

REPERTORIO N. _____

RACCOLTA N°

- SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO - AMBITO API2.AL1
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì _____ (_____) del mese di _____, in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

Avanti a me Notaio _____, sono personalmente comparsi i signori:

quale parte proponente del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito API2.AL1:

- Bruno Carlo _____ legale rappresentante dell'Alba Catti Floricoltura S.s. con sede in Cuneo Corso De Gasperi n. 100 - San Rocco Castagnaretta - P. IVA 02245170044

quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio 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) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "API2.AL1 - "Ambiti di trasformazione per attività", disciplinata dall'art. 53 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente, la superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 45.505 mq di cui mq. 22.252 di superficie fondiaria (ACE+VE) e mq. 22.253 di aree in cessione gratuita (VS);
- 3) il proponente del P.E.C. "API2.AL1" citato in premessa risulta essere proprietario dei terreni come di seguito indicato:
mappale 34 del foglio 81 di mq 20.650
mappale 506 del foglio 81 di mq 8.900
mappale 1874 del foglio 81 di mq 200
generati dal vecchio mappale 34 in forza dell'atto stipulato dal Notaio Ivo Grosso in data 16/04/1986 Rep. n. 20602 Racc. n. 2948 registrato a Cuneo il 05/05/1986 al n. 2031 serie 1°

mappale 61 del foglio 81 di mq 14.850
in forza dell'atto stipulato dal Notaio Ivo Grosso in data 04/12/1991 Rep. n. 48731 Racc. n. 5900 registrato a Cuneo in data 16/12/1991 al n. 3658 serie 1aV;
- 4) in data 27/08/1987 con atto Rep. 27041 rogito Notaio Ivo Grosso, in relazione alla domanda di

Concessione di cui alla lettera del Comune di Cuneo del 17/06/1987 Prot. 14201 (concessione edilizia 292/88), è stato sottoposto a vincolo di inedificabilità la superficie di mq 9.345 insistente sui terreni catastalmente individuati al foglio 81 del Comune di Cuneo, mappale 34 parte (ora mappale 506 e 34 parte);

- 5) in data 04/12/1991 con atto Rep. 48731 rogito Notaio Ivo Grosso, in relazione alla domanda di concessione di cui alla lettera del Comune di Cuneo del 27/08/1991 Prot. 13288, è stato sottoposto a vincolo di inedificabilità la superficie di mq 1035 insistente sui terreni catastalmente individuati al foglio 81 del Comune di Cuneo, mappale 61 parte;
- 6) con atto Notaio Ivo Grosso Rep. n. 99351, raccolta 26290 del 12/07/2023 il vincolo di inedificabilità di cui al punto 4 è stato rilocalizzato su aree agricole di proprietà dell'Alba Catti site nel Comune di Cuneo tutte individuate esterne alla perimetrazione del P.E.C. mentre il vincolo di cui al punto 5 è stato annullato come autorizzato dalla Determina Dirigenziale n. 804 del 18/05/2023
- 7) la superficie complessiva della proprietà risulta di mq 44.600 di cui mq 44.505 inseriti nella perimetrazione del P.E.C. e mq 95 esterni ad essa;
- 8) sul mappale 506 risulta esistente un fabbricato, attuale sede dell'attività della società Alba Catti Floricoltura S.s. c.f./n. iscrizione reg. Imprese/P.IVA 0224517004, autorizzato con Concessione Edilizia n. 292 del 1988 e Concessione Edilizia in Variante n. 375 del 18/05/1989 sulla quale è stata rilasciata Autorizzazione all'agibilità n. 30 del 23/03/1990 previa rinuncia del Signor Bruno Carlo alla realizzazione di una porzione di serra precedentemente autorizzata (comunicazione di rinuncia n. 035098 del 24/11/1989);
- 9) sul fabbricato sopra individuato è stata inoltre rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 132 del 23/09/1998 per l'ampliamento di mq 869,45 dell'attività commerciale dovuta al cambio di destinazione d'uso di superfici precedentemente autorizzate come serre;
- 10) con Delibera di Giunta n. 16 del 23/01/2020 il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all'ambito API2.AL1 del quale con pratica n. del il Signor Bruno Carlo ne aveva chiesto l'annullamento in quanto l'attuale PEC prevede l'attuazione dell'intera area con unico comparto.;
- 11) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma degli Architetti Michele Forneris e Cattaneo Lisa con studio in Cuneo, corso Nizza n.30, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici (rif. prot. 59512 del 01/08/2023, prot. 8052 del 26/01/2024, prot. 22082 del 12/03/2024, prot. 27378 del 29/03/2024, prot. 34733 del 23/04/2024, prot. 39646 del 10/05/2024, prot. 53847 del 28/06/2024):

Tavola	Titolo della tavola	Scala
1	Planimetrie	1:2.000
2	Rilievo planoaltimetrico con urbanizzazioni esistenti	1:500
3	Planimetria di PEC inserita sul PRG	1:1.000
4	Planimetria PEC	1:500
5	Proprietà - Dismissioni - Bozza di frazionamento	1:2.000
5b	Bozza di frazionamento	1:1000
6	Progetto opere di urbanizzazione - smaltimento acque meteoriche	1:500-1:50-1:20

7	Progetto opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica	1:500
8	Progetto opere di urbanizzazione - irrigazione rotonda	1:200-1:100-1:20
9	Progetto opere di urbanizzazione - fognatura	1:500-1:100-1:20
10	Progetto opere di urbanizzazione - sezioni scavi e riporti	1:200
11	Tipologie edilizie	1:200
11b	Verifiche parametri	1:500
12	Opere di urbanizzazione private - allacci	1:500
	Computo metrico estimativo	
	Relazione illustrativa	
	Relazione impianto illuminazione pubblica	
	Norme di attuazione	
	Documentazione fotografica	
	Parere provvisorio ACDA per Acquedotto e Fognatura e TERNA	

- 12) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del e accolto con Determinazione Dirigenziale n. del, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77; successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni al P.E.C.;
- 13) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il..... è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 14) 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 parte proponente dall'altra;
- 15) 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;
- 16) il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni siti nel Comune di Cuneo, aventi una superficie complessiva di mq 45.505, al fine di realizzare nuovi insediamenti florovivaisti - commerciali, con le relative opere di urbanizzazione, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE COMPRESA NEL P.E.C.	SUPERFICIE ESTERNA AL P.E.C.
81	34	20.650	-
81	506	8.900	-
81	61	14.755	95
81	1.874	200	-
TOTALE		44.505	95

Articolo 2 **ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo Zona Urbanistica API2.AL1 avverrà in conformità agli articoli 49 e 53.04 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, depositato agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C. oltre ad eventuali proroghe di legge.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. che dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche esistenti prevede un unico comparto all'interno del quale sono presenti fabbricati esistenti che verranno destinati alla produzione florovivaistica e il nuovo fabbricato all'interno del quale si andranno ad insediare le attività florovivaistiche commerciali;

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 dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al PEC per la cui attuazione verrà redatto il progetto esecutivo e verrà rilasciato apposito Permesso di costruire.

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

Articolo 3 **UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE**

Il Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 44.505 con le destinazioni evidenziate nella tabella che segue e meglio individuate nella Tav. n. 05:

SCHEDA TECNICA

A	SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)	50%	St	mq	22.252
B	SUPERFICI A SERVIZI (VS)	50%	St	mq.	22.253
	Aree di viabilità - Marciapiedi			mq.	3.737
	Parcheggio pubblico			mq.	3.729
	Verde pubblico			mq.	14.587
	Cabina Enel				200
C	SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B)	100%	St	mq.	44.505
D	SUPERFICIE ESTERNA AL P.E.C. DA CEDERE			mq	95
E	SUPERFICI ESTERNE AL PEC DA URBANIZZARE PER REALIZZAZIONE ROTONDA SU CORSO DE GASPERI			mq.	6.327
	Di proprietà Comunale			mq.	4.873
	Attuale proprietà ALBACATTI (che verrà acquisita dal Comune)			mq.	390
	Proprietà Delerba (che il Comune dovrà mettere a disposizione)			mq.	300
	Proprietà Giordano (che il Comune dovrà mettere a disposizione)			mq.	764

Nelle aree di cui alla lettera A) di complessivi mq 22.252 sono presenti edifici e serre all'interno dei quali viene svolta attività florovivaistica produttiva e commerciale gestita dall'Alba Catti Floricoltura (società agricola), le cui superfici utili lorde (SUL) costruite ammontano complessivamente a mq 2.335 così suddivisi:

superficie con destinazione commerciale espositiva (concessione in sanatoria n. 132 del 23/09/1998)	mq	869,45
superficie con destinazione serre e antiserre	mq	1.109,00
uffici/archivio/depositi/servizi/loc tecnici	mq	356,55
Per complessivi	mq	2.335,00
Oltre ad un alloggio custode	mq	95,77

Nel progetto di P.E.C. per i fabbricati esistenti è prevista la trasformazione degli attuali mq 869,45 commerciali-espositivi in attività produttiva florovivaistica.

Alla firma della convenzione del P.E.C. potranno essere richiesti i permessi di costruire relativi alla realizzazione del nuovo fabbricato commerciale e alla realizzazione della serra-magazzino collegata al fabbricato commerciale mentre la cessazione dell'attività commerciale florovivaistica presente all'interno dei fabbricati esistenti avverrà solamente in contemporanea all'ottenimento della licenza commerciale florovivaistica necessaria per l'apertura delle attività previste all'interno del nuovo fabbricato che verrà gestito dalla società Alba Catti Garden.

Nel comparto è prevista l'edificazione di una serra-magazzino collegata al fabbricato commerciale, necessaria per far ruotare le piante che vengono tenute per troppo tempo in esposizione e un edificio con destinazione commerciale florovivaistica oltre ad un locale bar-ristorante da considerarsi come attività di supporto a quella florovivaistica commerciale, adibito esclusivamente alla somministrazione bevande alimenti. Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato avente superficie utile lorda così suddivisi:

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato avente superficie utile lorda così suddivisi:

superficie lorda con destinazione commerciale espositiva	mq 3.120,88
zona ingresso	mq 413,91
uffici/archivio/servizi	mq 259,68
magazzini/depositi	mq 778,27
servizi/spogliatoi	mq 88,16
bar/ristorante/cucina/servizi	mq 251,01
serra adiacente al fabbricato esistente	mq 420,00
per complessivi mq SUL	mq 5.331,91
oltre a mq 117,85 di locali tecnici	

La superficie di vendita è pari a mq 2.925,44, per cui la nuova struttura ai sensi del Piano del Commercio Regionale D.L. 31/03/98 è classificata come G-SE1 (grandi strutture di vendita con offerte commerciali extra alimentari). Il locale a bar sarà destinato a somministrazione alimenti/bevande.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione. In sede di richiesta di Permesso di costruire potranno essere modificate la dimensione e il numero dei fabbricati e dei lotti privati, il tutto nel rispetto della SUL massima edificabile, nonché delle N.d.A. del P.R.G., delle norme di attuazione del presente P.E.C., delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza.

La posizione degli accessi è indicata negli elaborati grafici allegati e potrà essere modificata in sede di richiesta del Permesso di costruire nel rispetto delle norme del P.R.G. e del codice della strada, senza che questo costituisca variante al P.E.C.

Convenzionalmente si concorda che la Società Alba Catti Floricoltura potrà realizzare sul lato Nord del nuovo fabbricato, nell'area espositiva esterna compresa nella fascia di rispetto della futura strada di PRG, delle strutture metalliche leggere antigrandine a protezione delle essenze esposte. Queste strutture potranno essere mantenute fino alla realizzazione della strada dopo di che su tale area potrà essere realizzato solamente ciò che è consentito nella fascia di rispetto stradale, dal Codice della strada e da altre normative vigenti in materia.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) dell'articolo precedente ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 4

CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

Il proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'articolo precedente.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 81 mappali n. 34b, 5056b, 61a e 1874 per una superficie pari a complessivi mq 22.253 come meglio identificati nella bozza di frazionamento.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono liberi da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, ad eccezione di quelli citati nelle premesse, oneri reali di cui all'art.253 del D. Lgs 152 del 3.4.2006, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, con le più ampie garanzie di evizione

e spoglio, 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. 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.

La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

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

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'articolo 32 - comma 2 - del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21/11/2000 n. 342.

Le parti cedenti chiedono sia dato atto 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'articolo 10 della L. 21/11/2000, n. 353 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 della parte proponente.

Articolo 5

CESSIONE DI AREE A SERVIZI (VIABILITA') ESTERNE AL PEC PER REALIZZAZIONE ROTONDA SU CORSO ALCIDE DE GASPERI

Il proponente con il presente atto cede al Comune di Cuneo, che acquista le aree necessarie per la realizzazione di parte della nuova rotatoria di Corso Alcide de Gasperi così come indicato nella planimetria "Allegato..." al presente atto.

Tali aree individuate catastalmente al foglio 81 mappali 504 parte di mq 344 e mappale 305 parte di mq 46, risultano complessivi mq 390.

Le aree individuate catastalmente al foglio 81 mappali 33 parte e 147 parte sono stati acquisiti a patrimonio comunale con atto rep. ... del ...

Le suddette aree a livello urbanistico sono inserite nella viabilità di Corso De Gasperi e pertanto, trattandosi di aree destinate a servizi (viabilità pubblica), il valore delle suddette viene convenzionalmente pattuito in €/mq.

Articolo 6

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi dei

fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 20 dicembre 2005, n. 126 del 22 dicembre 2020 e n. 59 del 25 giugno 2024, 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.

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, la parte proponente si obbliga ad assumersi i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione - necessarie a rendere funzionale e idonea l'area per l'insediamento della SUL autorizzata.

A tale proposito il proponente potrà attuare le opere di urbanizzazione previste nel progetto allegato, dando priorità alla realizzazione della rotonda su corso De Gasperi, alla viabilità secondaria, fino alle aree a parcheggio pubblico.

A tale scopo il proponente, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della L.R. n. 56/1977 s.m.i., si fa carico, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, di cui all'articolo 51 - c. 1 - della L.R. n. 56/1977 sotto elencate:

LAVORI	IMPORTO LAVORI €
ROTONDA SU CORSO DE GASPERI E VERDE	666.183,49
VIABILITA' PUBBLICA INTERNA AL PEC E VERDE	261.823,29
PARCHEGGIO PUBBLICO	134.855,08
ALBERI/ARBUSTI (VS) ESTERNI AL PEC	50.031,60
TOTALE IMPORTO LAVORI	1.112.893,46
SICUREZZA (3% su importo lavori)	33.386,80
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE	1.146.280,26

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo allegato alla presente e al progetto delle opere allegati.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel PEC per le quantità indicate nella tabella di cui sopra e negli elaborati di progetto, si intendono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dal proponente, secondo i progetti allegati alla presente convenzione.

I progetti esecutivi dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati per il rilascio dei Permessi di costruire.

Restano a carico dei proponenti gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore

Lavori Pubblici.

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.

Qualora a consuntivo l'importo della quota delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

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

Il trasferimento al Comune di Cuneo delle suddette opere a scomputo verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati nel termine di validità del PEC e comunque non oltre la data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'ultimo fabbricato.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, i proponenti presteranno cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fideiussoria.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

La cabina ENEL di trasformazione MT/BT, già realizzata su area Vs prevista in cessione, verrà ceduta direttamente dai proponenti all'ente erogatore, come da richieste specifiche dello stesso.

Con la firma della presente convenzione il proponente si assume anche l'onere di realizzare a proprie spese e manutenzione la parte centrale della rotonda su corso De Gasperi piantumandola con essenze floreali e arboree concordate con l'amministrazione comunale. L'impegno alla manutenzione

dell'area si intende per un periodo di 10 anni rinnovabili a partire dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione e presa in consegna da parte del Comune.

Articolo 7

CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi idonei ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 8

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle SUL previste nel P.E.C., i proponenti si impegnano a cedere ed asservire all'uso pubblico le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge individuate negli elaborati di progetto.

In sede di presentazione dei Permessi di costruire, verrà meglio specificata la S.U.L. dell'edificio e di conseguenza verificati gli standard a parcheggio nella quantità dovuta.

Articolo 9

ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE ALL'USO PUBBLICO

Con la firma del presente atto, relativamente alle aree evidenziate nella planimetria allegata alla lettera ... il proponente conviene che l'area private indicata con colore azzurro viene asservita all'uso pubblico e concorre alla formazione della superficie fondiaria del comparto a cui appartiene. La realizzazione e la manutenzione di tale area sono ad esclusivo e totale carico del proponente; nel suo sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.;

Articolo 10

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE DA PARTE DEL PROPONENTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione 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 Titolare. 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, fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione Comunale.

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

E' inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico della parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa.

Articolo 11

PROGETTAZIONE ESECUTIVA e

PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO degli ONERI

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verrà rilasciato sulla base del progetto esecutivo redatto secondo le Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i., approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i. Prima del rilascio del Permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Articolo 12

OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI a SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE

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 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 permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'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 opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata 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 legislativa del Direttore unico dei lavori.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

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

Il Comune 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.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di conformità delle opere, dovrà essere presentato un computo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi del consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del direttore unico dei lavori.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

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

A seguito del collaudo, sarà presentata la SCA; fino ad allora l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari. In particolare, per le opere a verde, il corretto attecchimento delle essenze arboree e arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

Articolo 13

TEMPI DI ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione il proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R. 56/77 sopracitata - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di competenza di cui al precedente art. 6 nei tempi previsti dalla presente convenzione meglio specificati nel cronoprogramma lavori che segue.

CRONOPROGRAMMA LAVORI

1° FASE - Prima dell'inizio lavori dei nuovi fabbricati

realizzazione della nuova rotonda e di tutte le lavorazioni che interessano l'asse di corso De Gasperi

2° FASE - Entro un anno dall'inizio lavori dei nuovi fabbricati

Scavi e riporti per la formazione dei rilevati stradali della nuova strada di PEC e del parcheggio pubblico, fognatura da corso De Gasperi lungo via San Maurizio

3° FASE - Entro la presentazione della SCA del nuovo fabbricato commerciale
Completamento delle opere e collaudo

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune secondo le procedure previste nei Permessi di Costruire.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune 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. 15, 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 del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei permessi di costruire.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno del proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;

esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;

rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 15;

mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo art. 14, 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;

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.

Tra il Comune ed il proponente si conviene che tutti gli interventi privati previsti dalla presente

convenzione siano iniziati entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro 3 anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori, oltre eventuali proroghe previste per legge. Vista la complessità e la dimensione i tempi di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione sono quelli indicati all'art.13.

Articolo 14

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora il proponente non provveda tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati - ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'Articolo 13.

Articolo 15

GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/77 - i proponenti hanno costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____ con polizza n. _____ del _____, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro.. (...../.....) - corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proponente oltre all'IVA e al 10% per spese di progettazione.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo ed al trasferimento delle opere al Comune.

La fideiussione generale verrà ridotta gradualmente in base ai collaudi definitivi delle opere di ogni singolo comparto.

Articolo 16

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal presente intervento, o di parte di essi, il proponente sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Egli dovrà dare notizia al Comune, 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 il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

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

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'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.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 17

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili e di registrazione nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Il proponente, a propria cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Cuneo n. 2 (due) copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Contratti-Legale e la seconda in carta semplice per il Settore Programmazione del Territorio.

Articolo 18

RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 19

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dai

proponenti ed un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 20

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n° 1150, alla Legge 28/01/1977, n° 10, al D.P.R. 06/06/2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 05/12/1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni di natura urbanistica alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 21

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. le parti contraenti, in persona come sopra, 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 - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente
