



STUDIO D'INGEGNERIA
Ing. Luigi LERDA
Ing. Guido LERDA

Via Santa Maria n°5
12100 CUNEO
TEL 0171 699198
FAX 0171 695189
Email: studiolerda@studiolerda.it
C.F. e P.IVA 02131720043

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ZONA API2.OS2 DEL PRG VIGENTE

BOZZA DI CONVENZIONE

PROPONENTE:
PORTA ROSSA S.P.A.

PROGETTISTI:
Ing. Guido Lerda

Arch. Luca Massimino

DATA:
Febbraio 2021
Rev. 03

REPERTORIO N. [REDACTED]

RACCOLTA N° [REDACTED]

- SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO API2.OS2 COMPARTO 2
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 L.R. 5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

TRA:

1) In qualità di Parti Proponenti:

- Arnaudo Osvaldo, nato a Cuneo il 12 novembre 1957 (c.f. RNDSLD57S12D205I,) in qualità di Legale Rappresentante della società Porta Rossa S.p.A., con sede legale in Milano, Via Manzoni n. 45, (C.F. e P.IVA 05961190013), denominato “concedente”, proprietario;
- Soc. Punto Immobiliare s.r.l. (inserire dati), ..., titolare di un diritto di godimento, ai sensi dell’art. 23 D.L. 12 settembre 2014, n. 133, recante “*Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili*”, con potere di acquisto su detti immobili da esercitarsi entro due anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto di concessione del godimento, con diritto di acquisto, il cui esercizio determina il trasferimento di proprietà dei terreni in capo allo stesso.
Il “concedente”, in veste di proprietario e proponente del Piano Esecutivo Convenzionato e il “conduttore”, in veste di potenziale, futuro e nuovo proprietario, sono denominati “Parti Proponenti”.

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

- **GALLI MASSIMILIANO**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale GLLMSM73P24D205R], Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo, Via Roma n. 28, che, ai sensi dell’articolo 29 del vigente «*Regolamento per la disciplina dei contratti*», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. [REDACTED] del [REDACTED], nonché della propria determinazione dirigenziale n. [REDACTED] del [REDACTED], depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come Comparto 2 dell’ambito “API2.OS2 – Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali”, e sarà attuata in conformità alle previsioni dell’art. 53.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;
- 3) il proponente Soc. Porta Rossa S.p.A. è proprietario dei terreni individuati catastalmente di seguito elencati:

Foglio 33 mappale 146/a, superficie catastale mq. 1.854
 Foglio 33 mappale 146/b, superficie catastale mq. 11.273
 Foglio 33 mappale 146/c, superficie catastale mq. 2.853
 Foglio 33 mappale 180/a, superficie catastale mq. 13.442
 Foglio 33 mappale 180/b, superficie catastale mq. 1.703
 Foglio 33 mappale 186/a, superficie catastale mq. 141
 Foglio 33 mappale 22, superficie catastale mq. 832
 Foglio 33 mappale 23/a, superficie catastale mq. 220
 Foglio 33 mappale 23/b, superficie catastale mq. 9
 Foglio 34 mappale 666/a, superficie catastale mq. 11.749
 Foglio 34 mappale 666/b, superficie catastale mq. 1.578
 Foglio 34 mappale 96/a, superficie catastale mq. 531
 Foglio 34 mappale 856/a, superficie catastale mq. 684
 Foglio 34 mappale 856/b, superficie catastale mq. 676
 Foglio 34 mappale 856/c, superficie catastale mq. 221
 Foglio 34 mappale 773/b, superficie catastale mq. 716
 Foglio 34 mappale 774/a, superficie catastale mq. 40
 Foglio 34 mappale 774/b, superficie catastale mq. 19
 Foglio 34 mappale 18, superficie catastale mq. 4.123
 Foglio 34 mappale 51/a, superficie catastale mq. 2.556
 Foglio 34 mappale 51/b, superficie catastale mq. 684
 Foglio 34 mappale 689/a, superficie catastale mq. 4.708
 Foglio 34 mappale 689/b, superficie catastale mq. 3.160
 Foglio 34 mappale 689/c, superficie catastale mq. 3.389
 Foglio 34 mappale 693, superficie catastale mq. 160
 Foglio 34 mappale 697, superficie catastale mq. 150
 Foglio 34 mappale 698, superficie catastale mq. 597
 Foglio 34 mappale 701, superficie catastale mq. 153
 Foglio 34 mappale 769/a, superficie catastale mq. 2.081
 Foglio 34 mappale 769/b, superficie catastale mq. 1.896
 Foglio 34 mappale 777/a, superficie catastale mq. 903
 Foglio 34 mappale 777/b, superficie catastale mq. 1.628
 Foglio 34 mappale 777/c, superficie catastale mq. 195
 Foglio 34 mappale 810/a, superficie catastale mq. 1.892
 Foglio 34 mappale 810/b, superficie catastale mq. 2.579
 Foglio 34 mappale 812/a, superficie catastale mq. 6.102
 Foglio 34 mappale 812/b, superficie catastale mq. 8.757
 Foglio 34 mappale 812/c, superficie catastale mq. 33.379
 Foglio 34 mappale 812/d, superficie catastale mq. 785
 Foglio 34 mappale 814/a, superficie catastale mq. 1.422
 Foglio 34 mappale 814/b, superficie catastale mq. 159
 Foglio 34 mappale 816, superficie catastale mq. 7.020
 Foglio 34 mappale 818, superficie catastale mq. 3.484
 Foglio 34 mappale 832, superficie catastale mq. 71
 Foglio 34 mappale 835, superficie catastale mq. 4
 Foglio 34 mappale 837, superficie catastale mq. 2.600
 Foglio 34 mappale 844, superficie catastale mq. 190

- 4) il proponente Soc. Punto Immobiliare s.r.l. è conduttore dei terreni individuati catastalmente di seguito elencati:
- Foglio 34 mappale 689/a, superficie catastale mq. 4.708

Foglio 34 mappale 689/b, superficie catastale mq. 3.160
Foglio 34 mappale 689/c, superficie catastale mq. 3.389
Foglio 34 mappale 693, superficie catastale mq. 160
Foglio 34 mappale 697, superficie catastale mq. 150
Foglio 34 mappale 698, superficie catastale mq. 597
Foglio 34 mappale 701, superficie catastale mq. 153
Foglio 34 mappale 769/a, superficie catastale mq. 2.081
Foglio 34 mappale 769/b, superficie catastale mq. 1.896
Foglio 34 mappale 810/a, superficie catastale mq. 1.892
Foglio 34 mappale 810/b, superficie catastale mq. 2.579
Foglio 34 mappale 812/a, superficie catastale mq. 6.102
Foglio 34 mappale 812/b, superficie catastale mq. 8.757
Foglio 34 mappale 812/c, superficie catastale mq. 33.379
Foglio 34 mappale 812/d, superficie catastale mq. 785
Foglio 34 mappale 814/a, superficie catastale mq. 1.422
Foglio 34 mappale 814/b, superficie catastale mq. 159
Foglio 34 mappale 816, superficie catastale mq. 7.020
Foglio 34 mappale 832, superficie catastale mq. 71
Foglio 34 mappale 835, superficie catastale mq. 4
Foglio 34 mappale 837, superficie catastale mq. 2.600
Foglio 34 mappale 844, superficie catastale mq. 190

- 5) il Comune di Cuneo è proprietario dei terreni individuati catastalmente di seguito elencati:
Foglio 34 mappale 811, superficie catastale mq. 529
Foglio 34 mappale 813, superficie catastale mq. 125
Foglio 34 mappale 815, superficie catastale mq. 2.449
Foglio 34 mappale 817, superficie catastale mq. 28
Foglio 34 mappale 819, superficie catastale mq. 44
pervenuti in forza dell'atto rogito Dott. Fenoglio rep. 11700 del 28/12/2015, come cessione anticipata dei terreni necessari per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, con il riconoscimento dei diritti edificatori e del costo delle opere di urbanizzazione nel presente P.E.C.;
- 6) in data 09/09/2019 prot. 60861 ed in data 27/11/2019 prot. 82189 del Comune di Cuneo è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo al Comparto 2 dell'ambito "API2.OS2";
- 7) il progetto di P.E.C. è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12/02/2020;
- 8) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 738 del 22/05/2020, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;
- 9) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 22/05/2020 al 06/06/2020), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- 10) il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato in data 23/09/2020 con prot.

del Comune di Cuneo n. 58638;

- 11) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma redatti dall'Ing. Lerda Guido e dall'Arch. Massimino Luca, con studio in Cuneo, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con note prot. n. 58638 del 23/09/2020:
- Relazione illustrativa
 - Norme di attuazione
 - Bozza di convenzione
 - ALL. OO.UU 01 – Elenco Prezzi Unitari
 - ALL. OO.UU 02 – Computo Metrico Estimativo
 - ALL. OO.UU 03 – Calcolo volumi di scavo
 - ALL. OO.UU 04 – Relazione Illuminotecnica
 - ALL. OO.UU 05 – Computo Impianto Illuminazione Pubblica
 - TAV. 1 Inquadramento
 - TAV. 2 Rilievo Stato di Fatto
 - TAV. 3 Planimetria generale di progetto
 - TAV. 4 Verifica superficie Fondiaria e SUL
 - TAV. 5 Aree in Cessione (1:1000)
 - TAV. 6 Tipologie edilizie
 - TAV. 7 Viste planimetriche
 - TAV. OO.UU 1 – Strade
 - TAV. OO.UU 2 – Acquedotto
 - TAV. OO.UU 3 – Fognatura nera
 - TAV. OO.UU 4 – Aree Verdi
 - TAV. OO.UU 5 – Particolari costruttivi strade
 - TAV. OO.UU 6 – Particolari costruttivi fognatura ed acquedotto
 - TAV. OO.UU 7 – Disposizione tubazioni e Cabina ENEL
 - TAV. OO.UU 8 – Disposizione tubazioni TELECOM
 - TAV. OO.UU 9 – Disposizione Illuminazione Pubblica
- 12) con Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..., immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
- 13) con successiva Determinazione a Contrarre n. ... del ..., ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e l... part... proponent... dall'altra;
- 14) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;
- 15) 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,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

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

Articolo 1 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

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

Scheda tecnica:

- A) Superficie fondiaria: aree di pertinenza di edifici a destinazione produttiva - terziaria: mq. 87.246;
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione – Superfici in cessione, così ripartite: mq. 59.297
 - Viabilità = mq. 13.055
 - Marciapiedi = mq. 2.932
 - Parcheggi pubblici = mq. 10.464
 - Parcheggi pubblici drenanti = mq. 1.342
 - Verde pubblico = mq. 30.831
 - Pista ciclabile = mq. 673
 - Superficie totale = mq. 59.297
- C) Superficie Territoriale (A+B): mq. 146.543

- Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C.
- Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei "proponenti", o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.
- I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici privati, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
- Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente "*Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private*" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

- Nelle aree di cui alla lett. A) è prevista la realizzazione di:
n. 12 Lotti edilizi, per complessivi mq 58.180 di S.u.l., a destinazione terziaria – produttiva:
- La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavv. ...
- I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti nelle tavv. ... hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire.
- Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lett. b) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto **per il permesso** e contenuti nelle tavv. ... e descritti all'articolo ..., saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Articolo 2 ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

- L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità dell'articolo 53 "API2.OS2 – Ambiti di trasformazione per attività – Ambiti polifunzionali integrati territoriali" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.
- L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.
- Gli impegni di cui al successivo articolo ..., relativi alla manutenzione delle aree verdi, si intendono invece validi per la durata di anni 10 dalla data dal deposito del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo. (SENTIRE LL.PP.)
- Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, recante "*Legge urbanistica*", tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.
- Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.
- Il Comune, a seguito di richiesta da parte proponente potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.
- L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico approvato.

- Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione, non potranno occupare o invadere aree pubbliche.
- Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee alberature ed arbusti.
- La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Articolo 3 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 N. 1, L.R. 56/77

- Le "Parti proponenti", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*", si obbligano, con il presente atto, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (prot. 58638/2020), ripartite come indicato nella scheda tecnica di cui al precedente articolo.
- Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione (Vs), per una superficie totale di mq. 59.297, sono ripartite nelle seguenti perimetrazioni indicate nelle relative tavole di progetto:
 - PERIMETRAZIONE A: aree in cessione con la presente convenzione, per una superficie totale di mq. 17.059
 - PERIMETRAZIONE B: aree in cessione a semplice richiesta del Comune, per una superficie totale di mq. 39.098
 - PERIMETRAZIONE C: aree già cedute al Comune di Cuneo ed urbanizzate per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, per una superficie totale di mq. 3.175
- Le aree sono censite catastalmente al Catasto Terreni/catasto Fabbricati, come di seguito elencate:
 - PERIMETRAZIONE A:

Foglio 34 mappale 689/b, superficie catastale mq.	1.574
Foglio 34 mappale 689/d, superficie catastale mq.	795
Foglio 34 mappale 697, superficie catastale mq.	150
Foglio 34 mappale 769/a, superficie catastale mq.	2.110
Foglio 34 mappale 810/a, superficie catastale mq.	1.894

Foglio 34 mappale 812/b, superficie catastale mq.	9.466
Foglio 34 mappale 812/d, superficie catastale mq.	791
Foglio 34 mappale 814/b, superficie catastale mq.	160
Foglio 34 mappale 832, superficie catastale mq.	71
Foglio 34 mappale 835, superficie catastale mq.	4
Per una superficie totale di mq.	17.015

• PERIMETRAZIONE B:

Foglio 33 mappale 22, superficie catastale mq.	832
Foglio 33 mappale 23/a, superficie catastale mq.	221
Foglio 33 mappale 146/a, superficie catastale mq.	1.855
Foglio 33 mappale 146/c, superficie catastale mq.	2.854
Foglio 33 mappale 180/a, superficie catastale mq.	13.445
Foglio 33 mappale 186/a, superficie catastale mq.	141
Foglio 34 mappale 51/b, superficie catastale mq.	685
Foglio 34 mappale 96/a, superficie catastale mq.	531
Foglio 34 mappale 666/b, superficie catastale mq.	1.579
Foglio 34 mappale 693, superficie catastale mq.	160
Foglio 34 mappale 698, superficie catastale mq.	597
Foglio 34 mappale 701, superficie catastale mq.	153
Foglio 34 mappale 773/b, superficie catastale mq.	716
Foglio 34 mappale 774/a, superficie catastale mq.	40
Foglio 34 mappale 777/a, superficie catastale mq.	904
Foglio 34 mappale 777/c, superficie catastale mq.	195
Foglio 34 mappale 816, superficie catastale mq.	7.020
Foglio 34 mappale 818, superficie catastale mq.	3.484
Foglio 34 mappale 837, superficie catastale mq.	2.600
Foglio 34 mappale 844, superficie catastale mq.	190
Foglio 34 mappale 856/a, superficie catastale mq.	684
Foglio 34 mappale 856/c, superficie catastale mq.	221
Per una superficie totale di mq.	39.107

• PERIMETRAZIONE C:

Foglio 34 mappale 811, superficie catastale mq.	529
Foglio 34 mappale 813, superficie catastale mq.	125
Foglio 34 mappale 815, superficie catastale mq.	2.449
Foglio 34 mappale 817, superficie catastale mq.	28
Foglio 34 mappale 819, superficie catastale mq.	44
Per una superficie totale di mq.	3.175

- Per quanto concerne la PERIMETRAZIONE A, la cessione delle aree ivi comprese avviene contestualmente alla firma del presente atto.
- Per quanto concerne la PERIMETRAZIONE B, la cessione delle aree ivi comprese avverrà a semplice richiesta del Comune, senza indennizzo, a seguito di:
 - Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione relativa alla Perimetrazione, comprese le opere di demolizione dei fabbricati esistenti;
 - Adeguamenti catastali (Tipo mappale e passaggio al Catasto Terreni)
 - Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione della Perimetrazione
 È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

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

- Per quanto concerne la Perimetrazione C, si dà atto che le aree ivi comprese sono già state cedute al Comune di Comune, con atto rogito Dott. Fenoglio rep. 11700 del 28/12/2015, come cessione anticipata dei terreni necessari per la realizzazione del tratto stradale di collegamento fra la rotonda dello svincolo autostradale e la viabilità del PEC dell'ambito API2.OS2, con il riconoscimento dei diritti edificatori e del costo delle opere di urbanizzazione nel presente P.E.C.
- Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni oggetto di cessione con il presente atto **e dei terreni oggetto di futura cessione**, le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale l'area in questione è contornata in ..., allegata al presente atto sotto la lettera "...", previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.
- Le parti cedenti, dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.
- Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € ... pari a € .../mq.
- Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.
- Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-*quater* c.p.
- Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, recante "*Misure in materia fiscale*". Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.
- Le parti cedenti dichiarano che:
 - sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
 - non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'art. 10 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*" e s.m.i.;
- Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.
- Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico delle parti

proponenti.

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

Articolo 4 STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

- Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all’art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle S.U.L. individuate nel P.E.C., i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.
- In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati privati, verrà specificata la destinazione d’uso della S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati e richiesti gli standard a parcheggi nella quantità dovuta, ai sensi della normativa urbanistica e/o commerciale.

Articolo 5 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
--

- La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all’art. 16 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 D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.
- A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati le parti proponenti prestano garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria.
- Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all’atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Articolo 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l’importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all’atto della firma della convenzione.
- A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l’intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli artt. 45 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., le “Parti proponenti” si obbligano per sé, i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di

costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e più precisamente:

• demolizioni e scavi	€ 49.203,68
• fognatura	€ 101.854,27
• acquedotto	€ 63.333,14
• strade	€ 1.340.479,93
• aree verdi	€ 258.409,37
• opere edili	€ 16.351,02
• impianti tecnologici	€ 97.622,30
• opere già realizzate e cedute	€ 168.241,59
• oneri per la sicurezza	€ 32.000,00
• Per un importo totale di	€ 2.127.495,30

- Le suddette opere di urbanizzazione sono suddivise nelle varie Perimetrazioni attuative e tra i proponenti, secondo quanto riportato nelle tavole grafiche e di seguito sinteticamente riportato:
- Perimetrazione A/1 - opere di urbanizzazione: (opere relativa al Lotto edilizio n.6)
 - importo di competenza: € 226.918,67;
 - elenco opere:

- demolizioni e scavi	€ 5.832,57
- acquedotto	€ 12.706,86
- strade	€ 181.782,51
- aree verdi	€ 8.788,93
- impianti tecnologici	€ 13.007,800
- oneri per la sicurezza	€ 4.800,00
- Per un importo totale di	€ 226.918,67
 - soggetto attuatore: ...
- Perimetrazione A/2 - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi n.1 – 2 – 3 – 4 – 5)
 - importo di competenza: € 338.409,51;
 - elenco opere:

- demolizioni e scavi	€ 7.448,34
- fognatura	€ 26.906,92
- acquedotto	€ 15.415,03
- strade	€ 219.680,96
- aree verdi	€ 43.465,75
- impianti tecnologici	€ 19.792,51
- oneri per la sicurezza	€ 5.400,00
- Per un importo totale di	€ 366.878,27
 - soggetto attuatore: ...
- Perimetrazione B - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi n. 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12)
 - importo di competenza: € 1.393.925,53;
 - elenco opere:

- demolizioni e scavi	€ 35.622,77
- fognatura	€ 74.947,35
- acquedotto	€ 35.211,25
- strade	€ 939.016,46
- aree verdi	€ 206.154,69

- opere edili € 16.351,02
- impianti tecnologici € 64.821,99
- oneri per la sicurezza € 21.800,00
- Per un importo totale di € 1.393.925,53
- soggetto attuatore: ...
- Perimetrazione C - opere di urbanizzazione già realizzate:
 - importo di competenza: € 168.241,59;

• La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi delle varie Perimetrazioni, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo ... del ..., che si riporta di seguito: **“.....” (inserire parere LLPP)**

- Le “Parti proponenti” prestano garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell’Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell’Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all’art. ... della presente convenzione.
- Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell’art. 17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.
- Nei termini di validità del P.E.C., all’atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell’area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C.
- Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di permessi di costruire gratuiti.
- Inoltre, le “Parti proponenti” dovranno, eventualmente e all’occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.
- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:
 - restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all’elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
 - le “Parti proponenti” dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all’importo complessivo sopra stimato.
 - il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle “Parti proponenti”, e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente

convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo.

- i servizi tecnologici di luce e telefono, saranno a totale cura e spese delle “Parti proponenti” e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle “Parti proponenti” anche in presenza di lievitazione dei costi.
- la differenza fra gli eventuali maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d’uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo 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.
- Resta inteso che in sede di rilascio dei permessi di costruire ciascun lotto potrà portare a scomputo un importo di Opere di Urbanizzazione massimo pari a quello risultante dalla ripartizione dell’importo totale in funzione della Superficie Fondiaria di ogni singolo lotto, quindi pari a:

Lotto	Sperficie Fondiaria [m ²]	IMPORTO OO.UU.
1	4596	112.072,90 €
2	2437	59.425,95 €
3	2437	59.425,95 €
4	2437	59.425,95 €
5	2437	59.425,95 €
6	43289	1.055.597,00 €
7	4700	114.608,93 €
8	5445	132.775,66 €
9	4817,5	117.474,15 €
10	4817,5	117.474,15 €
11	4817,5	117.474,15 €
12	5016	122.314,55 €
Totale	87246,5	2.127.495,30 €

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

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

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

- Ai fini del rilascio del/i permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione relative alla Perimetrazione B, dovranno essere ottenuti i pareri favorevoli dei seguenti uffici:
 - ANAS, per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto stradale nella porzione di territorio di propria competenza in particolare e per realizzazione di nuovo innesto dalla rotatoria esistente al confine sud del P.E.C., sull'incrocio tra la SS.231 e il raccordo autostradale "Asti - Cuneo";
 - AUTOSTRADA Asti – Cuneo s.p.a., per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto autostradale nella porzione di territorio di propria competenza;
 - Consorzio Canale irriguo per intubamento canale;

(Eventuale clausola da inserire...)

- Il progetto delle aree a verde sarà sviluppato in accordo con gli uffici comunali prevedendo la possibilità, come ammesso dall'art. 53.02 delle N.d.A. del **vigente P.R.G.C.**, di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a "Parco Fluviale Gesso e Stura".
- Sulle piantumazioni eventualmente eseguite al di fuori dell'area del PEC i proponenti dovranno prestare le garanzie di legge, quali la verifica di attecchimento a 24 mesi. Trascorso tale termine, suddette piantumazioni saranno escluse dal collaudo delle Opere di Urbanizzazione e dalla manutenzione decennale che sarà invece da prestare per le opere a verde all'interno del PEC.
- Qualora in fase attuativa non siano ancora state approvate le relative Linee Guida operative", **previste dal sopra richiamato art. 53.02 delle N.d.A. del P.R.G.C.**, detta previsione di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% di quanto richiesto al di fuori del perimetro del presente P.E.C. dovrà essere preventivamente autorizzato con apposita deliberazione di Giunta Comunale con cui si individueranno le aree nelle quali piantumare le alberature e/o arbusti in progetto.
- Prima del rilascio dei permessi di costruire gratuiti potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.
- Qualora non vengano realizzate direttamente, le "Parti proponenti" dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante "*Codice dei contratti pubblici*" 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 comunale ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.
- Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.
- Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.
- Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.
- Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.
- In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate: eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione comunale prima dello svincolo delle polizze di garanzia.
- Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta delle "Parti proponenti" - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.
- Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.
- Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata fino ad importo pari al 100% del totale garantito, come previsto **all'art. ...**, previa presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'assolvimento degli impegni in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi.

- Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità delle “Parti proponenti” per vizi o difetti ai sensi del codice civile.
- Le “Parti proponenti” si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
- Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione dalle “Parti proponenti”.
- Fino alla formale accettazione delle opere **(collaudo e presa in carico)**, il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili.
- Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 7 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

- Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, l'inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione inerenti alla Perimetrazione di opere di urbanizzazione, in cui il medesimo è situato, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.
- Si riepiloga di seguito la suddivisione delle opere di urbanizzazione in Perimetrazioni:
 - Perimetrazione A/1 - opere di urbanizzazione: (opere relativa al Lotto edilizio n.6)
 - importo di competenza: € 226.918,67;
 - elenco opere: (riferimento da Computo Metrico Estimativo OOUU della Perimetrazione A/1)

- demolizioni e scavi	€	5.832,57
- acquedotto	€	12.706,86
- strade	€	181.782,51
- aree verdi	€	8.788,93
- impianti tecnologici	€	13.007,800
- oneri per la sicurezza	€	4.800,00
- Per un importo totale di	€	226.918,67
 - soggetto attuatore: ...
 - Perimetrazione A/2 - opere di urbanizzazione: (opere relativa ai Lotti edilizi n.1 – 2 – 3 – 4 – 5)
 - importo di competenza: € 338.409,51;
 - elenco opere: (riferimento da Computo Metrico Estimativo OOUU della Perimetrazione

A/2)

- demolizioni e scavi	€	7.448,34
- fognatura	€	26.906,92
- acquedotto	€	15.415,03
- strade	€	219.680,96
- aree verdi	€	43.465,75
- impianti tecnologici	€	19.792,51
- oneri per la sicurezza	€	5.400,00
- Per un importo totale di	€	366.878,27

- soggetto attuatore: ...

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

- importo di competenza: € 1.393.925,53;

- elenco opere: (riferimento da Computo Metrico Estimativo OOUU della Perimetrazione B)

- demolizioni e scavi	€	35.622,77
- fognatura	€	74.947,35
- acquedotto	€	35.211,25
- strade	€	939.016,46
- aree verdi	€	206.154,69
- opere edili	€	16.351,02
- impianti tecnologici	€	64.821,99
- oneri per la sicurezza	€	21.800,00
- Per un importo totale di	€	1.393.925,53

- soggetto attuatore: ...

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

- Nell'ambito di ciascuna Perimetrazione di opere di urbanizzazione, il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà altresì subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione funzionali alla Perimetrazione medesima, 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.

(CONCORDARE CON LL.PP)

- In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:
 - i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
 - il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico delle "Parti proponenti", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 e s.m.i.);
 - il Comune di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. ..., ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
 - in caso di grave inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
 - i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
 - in caso di accertata inottemperanza, da parte delle "Parti proponenti" e/o aventi causa, all'impegno di provvedere direttamente alla manutenzione delle aree verdi per un periodo di dieci anni dalla data del deposito del collaudo delle stesse, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione degli inadempienti e a loro spese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore e/o escutendo la polizza fidejussoria, di cui al successivo art. ..., per un importo equivalente ai costi sostenuti;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 12;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
 - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
- la dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 8

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

- Il Comune di Cuneo, parte cessionaria, è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.
- Le aree oggetto di cessione con questa convenzione, oggetto di cessione a semplice futura richiesta, o già cedute all'Amministrazione comunale, non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del P.E.C.
- In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.
- L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.
- Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte delle "Parti proponenti".
- È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 9

GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

- A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art. 45, punto 2, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 – le "Parti proponenti" hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario. **Precisamente: ...** *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul Sito Internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all'atto della stipula)*, che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € 2.344.930,69- pari ad Euro _____/___), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico delle parti proponenti, comprensiva dell'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

¹ 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.)

- 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’art. 1944, comma 2 del Codice Civile.
- In ogni caso le “Parti proponenti” sono obbligate in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell’inadempimento.
- Per l’ipotesi dell’inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le “Parti proponenti” autorizzano il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l’esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare;
- Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.
- La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di “Parti proponenti” di cui all’art. ..., nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.
- La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia della ricevuta attestante l’avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.
- La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell’80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico delle “Parti proponenti”, in misura tale che l’ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.
- Il rimanente 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere, previa presentazione, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni assunti in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi di cui all’art. 6, da parte delle “Parti proponenti” e/o aventi causa, di idonea cauzione mediante polizza fideiussoria, con le medesime caratteristiche della polizza a copertura delle opere di urbanizzazione sopra citate, per una quota pari al 2% dell’importo complessivo delle opere di urbanizzazione risultanti a consuntivo. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 anni. Solo dopo la presentazione di codesta fideiussione potrà avvenire lo svincolo del 100% della polizza principale a garanzia delle opere di urbanizzazione.

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

Articolo 10

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

- Qualora anche solo una delle “Parti proponenti” non provveda, nei termini stabiliti, all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all’art. ..., il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione delle “Parti proponenti” inadempiente, ed a spese delle medesime, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.
- Quanto sopra, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all’incameramento della penale convenzionale di cui all’art. ...

Articolo 11

TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

- Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. ... del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Cuneo, dietro sua richiesta qualora se ne ravvisi l’opportunità per l’esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d’arte.
- Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune di Cuneo anche l’onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo delle “Parti proponenti” di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto negli articoli ...

Articolo 12

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. le “Parti proponenti” saranno obbligate a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. Le “Parti proponenti” dovranno dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell’appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell’obbligo le “Parti proponenti” saranno tenute ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell’immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, le “Parti proponenti”, o aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di Cuneo di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell’Articolo 1341 del Codice Civile.

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

Articolo 13

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

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

Articolo 14 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Ai sensi dell’art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, le “Parti proponenti” dichiarano e garantiscono che:
 - i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ... del ... relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - si allega al presente atto sotto la lettera ..., con dispensa dal darne lettura. Inoltre, dichiarano che, a far tempo dal rilascio della certificazione ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
 - non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l’effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 15 SPESE

- Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico delle “Parti proponenti”.
- Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l’art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.
- L’imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfettario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Articolo 16 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

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

Articolo 17 CONTROVERSIE

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

Articolo 18 RINVIO A NORME DI LEGGE
--

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

Art. 19 CONDIZIONE SOSPENSIVA
--

- L'efficacia della presente convenzione nei confronti del secondo proponente-conduttore..., è subordinata all'avveramento della condizione che lo stesso eserciti il diritto di acquisto sui terreni... - entro il termine di due anni decorrenti dalla stipulazione del contratto di concessione del godimento, con diritto di acquisto, sottoscritta con l'attuale proprietario...in data...- , divenendo così lo stesso proprietario e sostituendosi, conseguentemente, all'attuale.
- Ove la presente condizione non dovesse verificarsi, il presente contratto continuerà a produrre effetti giuridici esclusivamente nei confronti dell'attuale proprietario terriero...e nulla potrà vantarsi nei riguardi del proponente-conduttore...
- Qualora, invece, dovesse avverarsi, la presente convenzione cessa di produrre qualsiasi effetto giuridico nei confronti dell'attuale proprietario, il quale risulta libero da qualsivoglia obbligazione nei confronti del Comune di Cuneo.

Art. 20 DURATA ED EFFICACIA (Da Togliere?)

- La presente convenzione entra in vigore al momento della sottoscrizione di tutte le parti, resta in atto a tempo indeterminato ed inizia a produrre effetti giuridici soltanto nei confronti dell'attuale proprietario... Effetti giuridici che cesseranno nei suoi confronti, qualora il conduttore, potenziale e futuro, nuovo proprietario, dovesse esercitare il diritto di acquisto, di cui è titolare, divenendo così proprietario - come già evidenziato all'art. 6., in riferimento ai terreni... - ed unico obbligato all'adempimento di detta convenzione.

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
