

ANNO 2025

REPERTORIO N. 12351

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

**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. CON CESSIONE GRATUITA DI
AREE AL COMUNE DI CUNEO E ASSERVIMENTO DI AREE
PRIVATE ALL'USO PUBBLICO.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2025 [duemila venticinque] il giorno 28 [ventotto] del mese di
febbraio, in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

28 - 02 - 2025

Avanti a me Musso dott. Giorgio, Segretario Generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso,
sono personalmente comparsi i signori:

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

Bruno Carlo, nato a Cuneo il 26 settembre 1947, residente in Cuneo, Via
del Pilone n. 36/b, CAP 12100, [codice fiscale BRNCRL47P26D205L] il
quale interviene nel presente atto in nome e per conto della "Alba Catti
Floricoltura Società Semplice" con sede legale in Cuneo - Frazione San
Rocco Castagnaretta - Corso De Gasperi, 100 CAP 12100, codice fiscale e
numero di iscrizione nel registro Camera di Commercio Industria Artigianato
e Agricoltura di Cuneo 02245170044 — Numero REA CN-163681 — P.E.C.
albacatti@cert.unonet.it, nella sua qualità di legale rappresentante nominato

con atto del 15 novembre 1991, di seguito anche indicato “parte proponente”,

“il proponente” e “parte cedente”;

▪ quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

Galli Massimiliano, nato a Cuneo (CN) il 24 settembre 1973, [codice fiscale

GLL MSM 73P24 D205R], Dirigente del Settore Urbanistica, Attività

Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità del Comune di Cuneo,

domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi

dell’articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti» e

del decreto sindacale numero 441 del 14 dicembre 2023, interviene quale

rappresentante del Comune di Cuneo [codice fiscale 00480530047], con sede

in Cuneo – Via Roma n. 28, nel cui interesse agisce e stipula in forza del

Decreto del Sindaco n. 4 del 6 febbraio 2025 e della determinazione

dirigenziale numero 1 del 9 gennaio 2025, depositate agli atti del Comune,

persone tutte della cui identità personale, qualifica e poteri di rappresentanza

sono certo e dei quali ho personalmente verificato la validità dei certificati di

firma.

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 7 luglio 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

44.505 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 censiti al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al foglio 81, come di seguito indicato:

- mappale 1918 di mq 13.466 (ex particella 34)
- mappale 1919 di mq 4.958 (ex particella 34)
- mappale 1920 di mq 2.226 (ex particella 34)
- mappale 506 di mq 6.560 (ex particella 34)
- mappale 1923 di mq 2.340 (ex particella 34)
- mappale 1874 di mq 200 (ex particella 34)
- mappale 1924 di mq 14.755 (ex particella 61)
- mappale 1925 di mq 95 (ex particella 61)
- mappale 1914 di mq 38 (ex particella 305)
- mappale 1921 di mq 314 (ex particella 504)

4) in data 27 agosto 1987 con atto repertorio numero 27041 rogito Notaio Ivo Grosso, in relazione alla domanda di Concessione di cui alla lettera del Comune di Cuneo del 17 giugno 1987 protocollo numero 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 4 dicembre 1991 con atto repertorio numero 48731 rogito Notaio Ivo Grosso, in relazione alla domanda di concessione di cui alla lettera del Comune di Cuneo del 27 agosto 1991 protocollo numero 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 repertorio numero 99351, raccolta 26290 del
12 luglio 2023 il vincolo di inedificabilità di cui al punto 4 è stato
rilocalizzato su aree agricole di proprietà della Società Alba Catti
Floricoltura S.s. 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, in quanto l'intervento di ampliamento per cui era stato apposto
non è stato realizzato, come da Determina Dirigenziale numero 804 del
18 maggio 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. sopra generalizzata), autorizzato
con Concessione Edilizia numero 292 del 1988 e Concessione Edilizia in
Variante numero 375 del 18 maggio 1989 sul quale è stata rilasciata
l'Autorizzazione all'Agibilità numero 30 del 23 marzo 1990;

9) con D.G.C. numero 40 del 28 febbraio 2019 e D.G.C. numero 16 del 23
gennaio 2020 è stato approvato il Piano di Coordinamento, ai sensi
dell'art. 49.13 delle N.d.A. del Piano Regolatore Generale vigente,
relativo all'ambito "API2.AL1", che prevedeva la suddivisione
dell'ambito in due comparti operativi.

10) la ditta proprietaria, con nota protocollo numero 59512 del 1° agosto
2023, ha dichiarato che la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato
(P.E.C.) di cui alla presente convenzione urbanistica si intende sostitutiva



del Piano di Coordinamento anzidetto ed ha per oggetto l'intero ambito

API2.AL1;

11) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi

è stato depositato un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma

degli Architetti Michele Forneris e Cattaneo Lisa con studio in Cuneo,

secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/1977,

acquisita al protocollo del Comune di Cuneo al numero 59512 in data 1°

agosto 2023 (e successivamente integrata con protocollo numero 8052 del

26 gennaio 2024, protocollo numero 22082 e protocollo numero 22083

del 12 marzo 2024, protocollo numero 27378 del 29 marzo 2024,

protocollo numero 34733 del 23 aprile 2024, protocollo numero 39646 del

10 maggio 2024, protocollo numero 53847 del 28 giugno 2024, protocollo

numero 81694 del 16 ottobre 2024, protocollo numero 93998 del 21

novembre 2024), ed è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti

del Comune:

- Tav. 1 Planimetrie scala 1:2.000 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

- Tav. 2 Rilievo planoaltimetrico con urbanizzazioni esistenti scala 1:500 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

- Tav. 3 Planimetria di PEC inserita sul PRG scala 1:1.000 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

- Tav. 4 Planimetria PEC scala 1:500 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

- Tav. 5 Proprietà - Dismissioni - Bozza di frazionamento scala 1:2.000 (protocollo numero 93998 del 21 novembre 2024)

- Tav. 5b Bozza di frazionamento scala 1:1000 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 6 Progetto opere di urbanizzazione - smaltimento acque meteoriche scala 1:500-1:50-1:20 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 7 Progetto opere di urbanizzazione - Illuminazione pubblica scala 1:500 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 8 Progetto opere di urbanizzazione - irrigazione rotonda scala 1:200-1:100-1:20 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 9 Progetto opere di urbanizzazione – fognatura scala 1:500-1:100-1:20 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 10 Progetto opere di urbanizzazione - sezioni scavi e riporti scala 1:200 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 11 Tipologie edilizie scala 1:200 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 11b Verifiche parametri scala 1:500 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Tav. 12 Opere di urbanizzazione private – allacci scala 1:500 (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Computo metrico estimativo (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)
- Relazione illustrativa (protocollo numero 93998 del 21 novembre 2024)
- Relazione impianto illuminazione pubblica (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)



Norme di attuazione (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

Documentazione fotografica (protocollo numero 81694 del 16 ottobre 2024)

12) il progetto ha ottenuto parere favorevole, con osservazioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Settore Sismico, protocollo numero 00017390/2024 del 4 aprile 2024 (rif. protocollo comunale numero 28713 del 4 aprile 2024);

13) il progetto è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 6 maggio 2024 e accolto con Determinazione Dirigenziale numero 1300 del 18 luglio 2024, 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 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni ed opposizioni al P.E.C.;

14) con Deliberazione di Giunta Comunale numero 368 del 12 dicembre 2024, è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;

15) con successiva Determinazione a Contrarre numero 1 del 9 GENNAIO 2025, 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;

16) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/1977;

17) il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono personalmente 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 44.505, al fine di realizzare nuovi insediamenti florovivaisti - commerciali, con le relative opere di urbanizzazione, contraddistinti al Catasto Terreni al foglio 81 del Comune di Cuneo come segue:

- mappale 1918 di mq 13.466
- mappale 1919 di mq 4.958
- mappale 1920 di mq 2.226
- mappale 506 di mq 6.560
- mappale 1923 di mq 2.340
- mappale 1924 di mq 14.755
- mappale 1874 di mq 200



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 negli elaborati di progetto depositati agli atti del Comune:

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	2.845
	Verde pubblico		mq	15.471
	Cabina Enel			200
C	SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B)	100% St	mq	44.505
D	SUPERFICIE ESTERNA AL P.E.C. DA CEDERE		mq	95

- 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.

— Successivamente 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 dell'autorizzazione 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 suddivisa:

- 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).

— 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, nonché le superfici parziali sopra indicate, 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 di progetto e depositati presso gli uffici comunali, 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.

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

— Convenzionalmente si concorda che la Società Alba Catti Floricoltura S.s.:

- potrà realizzare sul lato nord del nuovo fabbricato, nell'area espositiva esterna compresa nella fascia di rispetto di previsione dell'ampliamento della strada esistente, delle strutture metalliche leggere antigraffio a protezione delle essenze esposte, soggette ad Attività di Edilizia Libera, ai sensi del D.P.R. 380/2001. Queste strutture potranno essere mantenute fino alla realizzazione dell'ampliamento della strada esistente. Qualora dovessero essere realizzati gli interventi di ampliamento della strada in parola, secondo le previsioni del vigente P.R.G.C., le strutture dovranno essere rimosse e gli interventi ammessi in tale ambito saranno solo quelli consentiti dal Codice della Strada e da altre normative vigenti in materia.

- potrà realizzare spostamenti del fabbricato in progetto e ampliamenti di S.U.L. fino ad un massimo di 1.000 mq senza che ciò comporti variante al P.E.C.

— 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 nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera "B" e già specificate alla medesima lettera dell'articolo precedente.

— I terreni oggetto di cessione sono così identificati a Catasto Terreni del Comune di Cuneo:

1) Aree Vs – interne all'ambito API2.AL1:

- foglio 81, mappale 1919 di mq. 4958, qualità seminativo irriguo arborato (SEM IRR ARB), classe 2, RD euro 47,37, RA euro 24,33, parte di ex particella 34 a seguito di frazionamento del 3 ottobre 2024, protocollo numero 2024/CN0193269;

- foglio 81, mappale 1923 di mq. 2340, qualità relitto di ente urbano (REL ENTE UR) parte di ex particella 34;

- foglio 81, mappale 1924 di mq. 14755, qualità seminativo irriguo arborato (SEM IRR ARB), classe 2, RD euro 140,98, RA euro 72,39, parte di ex particella 61 a seguito di frazionamento del 3 ottobre 2024, protocollo numero 2024/CN0193269;



2) Aree esterne all'ambito API2.AL1:

- foglio 81, mappale 1925 di mq. 95, qualità seminativo irriguo

arborato (SEM IRR ARB), classe 2, RD euro 0,91, RA euro 0,47,

parte di ex particella 61 a seguito di frazionamento del 3 ottobre 2024,

protocollo numero 2024/CN0193269;

3) Aree necessarie per la realizzazione della rotatoria su C.so De Gasperi:

- foglio 81, mappale 1914 di mq. 38, qualità seminativo irriguo arborato (SEM IRR ARB), classe 2, RD euro 0,36, RA euro 0,19, parte di ex particella 305 a seguito di frazionamento del 3 ottobre 2024, protocollo numero 2024/CN0193269;

- foglio 81, mappale 1921 di mq. 314, qualità seminativo irriguo arborato (SEM IRR ARB), classe 2, RD euro 3,00, RA euro 1,54, parte di ex particella 504 a seguito di frazionamento del 3 ottobre 2024, protocollo numero 2024/CN0193269;

— detti beni sono pervenuti alla parte cedente:

- relativamente ai **mappali 1919 e 1923** sopra descritti (parte di ex particella 34), in forza di atto di acquisto Notaio Ivo Grosso in data 16 aprile 1986 repertorio numero 20602, raccolta numero 2948, registrato a Cuneo in data 5 maggio 1986 al numero 2031 serie 1°, ivi trascritto in data 5 maggio 1986 ai numeri 2320/2935;

- relativamente al **mappale 1914** sopra descritto (parte di ex particella 305), in forza di atto di acquisto Notaio Giuseppe Renaudo in data 18 novembre 2015 repertorio numero 45504, raccolta numero 9015, registrato a Cuneo in data 23 novembre 2015 al numero 9761 serie 1T, ivi trascritto in data 23 novembre 2015 ai numeri 9943/7708;

- relativamente ai **mappali 1924 e 1925** sopra descritti (parte di ex

particella 61), in forza di atto di acquisto Notaio Ivo Grosso in data 4 dicembre 1991 repertorio numero 48731, raccolta numero 5900, registrato a Cuneo in data 16 dicembre 1991 al numero 3658 serie I, ivi trascritto in data 30 dicembre 1991 ai numeri 10144/7707;

- relativamente al **mappale 1921** sopra descritto (parte di ex particella 504), in forza di atto di acquisto Notaio Ivo Grosso in data 22 marzo 1995 repertorio numero 59553, raccolta numero 8011, registrato a Cuneo in data 11 aprile 1995 al numero 1138 serie IV, ivi trascritto in data 23 marzo 1995 ai numeri 3326/2714;

— L'area individuata catastalmente al foglio 81 mappale 1874 pari a 200 mq, su cui insiste la cabina ENEL di trasformazione MT/BT, già realizzata, verrà ceduta e/o asservita direttamente dal proponente all'ente erogatore, come da richieste specifiche dello stesso, e concorre alla determinazione dell'area "Vs" per l'ambito in oggetto, prevista dal vigente P.R.G.C.

— Le aree individuate catastalmente al foglio 81 mappali 1912 e 1916, necessarie per la realizzazione della rotatoria su Corso De Gasperi sono state acquisite a patrimonio comunale con atto del Vice Segretario Comunale del Comune di Cuneo dott. Tirelli Carlo, repertorio numero 12329 del 5 novembre 2024, registrato a Cuneo in data 28 novembre 2024 al numero 22734, serie IT ed ivi trascritto in pari data ai numeri 11206/9314 - 11207/9315;

— 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, 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 € 112.600,00, pari a € 5,00/mq.

— La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dell'Ufficio di Pubblicità 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.

— La parte cedente chiede 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 novembre 2000 n. 353;
- le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della parte proponente.

— 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.



ARTICOLO 5

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 numero 160 del 20 dicembre 2005, numero 126 del 22 dicembre 2020 e numero 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 e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

— A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati la parte proponente presta 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 depositato agli atti del Comune, 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, 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:

- 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

- TOTALE COMPLESSIVO € 1.146.280,26

— Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda agli elaborati tecnici ed ai computi metrici, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo (protocollo interno numero 0100550 dell'11 dicembre 2024).

— 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 il progetto depositato agli atti del Comune.

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

— Restano a carico del proponente 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 P.E.C. il proponente dovrà 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 P.E.C.

- 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 P.E.C. 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, il proponente presta cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fideiussoria.
- I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese della parte proponente 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.



— 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.

— L'apposizione dell'eventuale targa da collocare sulla rotatoria è disciplinata dal "Piano Generale degli Impianti Pubblicitari", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale numero 172 del 20 dicembre 2000 e successive modificazioni.

ARTICOLO 6

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 7

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

— Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/1977, riferiti alle SUL previste nel P.E.C., il proponente si impegna 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 8

ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE ALL'USO PUBBLICO

- In riferimento alle aree a parcheggio pubblico, di cui all'articolo precedente, la Parte proponente con il presente atto, costituisce irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo servitù di uso pubblico a favore del Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso) a carico di area di sua proprietà, così come indicata negli elaborati grafici e nella planimetria catastale, allegata al presente atto sotto la lettera "A", e così identificata a Catasto Terreni del Comune di Cuneo:

foglio 81, mappale 1920 di superficie mq 2.226, categoria seminativo irriguo arboreo, classe 2, RD Euro 21,27, RA Euro 10,92.

- Dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni particolari, salvo diverse future disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale:

- a) la parte proponente e proprietaria dell'area, con il presente atto si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a garantire l'uso pubblico e la fruibilità delle aree di cui al punto precedente;
- b) in considerazione del fatto che l'area assoggettata ad uso pubblico a parcheggio risulta essere interclusa all'interno dell'insediamento

aziendale, l'uso pubblico della stessa dovrà essere garantito negli orari: nei giorni di apertura dell'attività: dalle ore 7:00 alle ore 22:00;

c) le zone destinate alla sosta, indicate con apposita segnaletica, dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni della normativa antincendio, del Codice della Strada e nel rispetto del DM n. 236/89;

d) la parte proponente o suoi aventi causa assumono, per quanto di competenza ed irrevocabilmente, l'obbligo perpetuo di farsi carico della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria, dello sgombero neve delle aree a parcheggio e all'irrigazione, allo sfalcio periodico dell'erba e alla manutenzione delle essenze arboree, per le aree verdi, manlevando il Comune di Cuneo da ogni azione di terzi per danni causati da vizi, difformità o omessa manutenzione delle opere stesse;

e) le spese relative al consumo di energia elettrica dell'illuminazione del parcheggio e aree di manovra sono a totale carico della parte proponente, o aventi causa;

f) la parte proponente o suoi aventi causa avranno facoltà di interdire l'accesso all'area a parcheggio asservita all'uso pubblico nei giorni di apertura dell'attività dalle ore 22:00 alle 7:00, e nei giorni di chiusura dell'attività, anche mediante la messa in opera di barriere movibili o cancelli;

g) la parte proponente o suoi aventi causa riconoscono la facoltà al Comune di Cuneo di disciplinare diversamente l'uso pubblico, fissando giorni e orari diversi di apertura, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico;

h) a richiesta dell'Amministrazione Comunale, per ragioni di interesse pubblico, ovvero per lo svolgimento di manifestazioni e iniziative dalla stessa promosse, potranno essere richieste aperture straordinarie, al di fuori degli orari di cui sopra, da comunicarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, con un congruo anticipo;

i) la parte proponente o suoi aventi causa si impegnano altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio e verde anzidetta;

j) nel suo sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc., nel rispetto delle norme urbanistico – edilizie e di P.R.G.C.;

k) in caso di cessazione delle attività svolte, è data facoltà al Comune di Cuneo, di poter disporre/fruire delle aree destinate a servizi, per esigenze di interesse pubblico, e le aree dovranno permanentemente e continuativamente essere disponibili e accessibili all'uso pubblico;

l) la proprietà si impegna a trasferire le obbligazioni nascenti dal presente atto ai propri aventi causa e a farne menzione negli atti di trasferimento delle suddette aree a qualunque titolo stipulati;

m) l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta il versamento di una penale, per un valore compreso tra euro 50,00 ed euro 1.000,00 in ragione della gravità della violazione, previa eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione. Le sanzioni saranno adeguate con cadenza annuale in base all'indice ISTAT fabbricati;

— Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia.



— Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sul terreno oggetto di asservimento non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

— Il Comune di Cuneo si riserva di verificare in ogni tempo a mezzo degli uffici comunali l'esatta osservanza dell'obbligo di cui sopra e rilevare le eventuali inadempienze da porre a carico del concessionario o suoi aventi causa.

— Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione da pagare al Comune.

— Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e asserviti 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.

ARTICOLO 9

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.

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

ARTICOLO 10

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, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione numero 93/2009.

— Prima del rilascio del Permesso di Costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

ARTICOLO 11

OPERE ED IMPIANTI DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DEL COMUNE

— Il Comune di Cunco 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, e del parere definitivo A.C.D.A. (protocollo numero 82460 del 15 ottobre 2024). 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 del Sindaco, 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 S.C.A.; 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 simili. 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 12

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. 56/1977 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di competenza di cui al precedente art. 5 nei tempi previsti dalla presente convenzione meglio specificati nel cronoprogramma lavori che segue.

CRONOPROGRAMMA LAVORI:

- 1° FASE - Prima dell'inizio lavori dei nuovi fabbricati, dovrà essere comunicato l'inizio lavori 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 di urbanizzazione 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 del proponente, 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'articolo 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.

ARTICOLO 13

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 12.

ARTICOLO 14

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 della L.R. n.56/1977 - la "parte proponente" ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario.

Precisamente:

polizza n. 2025/50/2711816 emessa dalla Compagnia di Assicurazioni Reale Mutua [Agenzia di Cuneo, Subagenzia di Borgo San Dalmazzo - 10 Giordano, Vicolo Airoto 41/A - BORGO SAN DALMAZZO 12011

Tel. 0171/269100 Cell. 392/2086343 – 333/7648753] in data 17 febbraio 2025 per l'importo di Euro 1.375.536,31, corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva 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, che si allega al presente atto sotto la lettera "D".



— La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27 giugno 2012, contenere le seguenti clausole:

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



garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

— La “Parte proponente” si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, 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.
- integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

In ogni caso il proponente è obbligato in solido con i 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, la parte proponente autorizza 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 finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica extra oneri, 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 della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

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

ARTICOLO 15

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.

Il proponente dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, oppure tramite PEC, 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 16

SPESE

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

— Si richiede l'applicazione alla cessione in oggetto del trattamento tributario di cui all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, numero 601, ovvero l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale (Risoluzione Agenzia Entrate - Direzione Centrale Normativa - numero 68/E del 3 luglio 2014).

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

ARTICOLO 17

RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

— La parte proponente dichiara 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 dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare.

ARTICOLO 18

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 dal proponente 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 19

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.

- 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 20

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 (C.D.U.) protocollo numero 4235 del 15 gennaio 2025 relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera "C", con dispensa dal darne lettura.

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

Atto pubblico amministrativo, contenuto in complessive 42 [quarantadue] facciate, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che,

letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro
volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario Generale rogante.

LA PARTE PROPONENTE:

Bruno Carlo

Bruno Carlo



COMUNE di CUNEO:

Galli ing. Massimiliano

Massimiliano Galli

UFFICIALE ROGANTE:

Musso dott. Giorgio



Giorgio Musso

In allegato:

documento sotto la lettera "A" – Area da asservire

documento sotto la lettera "B" – Aree da cedere

documento sotto la lettera "C" – Certificato di Destinazione Urbanistica

documento sotto la lettera "D" – Polizza fideiussoria



ALLEGATO "A"

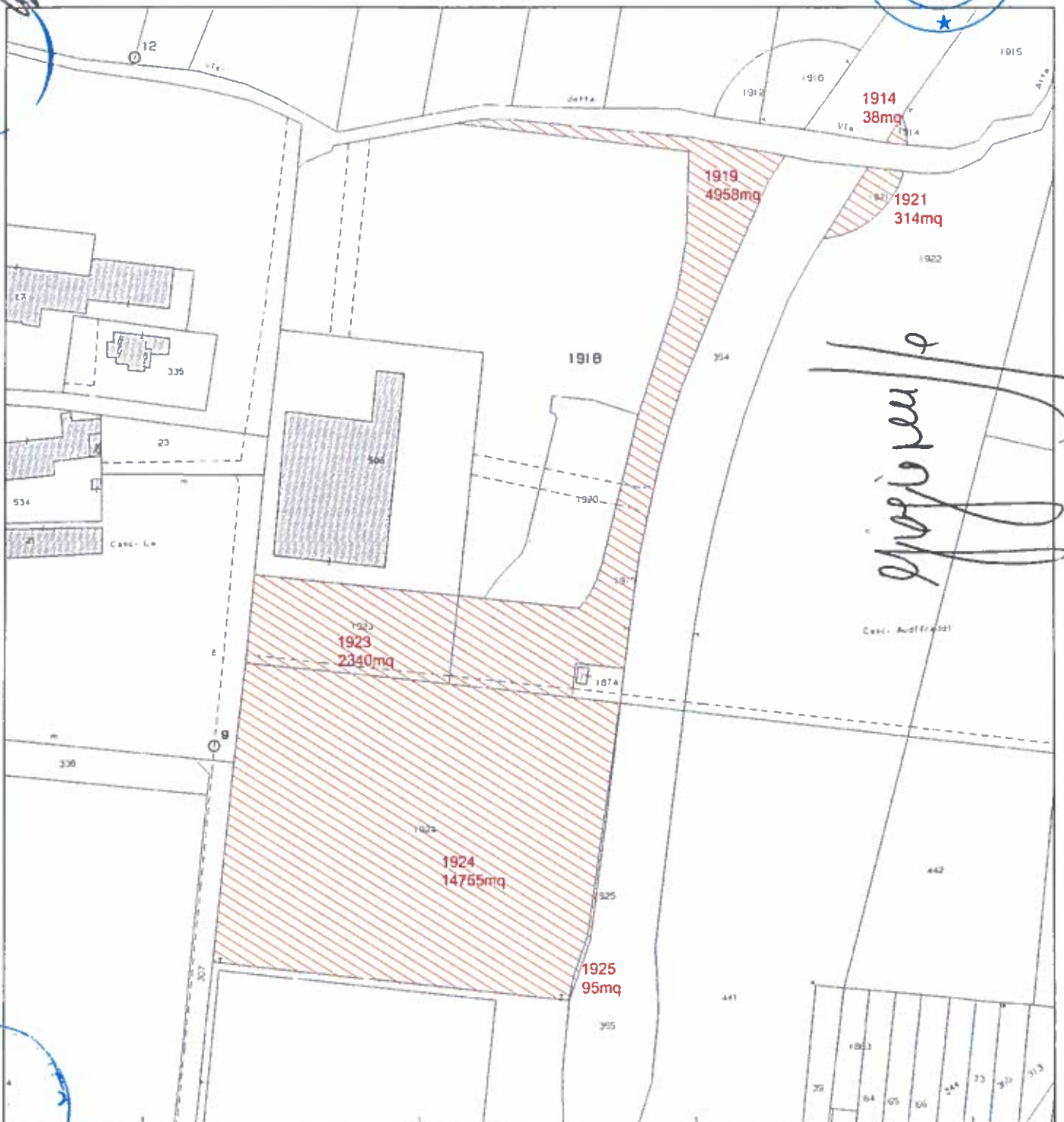


MAPPALE 1920 - FOGLIO 81
DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO

Bozza
Mondino



ALLEGATO "B"



FOGLIO 81
MAPPALI OGGETTO DI CESSIONE

Bono Auto Monlene





ALLEGATO

1 C^m

Diritti di Segreteria € 25,00
Versamento del 10/01/2025

IMPOSTA DI BOLLO
ASSOLTA IN MODO VIRTUALE
Autorizzazione dell'Agenzia delle Entrate
Ufficio Territoriale di Cuneo
prot. n. 2011/79033 del 12/04/2011



Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3

Vista la domanda prot. n. **2025/02416** del **10/01/2025**, avanzata dal **Sig. BRUNO CARLO**, Amministratore società della **ALBA CATTI FLORICOLTURA s.s.** in qualità di **Proprietario** e dal **Sig. FORNERIS MICHELE** in qualità di **Professionista**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

▪ **FOGLIO N. 81 MAPPALI N. 1914 - 1919 - 1921 - 1923 - 1924 - 1925**

- Vista la strumentazione urbanistica generale vigente e relative varianti e modifiche adottate;
- Visto l'estratto catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Vista la dichiarazione del richiedente effettuata ai sensi della L. 675/96;
- Fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- Fatto salvo il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, paesaggistico, edilizio, agricolo, normativo, legislativo, e altri) ed impregiudicati assensi e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali, oltretutto quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi in sede di strumentazione urbanistica attuativa;
- Fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti, ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

ai sensi del vigente **Piano Regolatore Generale** (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti,

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1914** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Sedime stradale di viabilità pubblica - delle N.d.A.**
- **AV2.1 - Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana** con particolare classificazione "**AV2.1 - Art.51 delle N.d.A.**"
- **Fascia di rispetto Stradale**
- **Immobile soggetto a "contributo straordinario" ai sensi del punto d.ter) del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1919** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **API2.AL1 - Ambiti polifunzionali integrati territoriali** con particolare classificazione "**API2.AL1 - Art.53, Art.22 e Art.23 delle N.d.A.**"
- **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art.66 delle N.d.A.**
- **Fascia di rispetto cimiteriale**
- **Fascia di rispetto Stradale**
- **Fascia di rispetto della linea elettrica ad alta tensione (132 Kv) - Art.70 e Art.71 delle N.d.A.**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1921** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Sedime stradale di viabilità pubblica - delle N.d.A.**
- **AV2.1 - Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica urbana** con particolare classificazione "**AV2.1 - Art.51 delle N.d.A.**"
- **Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art.66 delle N.d.A.**
- **Fascia di rispetto Stradale**

Bruno Carlo

Documento informatico firmato digitalmente

Michele Forneris



- **Immobile soggetto a "contributo straordinario" ai sensi del punto d.ter) del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1923** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **API2.AL1 - Ambiti polifunzionali integrati territoriali con particolare classificazione "API2.AL1 - Art.53, Art.22 e Art.23 delle N.d.A."**
- **Fascia di rispetto cimiteriale**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1924** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **API2.AL1 - Ambiti polifunzionali integrati territoriali con particolare classificazione "API2.AL1 - Art.53, Art.22 e Art.23 delle N.d.A."**
- **Fascia di rispetto cimiteriale**
- **Fascia di rispetto Stradale**
- **Fascia di rispetto della linea elettrica ad alta tensione (132 Kv) - Art.70 e Art.71 delle N.d.A.**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1925** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- **Fascia di rispetto cimiteriale**
- **Fascia di rispetto Stradale**
- **Fascia di rispetto della linea elettrica ad alta tensione (132 Kv) - Art.70 e Art.71 delle N.d.A.**
- **Classe geologica I**

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie** di cui alle disposizioni sopra citate, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda alle Norme di Attuazione (N.d.A.) disponibili al seguente indirizzo del sito istituzionale comunale:

<https://www.comune.cuneo.it/programmazione-del-territorio/urbanistica/piano-regolatore-generale/elaborati-del-prg-vigente.html>

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Esecutivo Convenzionato approvato con DGC n. 368 del 12/12/2024.**

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 2 pagine.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. Ivano Di Giambattista

ALLEGATO "D"

AGENZIA DI CUNEO

CODICE	RAMO	NUMERO DI POLIZZA	NUMERO DI VARIAZIONE	SUB AGENZIA	P.	SIRE
137	50	2025/50/2711816	—	10		

CONTRAENTE ALBA CATTI FLORICOLTURA
SOCIETA' SEMPLICE

COD. PROF.	CODICE FISCALE O PARTITA IVA
	02245170044

DOMICILIO C.SO A. DE GASPERI 100 - CUNEO (CN)

C.A.P. 12100

DECORRENZA CONTRATTO			SCADENZA CONTRATTO			DURATA CONTRATTO			DATA PRIMA SCADENZA			RATEAZIONE	FRAZIONAMENTO PROROGA
g. 27	m. 02	a. 2025	g. 27	m. 02	a. 2026	a. 01	m. 00	g. 00	g. 27	m. 02	a. 2026	ANNUALE	ANNUALE
IN PARTE SI/NO	AGENZIA	SOSTITUISCE LE POLIZZE RAMO	N. DI POLIZZA	PAGATO AL m. a.	COASSICURAZIONE	N. DELEGA	N. QUOTA	COD. DEL.	DELEGATARIA			IMPORTO CAUZIONE	
					TOTALE PREMIO NETTO	ACCESSORI		DIRITTI		IMPOSTA	TOTALE PRIMA RATA EURO		
					14.625,71	3.656,43		58,30		2.292,56	20.633,00		
					14.625,71	3.656,43		58,30		2.292,56	20.633,00		
TAC. RINNOVO		NUM. VARIAZIONE	COOBLIGATI	CODICE RISCHIO	CONTROGARANZIE		RISCHIO COMUNE			POLIZZA COLLEGATA			CODICE DI AGGREGAZIONE
SI SI/NO			SI SI/NO	131			_____	_____	_____		_____	_____	_____
							Agenzia	Ramo	N. Polizza		Agenzia	Ramo	N. Polizza

PREMESSO

- ALBA CATTI FLORICOLTURA SOCIETA' SEMPLICE, codice fiscale 02245170044, domiciliato in CUNEO (CN), Via C.SO A. DE GASPERI 100 (in seguito denominato **Contraente**), e il COMUNE DI CUNEO, codice fiscale 00480530047, domiciliato in CUNEO (CN), Via ROMA 28 (in seguito denominato **Comune Garantito o Beneficiario**) hanno predisposto una bozza di Convenzione approvata con DGC n° 368 del 12/12/24 (in seguito denominata **Convenzione**), nella quale il Contraente assume nei confronti del Comune garantito le obbligazioni come in appresso definite;
- la Convenzione è relativa ad un'area identificata catastalmente come segue: Comune di Cuneo, zona urbanistica API2.AL1 in Corso De Gasperi
- le opere da realizzare da parte del Contraente ai sensi della Convenzione (in seguito denominate **Opere di Urbanizzazione**) sono indicate nel Computo Metrico Estimativo che fa parte integrante della Convenzione stessa;

CIO' PREMESSO

la Società Reale Mutua di Assicurazioni (in seguito denominata **Società**), domiciliata in Torino, via Corte d'Appello n. 11, con la presente polizza si costituisce FIDEJUSSORE nell'interesse del Contraente, il quale accetta per sé, per i propri successori ed aventi causa, dichiarandosi con questi solidalmente tenuto per le obbligazioni derivanti dal presente contratto, a favore del Comune Garantito, fino alla concorrenza di Euro 1.375.536,31 (Euro UNMILIONETRECENTOSETTANTACINQUEMILACINQUECENTOTRENTASEI/31) quale importo della cauzione dovuta dal Contraente a garanzia dell'adempimento dei seguenti oneri ed obblighi assunti in dipendenza degli atti citati in premessa:

OGGETTO DELLA GARANZIA

Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria
IVA 10% sui lavori
Spese tecniche (comprenditive di IVA)

Totale:

SOMMA MASSIMA GARANTITA

Euro 1.146.280,26
Euro 114.628,03
Euro 114.628,02

Euro 1.375.536,31

Bonno Carlo
[Signature]



[Signature]



**REALE
MUTUA**

Società Reale Mutua di Assicurazioni - Fondata nel 1828
Sede Legale e Direzione Generale: Via Corte d'Appello, 11 - 10122
Torino (Italia) - realemutua@pec.realemutua.it - Registro Imprese
Torino, Codice Fiscale 00875360018, N. Partita IVA 11998320011
R.E.A. Torino N. 9806 - Iscritta al numero 1.00001 dell'Albo delle
Imprese di assicurazione e riassicurazione - Capogruppo del Gruppo
Reale Mutua, iscritta al numero 006 dell'Albo delle società capogruppo

PROGRAMMA AZIENDE

Garanzia degli obblighi ed oneri di cui all'Art. 16 T.U. dell'Edilizia
(Contributo per il rilascio del permesso di costruire)

ASSICURAZIONE CAUZIONI

PEC: reale.cauzioni@pec.realemutua.it

Autorizzazione all'esercizio del Ramo Cauzioni D.M. N. 578 del 12/1/49 - Gazz. Uff. 25/2/49 N.46

La presente polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del Contraente dagli oneri ed obblighi di cui sopra, liberazione da comprovare ai sensi dell'art. 4 delle Condizioni Generali di Assicurazione. Peraltro la liquidazione del premio di cui sopra viene fatta in relazione alla durata del rapporto prevista in anni 01, mesi 00, giorni 00 e cioè dal 27/02/2025 al 27/02/2026, fermo l'obbligo del Contraente stesso di pagare gli eventuali supplementi di premio, in caso di maggior durata, da regolarsi come all'art. 3 delle Condizioni Generali di Assicurazione.

CONDIZIONI PARTICOLARI

- 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.
- 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.

Polizza in quattro facciate fatta in quattro esemplari ad un solo effetto, in Cuneo il 17/02/2025

Il pagamento di € 20.633,00, dovuto alla firma della presente polizza, è stato effettuato in mie mani oggi _____, alle ore _____, in _____

L'AGENTE PROCURATORE _____

Mod. 5091 CAU

ESEMPLARE PER IL BENEFICIARIO



CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Art. 1 - Delimitazione della garanzia - Alle Condizioni Generali e Particolari Contenute nella presente polizza la Società, fino a concorrenza del capitale indicato e fino al momento della liberazione del Contraente, si costituisce fidejussore nell'interesse del Contraente per le somme che questo fosse tenuto a corrispondere al Comune Garantito in virtù degli obblighi ed oneri derivanti dagli atti descritti in premessa.

Art. 2 - Pluralità di Contraenti - Qualora la presente polizza venga stipulata da più soggetti, questi assumono in solido verso la Società tutti gli obblighi derivanti dalla polizza stessa.

Art. 3 - Calcolo del premio - Durata - Supplementi di premio - Il premio è calcolato in base alla durata degli obblighi ed oneri assunti dal Contraente. In caso di minor durata, il premio pagato resterà acquisito alla Società, salvo eventuale annullamento del permesso di costruire per fatti non imputabili al Contraente, nel qual caso, la Società restituirà la frazione di premio netto relativo al periodo di tempo intercorrente fra la data in cui il Contraente avrà comprovato la liberazione della garanzia, nei modi previsti dall'art. 4, e la scadenza fissata in polizza, restando però acquisito alla Società un minimo di tre decimi del premio annuo.

In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il Contraente non presenti i documenti indicati nel successivo art. 4, esso è tenuto al pagamento di supplementi di premio. Tali supplementi sono dovuti in via anticipata per i periodi e nella misura indicati nella tabella di liquidazione del premio.

Il mancato pagamento di supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito.

Art. 4 - Liberazione dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio - Il Contraente per essere liberato dall'obbligo di pagamento dei supplementi di premio, deve consegnare alla Società:

a) l'originale della polizza restituitogli dal Comune Garantito, con annotazione di svincolo;

oppure
b) una dichiarazione rilasciata dal Comune Garantito che liberi la Società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata.

Art. 5 - Pagamento del risarcimento - Il pagamento delle somme dovute in base alla presente polizza sarà effettuato dalla Società entro il termine massimo di 15 giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune Garantito, restando inteso che, ai sensi dell'art. 1944 C.C., la Società non godrà del beneficio della preventiva escussione del Contraente.

Il pagamento avverrà dopo un semplice avviso al Contraente senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultimo, che nulla potrà eccepire alla Società in merito al pagamento stesso.

La Società rinuncia ad opporre la decadenza di cui all'art. 1957 c.c.

Sono fatte salve le azioni di legge nel caso in cui le somme pagate dalla Società risultassero parzialmente o totalmente non dovute.

Art. 6 - Rivalsa - Surrogazione - Il Contraente si impegna a rimborsare alla Società, a semplice richiesta, tutte le somme da questa versate in forza della presente polizza per capitali, interessi e spese, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione, comprese quelle previste dall'art. 1952 C.C..

La Società è surrogata, nei limiti delle somme pagate, al Comune Garantito in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il Comune Garantito faciliterà le azioni di recupero fornendo alla Società tutti gli elementi utili in suo possesso.

Art. 7 - Rivalsa delle spese di recupero - Gli oneri di qualsiasi natura che la Società dovrà sostenere per il recupero delle somme versate o comunque derivanti dalla presente polizza sono a carico del Contraente.

Art. 8 - Imposte e tasse - Le imposte, le tasse, i contributi e tutti gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, relativi al premio, agli accessori, alla polizza ed agli atti da essa dipendenti, sono a carico del Contraente, anche se il pagamento ne sia stato anticipato dalla Società.

Art. 9 - Forma delle comunicazioni alla Società - Foro competente - Tutte le comunicazioni o notifiche alla Società, dipendenti dalla presente polizza, per essere valide, dovranno essere fatte esclusivamente con lettera raccomandata

alla sede della sua Direzione Generale, risultante dal frontespizio della polizza stessa.

Il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria nella cui giurisdizione rientra il Comune Garantito per qualsiasi controversia che possa sorgere nei confronti di esso.

Per quanto attiene invece ai rapporti fra la Società e il Contraente, il Foro competente, a scelta della parte attrice, è quello del luogo dove ha sede la Direzione della Società ovvero quello del luogo dove ha sede l'Agenzia che ha emesso la polizza.

Art. 10) Obbligo di comunicazione a carico del Contraente

Il Contraente è tenuto a:

a) inviare alla Società, entro 15 giorni dalla sottoscrizione definitiva con il Comune Garantito, copia delle Convenzioni di cui alle premesse, unitamente al relativo Computo Metrico Estimativo;

a) inviare trimestralmente alla Società l'ultimo stato avanzamento lavori delle opere di urbanizzazione cui la presente polizza fidejussoria si riferisce oltre che, più in generale, dell'intervento edilizio cui le opere di urbanizzazione sono relative;

b) comunicare immediatamente ogni notizia o circostanza che possa determinare impedimento o ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

c) inviare, entro 30 giorni dalla relativa approvazione, l'ultimo rendiconto contabile semestrale (se previsto dal Contraente) e l'ultimo bilancio di esercizio.

In ogni caso, il Contraente riconosce alla Società il diritto di effettuare, con preavviso non inferiore a tre giorni, tutti i controlli amministrativi, tecnici e finanziari che riterrà in ordine all'andamento di lavori ed il Contraente è obbligato a mettere a disposizione della Società o dei soggetti da essa incaricati tutti i documenti necessari all'esercizio dei suddetti controlli.

Art. 11) Liberazione dalla garanzia / Deposito cautelativo - Fermo il disposto dell'art. 1953 c.c., la Società potrà richiedere al Contraente la liberazione delle garanzie di polizza o pretendere dallo stesso e dai suoi coobbligati, anche con azione giudiziale, il versamento immediato, a titolo di pegno a favore della Società, di un importo pari al massimale di polizza nei seguenti casi:

a) chiamata in garanzia sulla presente polizza o su altre stipulate dal Contraente con la Società;

b) protesti a carico del Contraente, ingiunzioni, sequestri, ipoteche giudiziali a suo carico o qualsiasi altra manifestazione di sua insolvenza;

c) liquidazione, trasformazione o cessione del Contraente, anche se parziale, o di un suo ramo, senza la preventiva approvazione della Società;

d) peggioramento delle condizioni patrimoniali o finanziarie del Contraente;

e) ritardo nell'esecuzione dell'intervento o sospensione dei lavori quando il ritardo o la sospensione superino mesi 4 e non siano dipendenti da cause di forza maggiore;

f) violazione degli obblighi a carico del Contraente di cui al precedente articolo 10;

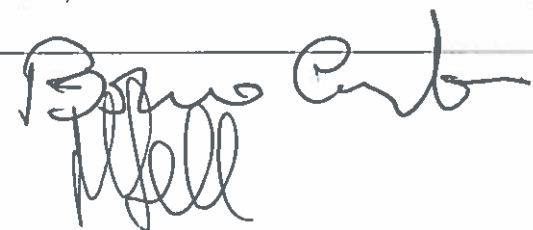
g) violazioni delle prescrizioni contenute nei permessi ad edificare o nelle diverse autorizzazioni urbanistiche o sanitarie o comunque inerenti l'intervento edilizio e/o mancato rispetto del piano di sicurezza e delle norme antinfortunistiche;

h) mancato e/o ritardato pagamento, da parte del Contraente, dei dipendenti, delle imprese appaltatrici, dei fornitori, degli enti previdenziali e di assistenza, mancata realizzazione tempestiva delle opere di urbanizzazione, mancato pagamento degli oneri e/o del costo di costruzione;

i) rifiuto del Contraente a consentire l'esercizio del controllo da parte della Società o dei suoi incaricati;

l) ritardato o mancato pagamento dei premi alla Società, anche se per polizze diverse dalla presente polizza fidejussoria;

m) verificazione di escussioni a danno della società su polizze fidejussorie emesse nell'interesse del Contraente, fatta salva l'ipotesi in cui il Contraente fornisca la prova liquida della evidente abusività della escussione;



n) assunzione di provvedimenti antimafia anche di natura cautelare o provvedimenti di carattere penale anche di natura cautelare;
o) qualunque evento che renda applicabile il disposto normativo di cui all'art. 1461 c.c.

I casi di cui al comma che precede si considerano rilevanti ai fini dell'applicazione del presente articolo qualora si verifichino nei confronti del Contraente o anche di uno solo degli eventuali coobbligati.

L'obbligo di versamento è convenuto a semplice richiesta e senza eccezione alcuna e verrà adempiuto dal Contraente e dai coobbligati entro dieci giorni dalla semplice richiesta scritta da parte della Società.

Le somme versate o giudizialmente realizzate ai sensi del comma che precede resteranno acquisite dalla Società a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni di polizza, sino a che la Società stessa non venga liberata da ogni obbligazione dipendente dalla presente polizza fideiussoria.

La Società è irrevocabilmente autorizzata ad utilizzare le somme versate o giudizialmente realizzate sia per ottenere la liberazione della polizza, sia per

effettuare il pagamento dell'indennizzo richiesto dal Beneficiario, senza che alcuna eccezione possa essere sollevata in merito dal Contraente e dai coobbligati.

Le somme acquisite potranno essere utilizzate dalla Società anche al fine di consentire al Beneficiario di conseguire l'esecuzione dell'obbligazione garantita, senza che alcuna eccezione possa essere sollevata in merito dal Contraente e dai coobbligati.

Verificatasi la liberazione e/o l'estinzione della polizza, la Società restituirà al soggetto solvente le somme eventualmente residue, maggiorate degli interessi calcolati al tasso legale su detto importo a far data dall'avvenuto versamento e fino all'avvenuta restituzione.

La mancata costituzione del deposito cautelativo non potrà essere opposta al Beneficiario dalla Società.

ALBA-CONTINENTE AGRICOLTURA s.s. <i>di Bruno Carlo & C.</i> Corso De Gasperi, 100 CUNEO Tel. 0171.493123	COMUNE GARANTITO	SOCIETA' REALE MUTUA DI ASS.NI L'Agente Procuratore <i>[Firma]</i>
--	-------------------------	---

Part. IVA 02245170044

I sottoscritti espressamente dichiarano che ogni clausola e patto della presente polizza è stata oggetto di trattativa individuale e, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 C.C., dichiarano di approvare specificamente le disposizioni degli articoli seguenti delle Condizioni Generali di Assicurazione:

Art. 5 (Rinuncia a sollevare eccezioni contro la Società in merito all'eseguito pagamento)

Art. 6 (Rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1952 C.C.)

Art. 9 (Deroga alla competenza territoriale).

Art. 10 (Obbligo di comunicazione a carico del Contraente)

Art. 11 (Liberazione dalla garanzia / Deposito cautelativo)

CONTRAENTE
ALBA-CONTINENTE AGRICOLTURA s.s.
di Bruno Carlo & C.
Corso De Gasperi, 100 CUNEO
Tel. 0171.493123
Part. IVA 02245170044

COMUNE GARANTITO

NOTA INFORMATIVA AL CONTRAENTE

Nota informativa predisposta ai sensi dell'art. 185 del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e disposizioni ISVAP.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'IMPRESA

La SOCIETÀ REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI fondata nel 1828, ha sede legale e sociale in Italia, Via Corte d'Appello, 11 - Torino. È iscritta al numero 1.00001 dell'Albo delle imprese di assicurazione e riassicurazione. È capogruppo del Gruppo assicurativo Reale Mutua, iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi ed all'esercizio del Ramo Cauzioni con D.M. del 12/1/49 - Gazz. Uff. 25/2/49, n. 46.

INFORMAZIONI GENERALI RELATIVE AL CONTRATTO

A) **LEGISLAZIONE** - Al contratto che verrà stipulato si applica la legge italiana. Premesso che le parti hanno la facoltà di assoggettare il contratto ad una diversa legislazione, ferma la prevalenza delle disposizioni specifiche in materia di assicurazione obbligatoria nonché delle norme imperative nazionali, Reale Mutua indica come opzione prescelta l'applicazione della legge italiana.

B) **RECLAMI** - Eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri devono essere inoltrati per iscritto al Servizio "Buongiorno Reale" Reale Mutua Assicurazioni, via Corte d'Appello 11 - 10122 Torino, Numero Verde 800-320320 (attivo dal lunedì al sabato, dalle 8 alle 20), fax 011 742 54 20, e-mail: buongiornoale@realemutua.it. Qualora l'esponente non si ritenga soddisfatto dall'esito del reclamo o in caso di assenza di riscontro nel termine massimo di quarantacinque giorni potrà rivolgersi all'ISVAP - Servizio tutela degli utenti - Via del Quirinale, 21 - 00187 Roma, corredando l'esposto della documentazione relativa al reclamo trattato dalla Compagnia. In relazione alle controversie inerenti la quantificazione delle prestazioni e l'attribuzione della responsabilità si ricorda che permane la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria, oltre alla facoltà di ricorrere a sistemi conciliativi ove esistenti.

INFORMAZIONI

Reale Mutua è a disposizione della clientela con il Servizio "Buongiorno Reale" Reale Mutua Assicurazioni, via Corte d'Appello 11 - 10122 Torino, Numero Verde 800-320320 (attivo dal lunedì al sabato, dalle 8 alle 20), fax 011 742 54 20, e-mail: buongiornoale@realemutua.it anche per informazioni o chiarimenti di carattere generale.

C) **TERMINI DI PRESCRIZIONE** - Nell'assicurazione del Ramo Cauzioni i diritti del beneficiario della polizza si prescrivono nel termine previsto dalla legge per l'estinzione dell'obbligazione principale.

**Si richiama l'attenzione del Contraente
sulla necessità di leggere attentamente il contratto prima di sottoscriverlo.**

Bruno Cerbo
M. Jell



M. Jell

Atto di Coobbligazione Solidale.

Autorizzazione all'esercizio del Ramo Cauzioni D.M. N. 578 del 12/1/1949 - Gazz. Uff. 25/2/1949 n. 45

PEC: realecauzioni@pec.realemutua.it

AGENZIA: CUNEO

POLIZZA n.: 2025/50/2711816

Atto di Coobbligazione n. 1 / 1

CONTRAENTE: ALBA CATTI FLORICOLTURA SOCIETA' SEMPLICE
Indirizzo: C.SO A. DE GASPERI 100 - 12100 CUNEO CN

Codice Fiscale 02245170044
Partita Iva 02245170044

Con riferimento alla polizza suindicata, si stipula la seguente "pattuizione speciale" da ritenersi parte integrante e sostanziale della polizza medesima.

Gli obblighi ed oneri tutti che incombono al Contraente in dipendenza della polizza sopra indicata vengono parimenti assunti, solidalmente con il Contraente stesso nonché con ogni eventuale altro coobbligato, fino alla concorrenza di € 1.375.536,31 da

- 1) OGGERO ALBINA domiciliata in VIA DEL PILONE 36/B 12100 CUNEO CN Codice Fiscale GGRLBN54B50D205T.
- 2) BRUNO CARLO domiciliata in VIA DEL PILONE 36/B 12100 CUNEO CN Codice Fiscale BRNCRL47P26D205L.

e quindi per sé, propri eredi e/o aventi causa, e per la comunione familiare di cui sono titolari o della quale in futuro dovessero divenire titolari. I predetti Coobbligati dichiarano di costituirsi, tanto congiuntamente tra loro quanto separatamente e sempre comunque solidalmente con la comunione familiare, aranti verso la Società Reale Mutua di Assicurazioni (in seguito denominata Società) ai sensi dell'art. 1292 Cod. Civ. per l'adempimento degli obblighi ed oneri che alla stessa incombono in dipendenza della stipulazione della polizza suindicata e, di conseguenza, dichiarano di manlevare la Società stessa da qualsiasi danno o molestia che potesse derivare in dipendenza della polizza medesima.

- A) I predetti si obbligano pertanto a tenere indenne la Società da ogni pagamento che essa dovesse erogare per effetto della polizza suindicata per capitale, interessi e spese; si obbligano, in particolare, a versare alla Società, a semplice richiesta, nel termine di 15 (quindici) giorni dalla ricezione della richiesta stessa, senza alcuna eccezione ivi comprese quelle di cui all'articolo 1952 C.C., tutte le somme che la Società sia stata chiamata a pagare, o abbia pagato, a qualunque titolo e per qualunque ragione in dipendenza della summenzionata polizza; i predetti si impegnano inoltre a garantire in solido il pagamento degli eventuali premi anche supplementari o di proroga dovuti su detta polizza.
- B) I predetti coobbligati dichiarano espressamente di conoscere e di accettare tutte le condizioni generali e particolari della polizza alla quale il presente atto di coobbligazione si riferisce. I medesimi coobbligati riconoscono che la garanzia da loro prestata avrà piena efficacia fino a quando la Società e le eventuali coassicuratrici non saranno state completamente liberate dagli obblighi derivanti dalla summenzionata polizza, anche nel caso di proroga o di rinnovo della polizza stessa, e quindi senza necessità di ulteriori firme di coobbligazione o formalità di altro genere. In particolare i coobbligati dichiarano di rinunciare, come in effetti rinunciano, ai diritti ad essi eventualmente derivanti dagli artt. 1955 e 1957 del Cod. Civ. liberando la Società e le eventuali coassicuratrici dall'osservanza degli obblighi e dei termini in detti articoli contemplati.
- C) I coobbligati riconoscono alla Società la facoltà di ottenere anche nel loro confronti il rilievo di cui all'art. 1953 Cod. Civ., tenendosi pertanto obbligati a liberare dal debito la Società, in ipotesi di richiesta dell'escussione della fideiussione, ovvero a prestare le garanzie necessarie ad assicurare il soddisfacimento delle ragioni di credito nascenti dall'escussione della fideiussione.
- D) I coobbligati assumono, inoltre, l'impegno di rifondere alla Società le eventuali tasse, sovrattasse e penalità, che comunque fossero accertate a carico della Società stessa in relazione alla garanzia da essa prestata con la polizza, oltre gli interessi prodotti dal credito garantito nonché le eventuali spese sostenute a qualunque titolo, anche per resistere all'azione diretta alla sua escussione;
- E) per qualsiasi controversia è competente esclusivamente il Foro di Torino.

Fatta in n. 4 esemplari ad un solo effetto, in CUNEO (CN) il 17/02/2025.

Letto, confermato e sottoscritto

Firma dei Coobbligati (se imprese con timbro)		Estremi Documento di riconoscimento			
1) OGGERO ALBINA		Tipo Documento	C IDENTITA'	N.	AX1938374
		Rilasciato da	COMUNE CUNEO	In data	03/02/2025
2) BRUNO CARLO		Tipo Documento	C IDENTITA'	N.	LA20076HW
		Rilasciato da	COMUNE CUNEO	In data	11/02/21

I coobbligati sottoscritti dichiarano, infine di aver preso conoscenza delle condizioni tutte sopra riportate e approvano, specificamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Cod. Civ., le seguenti clausole: B) rinuncia ai diritti che potessero spettare in forza degli artt. 1955 e 1957 del Cod. Civ.; C) azioni di rilievo ex art. 1953 del Cod. Civ.

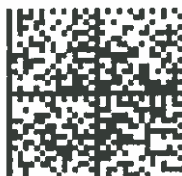
Firma dei Coobbligati (se imprese con timbro)

1)  2) 
ALBA CATTI FLORICOLTURA S.p.A.
Il Contraente di Polizza per presa visione
di Bruno Carlo Oggero
Corso De Gasperi 100 - CUNEO (CN)

Visto per l'autenticità della firma dei coobbligati in quanto raccolte in mia presenza previa esibizione del suindicato documento di identità.
Part. IVA 02245170044

SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI
L'Agente Procuratore





Uscita A1371C

Io sottoscritto, Musso dott. Giorgio, Segretario Generale del Comune di Cuneo, consapevole delle responsabilità che ne derivano, dichiaro che la copia del presente atto, repertorio numero 12351 composta da numero 42 [quarantadue] facciate, oltre agli allegati, è conforme all'originale custodita agli atti del Comune di Cuneo.

Il Segretario Comunale
Giorgio dott. Musso



[Handwritten signature of Giorgio dott. Musso]