

- l'area destinata a viabilità privata di colore verde, indicata con la lettera "C", censita al Catasto Terreni: mapp. 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 e 2017 del F. 99, di mq. 569, concorre a determinare la quota di superficie fondiaria dell'ERP; i costi per la sua realizzazione, così come la successiva manutenzione (spese per la pulizia, illuminazione, sgombero neve ecc.) sono a totale ed esclusivo carico dei fabbricati frontestanti [Comparti: F (terziario), 9.1 (ERP) e 9.2 (ERP), come individuati nelle Tavole di progetto.

**Articolo 10**  
**AREE DESTINATE all'EDIFICABILITA' delle QUOTE "AV" – IMPEGNI**

In attuazione dell'articolo 51 delle N.d.A. del P.R.G. (che disciplinate le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale "AV" attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione, previa cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita), le "Parti proponenti", al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi localizzabili sui terreni oggetto della presente Variante al P.E.C., si impegnano a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV - lato Gesso - le aree individuate nel Comparto 7, di loro proprietà, come indicate nella Tav. 5 di progetto.

Le "Parti proponenti" inoltre si impegnano a:

- cedere a titolo gratuito, con spese notarili a carico dei beneficiari, le aree destinate all'edificazione della SUL di competenza delle AV, localizzate sulla propria proprietà, nel momento in cui i destinatari delle suddette aree intenderanno operare;
- provvedere alla sistemazione decorosa ed alla manutenzione necessaria di queste aree sino al momento della loro cessione con possibilità di utilizzarle come parcheggi inghiaaiati, orti o aree verdi;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza degli ambiti "AV" relativa alle opere di urbanizzazioni pubbliche scomputabili;
- anticipare la realizzazione della quota di competenza degli ambiti "AV" relativa alle opere di urbanizzazione private non scomputabili, necessarie per la costruzione di:
  - strade veicolari e pedonali private,
  - illuminazione percorsi privati,
  - rete di smaltimento acque piovane percorsi privati,
  - cabine Enel e relativa rete di cavidotti e pozzetti necessaria per l'allacciamento dei singoli fabbricati,
  - rete telecom,
  - rete gas,
  - allacciamento lotti a fognatura e acquedotto.

Per la realizzazione delle opere non scomputabili i proponenti hanno elaborato un progetto con l'individuazione dei costi di competenza in proporzione alla SUL assegnata ed alla fruizione delle 3 aree individuate nelle tavole (aree: "A" - "B" - "C"), come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate al computo metrico delle opere di urbanizzazione private.

Gli importi delle opere di urbanizzazione private sono ripartite in quota parte tra i vari proponenti e/o operatori in proporzione alla rispettiva SUL di competenza, secondo il seguente schema:

PEC ZONA ATF1.BG1		TABELLA DI SUDDIVISIONE TRA I VARI COMPARTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE NON SCOMPUTABILI CON ESCLUSIONE DEL LOTTO FUNZIONALE		
OPERATORE	COMPARTO	TIP. FABBRICATO	SUL TOT di competenza	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA €
	1	1.1 - 1.2	1 368,00	54.405,14

PROPONENTI	2	2.1 - 2.2 - 2.3 - 2.4	2 772,00	110.218,41
	3	3.1 - 3.2	870,42	35.838,75
	4	4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5	648,82	9.044,56
	5	5.1 - 5.2	1 403,00	18.516,10
	6	6.1 - 6.2	1 140,00	45.487,00
	8	F	2 050,56	45.419,86
ERP agev.-conv.	9	9.1.1	561,50	59.114,60
		9.1.2	561,50	
		9.2	1.517,00	
totale parziale 1 (privati + ERP agev.-conv.)			12.892,80	378.044,43
ERP	9	9.3	793,00	10.855,31
totale parziale 2 (privati + ERP)			13 685,80	388.899,74
AV al 50%	7	7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4	3 089,77	105.264,08
totale parziale 3			16 775,57	494.163,82
LOTTO FUNZ.	10	G	46,05	0
TOTALE GENERALE			16 821,62	494.163,82

I futuri assegnatari e/o operatori delle aree AV, per contro, dovranno:

- rimborsare alle “Parti proponenti”, all’atto della cessione delle aree AV stesse, le spese da questi anticipate per la progettazione urbanistica, frazionamenti, progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc. delle opere di urbanizzazione pubbliche scomputabili e private non scomputabili, di competenza delle stesse aree AV;
- rimborsare alla “Parti proponenti” le spese che si sosterranno per la sistemazione e manutenzione decorosa a prato agricolo dei terreni destinati ad accogliere la SUL degli ambiti “AV”, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficiale depositata in Comune, sino alla data dell’atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in Euro/Mq. 3,00, applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia al Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune);
- rimborsare alle “Parti proponenti” le spese che si sosterranno per la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree, in rete metallica plastificata (altezza m. 1,50), su plintini, quantificabile in €/ml 39,00 (art. 184 “REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATA E PLASTIFICATA SU PLINTINI” dell’Elenco Prezzi Unitari in vigore presso la Regione Piemonte), previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi, a lavori compiuti, in copia al Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune). Tale importo sarà aggiornato al momento della realizzazione dei lavori in base all’indice ISTAT del costo di costruzione.

Qualora i costi come sopra quantificati e/o descritti ai precedenti commi siano effettuati anticipatamente all’assegnazione dei lotti, saranno incrementati dagli importi corrispondenti all’ammontare degli interessi bancari calcolati a partire dalla data di stipula della presente Convenzione ed ai tassi debitori praticati dai principali istituti bancari italiani operanti sul territorio nei confronti del Comune di Cuneo, o in caso di assenza della percentuale del tasso, quello praticato nei confronti dell’ASL di Cuneo.

#### Articolo 11 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

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

**Articolo 13**  
**GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI**

Premesso che:

- all'atto della firma della convenzione a rogito Notaio C. PAROLA Rep. N. 63010/25687 del 30/12/2013, a garanzia del completo adempimento degli obblighi convenzionali assunti dai proponenti, venne contratta la polizza fidejussoria n. 265/2013 del 27/12/2013 per l'importo di € 1.202.430,53;
- a seguito di collaudo parziale di un primo lotto funzionale delle opere di urbanizzazione a scomputo, redatto in data 09/02/2017, per un importo complessivo a consuntivo dei lavori di € 134.587,88, e della conseguente lettera di svincolo parziale della polizza di cui sopra prot. n. 18758 del 06/03/2017, l'importo residuo ancora garantito è stato ridotto a € 1.067.842,65;

Tutto ciò premesso, a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli ulteriori obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – le “Parti proponenti”, ad integrazione della polizza n. 265/2013, costituiscono, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario

*(le polizze fideiussorie dovranno contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012<sup>1</sup>, da verificare all'atto della stipula)* che vengono rilasciate al Comune di Cuneo per l'importo di 356.364,62 (diconsi euro \_\_\_\_\_), corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione a scomputo, poste a carico della parte proponente al netto delle opere già collaudate (€ 1.321.427,27 - € 134.587,88 già collaudate = € 1.186.839,39), comprensivo dell'IVA dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse (€ 1.424.207,27), quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione e dedotto l'importo residuo ancora garantito (€ 1.067.842,65) con la citata polizza n. 265/2013.

Le cauzioni per le opere a scomputo relative al Lotto 3 (viabilità: Via Savona/Via Rocca de Baldi per complessivi € 303.850,00), come indicate all'art. 7, poichè di competenza delle aree ERP e AV, saranno prestate successivamente dai futuri assegnatari e/o destinatari dei lotti in esse ricompresi.

Le “Parti proponenti” si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a:

- a) integrare il valore della garanzia nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

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

Ancorchè 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.

<sup>1</sup> La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all'atto della stipula:

- la fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;
- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di “Parti proponenti” di cui all’articolo \_\_\_\_, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

Le “Parti proponenti” si obbligano a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia delle ricevute attestanti l’avvenuto pagamento del premio della/e cauzione/i fideiussoria/e di cui sopra.

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

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

### Articolo 15 CONTROVERSIE

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

### Articolo 17 SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico delle “Parti proponenti”.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l’art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

## CAPO II: RICOMPOSIZIONE FONDIARIA

### **Premesso:**

- che, nell’ambito della variante alla lottizzazione su descritta, a seguito pure delle modifiche previste alla viabilità ed agli spazi pubblici interni alla stessa, si rende necessario ridefinire le proprietà da cedere e/o da acquisire dal Comune di Cuneo, nonché riequilibrare le posizioni di proprietà di taluni lotti;
- che si rende quindi necessario addivenire ad una ricomposizione fondiaria di taluni lotti interessati dalla variante alla convenzione che precede mediante cessioni di porzioni di area infra analiticamente indicate;
- che tale redistribuzione, per quanto in particolare riguarda i soggetti privati, è dunque finalizzata ad assicurare la giusta proporzione espressa delle aree originariamente possedute e la volumetria spettante ai singoli lotti urbanistici;
- che pertanto la presente ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità l’eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione suscitata;
- che i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione citata, della quale costituiscono attuazione al fine di favorire la trasformazione

urbanistica dei beni senza provocare squilibri patrimoniali e pertanto vengono poste in essere senza la previsione di corrispettivo alcuno;

- che i trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, sia geneticamente che funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con la convenzione citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto; quanto sopra premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

A) cessioni a favore del Comune di Cuneo riguardanti la redistribuzione della aree pubbliche:

A1) la società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", in persona di chi sopra, per quota di proprietà di 5.647/25.000 (cinquemilaseicentoquarantasette venticinquemillesimi) pari a 22588/100.000 (ventiduemilacinquecentottantotto centomillesimi) ed i sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 19.353/100.000 (diciannovemilatrecentocinquantatré centomillesimi) ciascuno cedono al **Comune di Cuneo**, che in persona di chi sopra accetta ed acquista la piena proprietà su area in **CUNEO**, individuata al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3546 (ex 1124/b)**, sem 2, are 12.21, RD 7,88, RA 6,62

- PROVENIENZA:

. a favore della società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" per quota di 1410/100.000 (millequattrocentodieci centomillesimi) atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63.012 racc. 2.568 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n. 3531 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 418/453);

. a favore della "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" per quota di 21.178/100.000 (ventunomilacentosettantotto centomillesimi) atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 21 dicembre 2018 rep.rio 69.579 racc. 28.224 (reg.to a Cuneo il 27 dicembre 2018 al n. 26481 serie 1T ed ivi trascritto il 27 dicembre 2018 ai nn. 8929/11855);

. a favore dei sigg. **IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe** per quota di 19.535/100.000 (diciannovemilacinquecentotrentacinque centomillesimi) ciascuno: successione della sig. **GIUBERGIA Anna** deceduta il 16 febbraio 1992 (dichiarazione di successione reg.ta a Cuneo al n. 12 vol. 1087 ed ivi trascritta il 28 giugno 1995 ai nn. 5197/6443, dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 17 vol. 1192 ed ivi trascritta il 9 ottobre 1997 ai nn. 7025/8679; dichiarazione di successione integrativa reg.ta a Cuneo al n. 36 vol. 1252 ed ivi trascritta l'8 novembre 1999 ai nn. 9001/11575) previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Martinelli in data 11 giugno 1992 rep.rio 58.866 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo l'11 luglio 1992 ai nn. 4580/5852) con contestuale acquiescenza a disposizioni testamentarie trascritta l'11 luglio 1992 ai nn. 4581/5853) seguita da accettazione tacita di eredità trascritta in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1455/1860;

. a favore dei sigg. **REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 19.353/100.000 (diciannovemilatrecentocinquantatré centomillesimi) ciascuno: successione della sig. **REBOLA Catterina** deceduta il 6 giugno 2008 sucitata previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. **REBOLA Ines** e rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. **REBOLA Giuseppe** pure sucitate seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 6.150.

A2) La società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", in persona di chi sopra, cede al **Comune di Cuneo**, che in persona di chi sopra accetta ed acquista **la piena proprietà** su aree in **CUNEO** individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 1130**, sem 2, are 0.22, RD 0,14, RA 0,12

**F. 99, N. 1126**, sem 2, are 0.35, RD 0,23, RA 0,19

**F. 99, N. 3558 (ex 1150/b)**, sia 2, are 4.09, RD 3,91, RA 2,01

**F. 99, N. 3566 (ex 1154/b)**, sia 2, are 0.38, RD 0,36, RA 0,19

**F. 99, N. 3571 (ex 1157/c)**, sia 2, are 6.70, RD 6,40, RA 3,29

**F. 99, N. 3576 (ex 1158/d)**, sia 2, are 6.54, RD 6,25, RA 3,21

**F. 99, N. 3564 (ex 1153/d)**, sia 2, are 0.27, RD 0,26, RA 0,13

**F. 99, N. 3590 (ex 3539/e)**, sia 2, are 1.38, RD 1,32, RA 0,68

**F. 99, N. 3542**, sia 2, are 1.42, RD 1,36, RA 0,70

**F. 99, N. 1160**, sia 2, are 1.09, RD 1,04, RA 0,53

totali are 22.44, RD 21,27, RA 11,05

PROVENIENZA:

- mapp. 1130, 11226, 3558, 3566, 3570 e 1160 del F. 99:

. atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63.012 racc. 25.688 sucitato;

- mapp. 3576, 3564 del F. 99:

. atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63.013 racc. 25.689 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n. 359 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 419/454);

- mapp. 3564 e 3590 del F. 99:

. atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola del 30 dicembre 2013 rep.rio 63.013 racc. 25.689 sucitato.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 11.220.

A3) I sigg. **IMBERTI Alberto, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno cedono al **Comune di Cuneo**, che in persona di chi sopra accetta ed acquista **la piena proprietà** su area in **CUNEO**, individuata al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3584 (ex 1163/b)**, sia 2, are 4.85 (are quattro e centiare ottantacinque), RD 4,63, RA 2,38

PROVENIENZA:

- a favore del sig. **IMBERTI Alberto**: successione della sig. **GIUBERGIA Anna** deceduta il 16 febbraio 1992 sucitata previo testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Massimo Martinelli in data 11 giugno 1992 rep.rio 58.866 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo l'11 luglio 1992 ai nn. 4580/5852) con contestuale acquiescenza a disposizioni testamentarie trascritta l'11 luglio 1992 ai nn. 4581/5853) seguita da accettazione tacita di eredità trascritta in data 14 marzo 2007 ai nn. 2274/3046 e accettazione tacita di eredità trascritta in data 19 febbraio 2008 ai nn. 1455/1860; atto di assegnazione in divisione a rogito Notaio Cesare Parola in data 23 ottobre 2014 rep.rio 63.387 racc. 25.996 sucitato.

- a favore dei sigg. **REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**: successione della sig. **REBOLA Catterina** deceduta il 6 giugno 2008 sucitata previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. **REBOLA Ines** e rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. **REBOLA Giuseppe** pure sucitate seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569.

. atto di assegnazione in divisione a rogito Notaio Cesare Parola in data 23 ottobre 2014 rep.rio 63.387 racc. 25.996 sucitato.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 2.425.

## **B) Cessioni relative alla ricomposizione del lotto n. 1**

B1) La società "**GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.**", in persona di chi sopra, per quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) ed i sigg. **REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**, per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno, cedono alla "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", che in persona di chi sopra accetta ed acquista **la piena proprietà** su aree in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3581 (ex 1162/e)**, sia 2, are 0.66, RD 0,63, RA 0,32

**F. 99, N. 3582 (ex 1162/f)**, sia 2, are 1.08, RD 1,03, RA 0,53

**F. 99, N. 1161**, sia 2, are 0.51, RD 0,49, RA 0,25

Totale are 2.25, RD 2,15, RA 1,10

PROVENIENZA:

. a favore dei sigg. **REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**: successione della sig. **REBOLA Catterina** deceduta il 6 giugno 2008 sucitata previa rinuncia all'eredità da parte della sorella sig. **REBOLA Ines** e rinuncia all'eredità da parte del fratello sig. **REBOLA Giuseppe** pure sucitate seguita da trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569;

- a favore della società GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.: atto di acquisto a rogito notaio Cesare Parola in data 13 dicembre 2017 rep.ri 65.387 racc. 27.699 (reg.to a Cuneo il 21 dicembre 2017 al n. 21806 serie 1T ed ivi trascritto il 21 dicembre 2017 ai nn. 9473/12455).

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 1.125.

B2) I sigg. **IMBERTI Alberto, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 1/3 (un terzo) ciascuno cedono alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", che in persona di chi sopra accetta ed acquista **la piena proprietà** su area sita in **CUNEO**, individuata al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3583 (ex 1163/a)**, sia 2, are 3.98 (are tre e centiare novantotto), RD 3,80, RA 1,95

PROVENIENZA:

. medesime provenienze sopra indicate al punto A3.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 1.990.

### C) Cessione relativa alla ricomposizione del lotto 2

Il **Comune di Cuneo**, in persona di chi sopra, cede alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista **la piena proprietà** su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3555 (ex 1144/d)**, sia 2, are 9.64, RD 9,21, RA 4,73

**F. 99, N. 3551 (ex 1142/b)**, sem 2, are 0.20, RD 0,13, RA 0,11

Totali are 9.84, RD 9,34, RA 4,84

PROVENIENZA:

. atto di cessione a rogito notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2014 al n. 352 serie 1T ed ivi trascritto il 15 gennaio 2014 ai nn. 399/434).

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 4.920.

### D) Cessioni relative alla ricomposizione del lotto 6.1

D1) Il **Comune di Cuneo**, in persona di chi sopra, cede

. alla società "**GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.**", che in persona di chi sopra, accetta ed acquista per quota di proprietà di 1/2 (un mezzo)

ed ai sigg. **REBOLA Nadia** (com. leg.) e **REBOLA Roberto**, che accettano ed acquistano per quota di 1/4 (un quarto) ciascuno **la piena proprietà** su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3554 (ex 1144/c)**, sia 2, are 3.33 (are tre e centiare trentatre), RD 3,18, RA 1,63

PROVENIENZA:

. stessa provenienza indicata al punto C.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 1.665.

D2) La società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", in persona di chi sopra, cede

. alla società "**GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.**", che in persona di chi sopra, accetta ed acquista per quota di proprietà di un mezzo

ed ai sigg. **REBOLA Nadia** (com. leg.) e **REBOLA Roberto**, che accettano ed acquistano per quota di un quarto ciascuno **la piena proprietà** su aree site su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3559 (ex 1150/c)**, sia 2, are 3.24, RD 3,10, RA 1,59

**F. 99, N. 3587 (ex 3539/b)**, sia 2, are 3.80, RD 3,63, RA 1,86

Totali are 7.04, RD 6,73, RA 3,45

PROVENIENZA:

- per il mapp. 3559 del F. 99:

. stessa provenienza indicata al punto A2;

Ai soli fini repertoriali si indica il valore delle aree ceduta in Euro 3.520.

### E) Cessioni relative alla ricomposizione del lotto 6.2

**E1)** La società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", in persona di chi sopra, cede ai sigg. **IMBERTI Alberto**, **REBOLA Nadia** e **REBOLA Roberto** che accettano in comunione e parti uguali tra loro la **piena proprietà** su aree in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3560 (ex 1150/d)**, sia 2, are 1.54, RD 1,47, RA 0,76

**F. 99, N. 3585 (ex 3539/i)**, sia 2, are 3.22, RD 3,08, RA 1,58

**F. 99, N. 3592 (ex 3539/h)**, sia 2, are 0.24, RD 0,23, RA 0,12

totali are 5.00, RD 4,78, RA 2,46

PROVENIENZE:

- stessa provenienza indicata al punto A2;

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 2.500.

**E2)** La società "**GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.**", in persona di chi sopra, cede ai sigg.

. **IMBERTI Alberto**, che accetta la quota di proprietà di 4/12 (quattro dodicesimi)

. **REBOLA Nadia**, che accetta la quota di proprietà di 1/12 (un dodicesimo)

. **REBOLA Roberto** che, in persona di chi sopra, accetta che accetta la quota di proprietà di 1/12 (un dodicesimo) su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3579 (ex 1162/c)**, sia 2, are 3.16, RD 3,02, RA 1,55

**F. 99, N. 3580 (ex 1162/d)**, sia 2, are 0.67, RD 0,64, RA 0,33

totali are 3.83, RD 3,66, RA 1,88

PROVENIENZE:

. stessa provenienza sopra indicata al punto B1.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 1.915.

### F) Cessioni relative alla ricomposizione del lotto 7

**F1)** Il **Comune di Cuneo**, in persona di chi sopra, cede alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la piena proprietà su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3549 (ex 1125/c)**, sem 2, are 0.76, RD 0,49, RA 0,41

**F. 99, N. 3553 (ex 1144/b)**, sia 1, are 13.53, RD 12,93, RA 6,64

totali are 14.29, RD 13,42, RA 7,05

PROVENIENZE:

- mapp. 3549 e 3553 del F. 99: stessa provenienza sopra indicata al punto C).

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 7.145.

**F2)** La società "**GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.**", in persona di chi sopra, per quota di proprietà di

1/2 (un mezzo) ed i sigg **REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**, per quota di proprietà di 1/4 (un quarto) ciascuno, cedono alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la piena proprietà su aree site in **CUNEO**, individuate al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3577 (ex 1162/a)**, sia 2, are 3.84, RD 3,67, RA 1,88

**F. 99, N. 3578 (ex 1162/b)**, sia 2, are 0.45, RD 0,43, RA 0,22

totali are 4.29, RD 4,10, RA 2,10

PROVENIENZE:

- per la società "GIORDANO COSTRUZIONI S.R.L.": . stessa provenienza sopra indicata al punto B1;
- per i sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto: successione sucitata della sig. REBOLA Catterina.

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 2.145.

### G) Cessioni relative alla ricomposizione del lotto 8

**G1) Il Comune di Cuneo**, in persona di chi sopra, cede

. alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**" che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la quota di proprietà di 22.588/100.000 (ventiduemilacinquecentottantotto centomillesimi) ed ai sigg.: **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**,

che accettano ed acquistano per quota di proprietà di 19.353/100.000 (diciannovemilatrecentocinquantatré centomillesimi) ciascuno su area sita in **CUNEO**, individuata al catasto terreni come segue:

**F. 99, N. 3548 (ex 1125/B)**, sem 2, are 12.21, RD 7,88, RA 6,62

PROVENIENZA:

. stessa provenienza sopra indicata al punto C).

Ai soli fini repertoriali si indica il valore dell'area ceduta in Euro 6.105.

Per le coerenze delle aree sopradescritte i comparanti fanno riferimento alle risultanze delle mappe catastali.

Le aree oggetto della suddetta redistribuzione fondiaria sono pure individuate nella tabella/planimetria che previa visione ed approvazione da parte dei comparanti, loro e mia sottoscrizione, si allega al presente atto sotto la lettera " "

Le parti dichiarano pure di fare pieno ed incondizionato riferimento alle risultanze del tipo di frazionamento prot. 2021/59249 approvato il 29 giugno 2021.

- **GARANZIA:**

Le parti cedenti, ciascuna per la propria parte, garantiscono le aree in oggetto di loro proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche fiscali, trascrizioni di pregiudizio, liti pendenti, vincoli culturali ed ambientali e da ipoteche ed altresì liberi da persone e cose e li trasferiscono come sopra nello stato attuale di fatto e di diritto con tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti e con effetto attivo e passivo immediato.

I predetti terreni permutati che restano in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a 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.

2°) Dichiarazioni a sensi dell'art. 179 lett. F C.C.

I sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe e REBOLA Nadia** comproprietari in dichiarato regime di comunione legale, a sensi e per gli effetti dell'art. 179 lett. F del C.C. dichiarano e chiedono di darsi atto che le aree come sopra pro quota acquisite nell'ambito della ricomposizione fondiaria in oggetto, come precisato pure in premesse, non vengono acquistate a titolo oneroso ma sono oggetto di cessione per ricomposizione fondiaria a compensazione di aree a loro volta cedute dagli stessi nell'ambito di tale ricomposizione, pure con riferimento a precedente atto di ricomposizione fondiaria a rogito Notaio Cesare Parola in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010 sucitato; pertanto tali aree, con riferimento all'art. 179 lett. F, essendo nella sostanza punto di "scambio" con altre aree dagli stessi cedute, di loro proprietà personale in quanto come sopra

precisato, di provenienza ereditaria, devono intendersi escluse dalla comunione legale e quindi venire acquisite a titolo di proprietà personale come pure confermato, a sensi dell'ultimo co. del citato art. 179 C.C. dai rispettivi coniugi sigg. MEINERO Anna Maria, QUARANTINI Gabriella e TOSELLI Giovanni.

I componenti suddetti si dichiarano edotti della possibilità che in futuri atti di disposizione delle aree in oggetto possa essere richiesto l'intervento dei loro rispettivi coniugi per confermare quanto sopra dichiarato.

3°) I proponenti ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di ricomposizione fondiaria hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data \_\_\_\_\_, che in copia autenticata e verificata da me Notaio in data \_\_\_\_\_ si allega al presente atto sotto la lettera " " e che:

- fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Inoltre dichiarano a sensi dell'art. 10 capo II della Legge n. 353 del 21 novembre 2000, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

4°) Per ogni effetto le parti dichiarano che trattasi di trasferimenti nell'ambito della Convenzione per cui non si fa luogo a pagamenti e rinunciano i contraenti all'ipoteca legale

2° bis) 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 attestando che:

- a) non si fa luogo a pagamenti di sorta;
- b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

### III - TRATTAMENTO TRIBUTARIO

1°) Per quanto concerne la variante alla Convenzione edilizia di cui al capo I:

si richiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro e l'esenzione da imposte ipocatastali ex art. 32 DPR 29.9.1973 n. 601 in quanto comportanti impegni urbanistici assunti in esecuzione di delibere comunali citate.

2°) Relativamente alla ricomposizione delle proprietà nell'ambito del P.E.C.:

trattandosi di atto geneticamente e funzionalmente collegato alla variante di convenzione di lottizzazione che precede della quale costituisce pertanto parte integrante e sostanziale, si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 32 secondo comma D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 così come richiamato dall'art. 20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 dell'art. 51 della Legge 342 del 21 novembre 2000 (esenzione IVA imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale) (vedasi: risoluzioni della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 gennaio 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986 e della Direzione Generale delle Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994, circolare n. 18/E-2013 dell'Agenzia delle Entrate punto 3.23.1) nonché art. 10 co. 4 D.Lgs. 23/2011 come modificato dall'art. 2020 4 ter D.L. 12 settembre 2014 n. 133 introdotto in sede di conversione della Legge 11 novembre 2014 n. 164 e in ultimo da risposta a quesito da parte dell'Agenzia Entrate Direzione Centrale normativa in data 21 maggio 2015 - consul. giuridica n. 954-79/2014 e Risoluzione numero 1/E del 11 gennaio 2019 e Risoluzione numero 1/E del 4 gennaio 2012.

\*\*\*

Agli effetti delle imposte dirette le parti lottizzanti precisano e dichiarano, assumendosi ogni relativa responsabilità che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi con riferimento a quanto sopra i componenti danno atto che

- a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante;
- b) le "parti lottizzanti" e il Comune di Cuneo si sono determinate ad effettuare i trasferimenti che precedono per riequilibrare la distribuzione delle aree pubbliche della volumetria su ciascun lotto urbanistico eliminando gli effetti distorsivi derivanti dalla convenzione di lottizzazione.

Con riferimento ai contenuti del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (art. 13), i comparenti tutti dichiarano di aver preso visione dell'informativa prevista dalla legge, a tal fine interpellati, espressamente autorizzano me notaio al "trattamento dei dati" contenuti nel presente atto, al fine di dare allo stesso attuazione ed eseguirne i conseguenti adempimenti nel rispetto degli obblighi di Legge, anche in relazione alla normativa antiriciclaggio e per le esigenze organizzative, amministrative, contabili e fiscali dello studio di me Notaio.

Le parti espressamente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato.

Per il Comune di Cuneo

---

Le Parti proponenti

---

AREE "A", "D" e "C" già asservite  
nella prima convenzione del PEC

AREA "B" da asservire :

foglio 90

mappali: 3570,3565,3578,3581,  
3582,3592,3591,3562,3574

