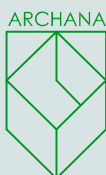


DIC
2015



COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)

quartiere CERALDO
zona urbanistica ATF1.MA3

VARIANTE AL PEC

BOZZA DI CONVENZIONE

Proponenti:

- Soc. Cooperativa Edilizia FLAVIA
Via Fossano 7 - 12100 Cuneo
- Arnaudo Arduino
Via Giaveno 24 - 10152 Torino
- Arnaudo Biancarosa
Via Tripoli 6 - 10136 Torino
- Arnaudo Piermassimo
Strada privata delle Rose 1 - 18038 Sanremo
- CO.GES.IM. Costruzioni gestioni immobiliari S.p.a.
Via Vottignasco 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Dario - Biancotto Maura
Via Chiasso Curvo 1 - 12020 Villafalletto
- Falcone Davide - Di Nardo Paola
Via Massimo d'Azeglio 13b - 12100 Cuneo
- Bogetto Maria - Goletto Roberto
Via Cittadella 31 - 12100 Cuneo
- Consorzio irriguo Partecipanza Canale Roero
Via Statuto 5 - 12100 Cuneo

Progetto:
ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele FORNERIS
Arch. Lisa CATTANEO
Cuneo - Corso Nizza n°30
Tel. 0171-695653

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO



-204-

ARCHITETTO
MICHELE FORNERIS

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO



-771-

ARCHITETTO
LISA CATTANEO

Anno

Repertorio N.

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ARTICOLO
43 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2016 (duemilasedici) addi (.....) del mese di, in
Cuneo, Via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

...../...../201.....

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

1. quale parte proponente:

- Dutto Marco, nato a Cuneo (CN) il 24 luglio 1954, codice fiscale DTTMRC54L24D205L, residente in Cuneo, Via Fossano n. 1b, in qualità di Presidente della Società Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa con domicilio fiscale in Cuneo, Via Fossano n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese 00519230049, di seguito anche denominata "cooperativa";
- Arnaudo Arduino, nato a Valgrana (CN) il 29.11.1947, codice fiscale RNDRDN47S29L580T, residente in Torino, via Giaveno n. 24;
- Arnaudo Biancarosa, nata a Valgrana (CN) il 01.02.1952 codice fiscale RNDBCR52B41L508Z, residente in Torino, via Tripoli n. 6;
- Arnaudo Piermassimo, nato a Valgrana (CN) il 20.09.1957, codice fiscale RNDPMS57P20L580I, residente in Sanremo, strada privata delle Rose n. 1;
- Falcone Dario nato a Villafalletto (CN) il 04.03.1960, residente in Villafalletto, via Chiasso Curvo n. 1, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della CO.GES.IM. Costruzioni Gestioni Immobiliari S.p.A, codice fiscale 02205610047, con sede in Villafalletto, via Vottignasco n. 1;
- Falcone Dario, nato a Villafalletto (CN) il 04.03.1960, codice fiscale FLCDRA60C04L942G, residente in Villafalletto, via Chiasso Curvo n. 1;
- Biancotto Maura, nata a Demonte (CN) il 13.11.1961, codice fiscale BNCMRA61S53D271P, residente in Villafalletto, via Chiasso Curvo n. 1;
- Falcone Davide, nato a Villafalletto (CN) il 14.02.1963, codice fiscale FLCDVD63B14L942K, residente in Cuneo, via Massimo D'Azeglio n. 13b;
- Di Nardo Paola, nata a Cuneo (CN) il 05.10.1970, codice fiscale DNRPLA70R45D205G, residente in Cuneo, via Massimo D'Azeglio n. 13b;
- Bogetto Maria, nata a Sant'Albano Stura (CN) il 02.07.1945, codice fiscale BGTMRA45L42I210E, residente in Cuneo, via Cittadella n. 31;
- Goletto Roberto, nato a Cervasca (CN) il 28.05.1942, codice fiscale GLTRRT42E28C547F, residente in Cuneo, via Cittadella n. 31;
- Notaio Cesare Parola, nato a Busca (CN) il 09.05.1947, codice fiscale PRLCSR47E09B285Y, residente in Cuneo, via Torino n. 23, in qualità di Presidente pro

tempore del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero con sede in Cuneo, via Statuto n. 5

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

Gautero Luca, nato a (.....) il, Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo - Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo - Via Roma n. 28 (codice fiscale 00480530047), nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio comunale n. del e della deliberazione della Giunta comunale n. del depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

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 sue successive varianti approvate;

- la Società Coop. Edilizia Flavia, il Signor Arnaudo Arduino, la signora Arnaudo Biancarosa, il signor Arnaudo Piermassimo, la Società CO.GES.IM. S.p.A., il signor Falcone Dario, la signora Biancotto Maura, il signor Falcone Davide, la Signora Di Nardo Paola, la signora Bogetto Maria, il signor Goletto Roberto, il Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero, il Comune di Cuneo e la signora Borgogno Barbara sono proprietari dei terreni indicati nella Tavola 4 - "Planimetria Catastale con individuazione proprietà" degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente al Foglio 61 mappali numero 143, 144, 147, 152, 154, 173, 221, 222, 223, 239, 283, 300, 417, 418, 773, 777, 778, 780, 790, 791, 792, 809, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 823, 832, 2304, 2305, più porzione di canale e due aree facenti parte di via Roncata, e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 51.874, compresi nell'ambito ATF1.MA3 del vigente P.R.G.C.;
- la Società Cooperativa Edilizia Flavia è proprietaria, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 143, 173, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 832, 2305;
- i Signori Arnaudo Arduino, Arnaudo Biancarosa, Arnaudo Piermassimo, Falcone Dario, Biancotto Maura, Falcone Davide, Di Nardo Paola, la Società CO.GES.IM. S.p.A., sono proprietari, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 152, 154 e 792;
- la signora Bogetto Maria, e il signor Goletto Roberto sono proprietari, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 223;
- Il Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero è proprietario della porzione di canale indicata nella Tavola 4 - "Planimetria Catastale con individuazione proprietà";
- il Comune di Cuneo è proprietario, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio repertorio numero in data, registrato a Cuneo il al n. serie e ivi trascritto in data ai numeri

....., dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 144, 147, 221, 222, 239, 283, 300, 417, 418, 773, 777, 790, 791, 809, 823, e di due aree facenti parte di via roncata identificate con la sigla CN1 e CN2;

- la signora Borgogno Barbara e proprietaria, in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio n. 41060/5435 del 27 aprile 2009, registrato a Cuneo il 7 maggio 2009 al n. 3247 serie 1T e ivi trascritto in data 7 maggio 2009 ai numeri 4347/3550, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 780 e dell'atto di donazione di ramo d'azienda a rogito Notaio Aldo Saroldi repertorio n. 92325/10230 del 6 aprile 2001, registrato a Cuneo il 24 aprile 2001 al n. 1048 serie 1V, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale n. 778;
- la signora Borgogno Barbara non aderisce alla presentazione del P.E.C. e, pertanto, si prevede la formazione di un comparto funzionale corrispondente all'intera proprietà della stessa, per la cui utilizzazione urbanistica verrà sottoscritta una specifica convenzione;
- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dello studio Archana - Architetti Associati M. Forneris e L. Cattaneo di Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici, acquisiti al protocollo generale dell'ente al n. 43869 del 6 agosto 2010 e n. 34876 del 22 giugno 2011:

Tavola	Titolo della tavola	scala
Tav.	1 - PLANIMETRIE	1:2000
Tav.	2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRG	1:2000
Tav.	3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA	1: 500
Tav.	4 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' ..	1:2000
Tav.	5 - PLANIMETRIA DI PROGETTO	1: 500
Tav.	6 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE ED AREE DA DESTINARE ALL'AV	1:1000
Tav.	7 - TIPOLOGIE EDILIZIE	1: 200
Tav.	08/09 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI.....	1:2000
Tav.	10 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE CALCOLO SEZIONI DI SCAVO E RIPORTO	1: 200
Tav.	11 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE FOGNATURA, ACQUEDOTTO, STRADE	1: 500
Tav.	12 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE ENEL, ACQUE REFLUE	1: 500
Tav.	13a - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1: 500
Tav.	13b - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	1: 500
Tav.	14 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO	1:1000
NORME DI ATTUAZIONE		
RELAZIONE TECNICA		
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE		
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		

- l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato classificata come zona urbanistica "ATF2.MA3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni", disciplinata dall'art. 52.03 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- il presente progetto di estensione del P.E.C. ingloba al suo interno il precedente P.E.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 12 luglio 2011 Convenzione Edilizia Rep. n. 11421 del 12 aprile 2012 in quanto apporta piccole modifiche nella sistemazione delle aree pubbliche e ridistribuisce in diverso modo le superfici utili all'interno dei lotti non ancora edificati;
- il progetto di Estensione del Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del
- il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con Provvedimento di accoglimento protocollo n. 11269 del 24 febbraio 2011 ha accolto il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 della citata legge regionale n. 56/1977 s.m.i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto successivamente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, e stato approvato il progetto di estensione del P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- le parti proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione,

TUTTO CIO' PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto la variante interna ai lotti con ridistribuzione della SUL e della SF del P.E.C. approvato con convenzione n. del e l'utilizzazione edilizia e urbanistica - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, aventi una superficie complessiva di mq. 48.509 di cui mq 31.700 facenti parte del primo P.E.C. e mq 16.809 oggetto di ampliamento, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo al foglio n. 61 il tutto al netto del comparto funzionale di mq 3.365 di proprietà della signora Borgogno che non aderisce al P.E.C. come meglio specificato nell'elenco che segue.

• mappale 143 mq.	2.043	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	2.043
• mappale 144 mq.	100		mq.	100
• mappale 147 mq.	438		mq.	235
• mappale 152 mq.	68		mq.	68
• mappale 154 mq.	7.464		mq.	7.464
• mappale 173 mq.	6.830		mq.	6.830
• mappale 221 mq.	190		mq.	190
• mappale 222 mq.	38		mq.	38
• mappale 223 mq.	2.310		mq.	1.703
• mappale 239 mq.	40		mq.	40
• mappale 283 mq.	230		mq.	207

• mappale 300 mq.	70	di cui compresi nel P.E.C.	mq.	70	
• mappale 417 mq.	120		mq.	120	
• mappale 418 mq.	135		mq.	135	
• mappale 773 mq.	60		mq.	60	
• mappale 777 mq.	723		mq.	723	
• mappale 790 mq.	211		mq.	211	
• mappale 791 mq.	672		mq.	672	
• mappale 792 mq.	642		mq.	642	
• mappale 809 mq.	12.056		mq.	12.056	
• mappale 810 mq.	1.305		mq.	1.305	
• mappale 812 mq.	1.661		mq.	1.661	
• mappale 814 mq.	687		mq.	687	
• mappale 815 mq.	1.872		mq.	1.872	
• mappale 816 mq.	1.415		mq.	1.415	
• mappale 817 mq.	1.189		mq.	1.189	
• mappale 818 mq.	1.370		mq.	1.370	
• mappale 832 mq.	1.721		mq.	1.721	
• mappale 823 mq.	1.556		mq.	1.556	
• mappale 2304 mq.	54		mq.	54	
• mappale 2305 mq.	1.449		mq.	1.449	
• porzione di canale mq.	280		mq.	280	
• porzioni di strada mq.	343		<u>mq.</u>	<u>343</u>	
		per complessivi	mq.	48.509	
• mappale 778 mq.	1.992		mq.	1.992	
• mappale 780 mq.	1.373		<u>mq.</u>	<u>1.373</u>	
		per complessivi	<u>mq.</u>	<u>3.365</u>	formanti il comparto funzionale che non aderisce al P.E.C.
		per complessivi	mq.	51.874	

Articolo 2 **ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 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 Convenzionato stesso, depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione) dovrà avvenire entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè entro 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C., fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

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 di parte proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico, depositato agli atti del Comune. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico e urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell'aspetto compositivo proposto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi, con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verranno rilasciati appositi permessi di costruire anche a lotti separati in base alle esigenze dei singoli operatori.

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 sarà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

Parte proponente deve nominare, ai sensi della legislazione vigente, un direttore unico dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Articolo 3

CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Il Comune di Cuneo è proprietario di un'area già individuata nel primo P.E.C. di mq. 264, censita catastalmente al Foglio 61 mappali 147, 283, 417 e 418. Con l'attuale progetto di estensione il Comune di Cuneo risulta inoltre proprietario di un'area di complessivi mq 1.144 censita catastalmente al Foglio 61 mappali 144, 147, 221, 222, 239 e 283 oltre a due aree facenti parte del sedime di via Roncata individuate negli elaborati di progetto con la sigla alfanumerica CN1 e CN2. A tali aree il P.R.G.C. assegna una capacità edificatoria di mq 39,60 per la prima e di mq 171,60 di superficie utile lorda per la seconda per complessivi mq 211,20.

I diritti edificatori maturati su tali terreni verranno alienati da parte del Comune con successivi atti deliberativi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti in materia.

I terreni citati e le relative capacità edificatorie sono tutti localizzati nel comparto dei proponenti non nel comparto funzionale della proprietà Borgogno.

Articolo 4

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav.5 - Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. 20.750

B. aree destinate a opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale): mq. 31.124

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.MA3:

Scheda tecnica

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI IN BASE AL P.R.G.

	PROPONENTI mq	COMPARTO FUNZIONALE mq	TOTALE mq
A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404	1.346	20.750
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	29.105	2.019	31.124
C Superficie territoriale (A+B)	48.509	3.365	51.874

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI NEL P.E.C.

	PROPONENTI mq	COMPARTO FUNZIONALE mq	TOTALE mq
A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404	1.346	20.750
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	31.029 (+1.924)	95 (-1.924)	31.124
interesse comune	2.394	-	2.394
parco-gioco-sport	12.896	-	12.896
parcheggi pubblici	2.291	13	2.304
viabilità + marciapiedi	8.599	82	8.681
aree ecologiche	-	-	-
Enel	54	-	54
ECA	4.795	-	4.795
C Superficie territoriale (A+B)	48.509	1.441	51.874

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq 10.581,10 a destinazione residenziale (80%) e terziaria (20%) di cui mq 7.781,10 di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3 e mq. 2.800 di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1, mentre nelle aree di cui alla lettera B) VS è prevista per la realizzazione di una SUL destinata ad ECA pari a mq. 2.593,70 (1.581,68 già realizzati 1.012,02 in progetto) per un insediamento organizzato in 16 fabbricati di complessivi 13.174,80 mq di SUL.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione, in sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate, la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici e le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti da parte proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei permessi di costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

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

Articolo 5 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEI LOTTI DI COMPETENZA DEI PROPONENTI

Il Piano Esecutivo prevede la formazione di comparti funzionali corrispondenti all'intera proprietà dei proponenti, la cui utilizzazione urbanistica riguarda i terreni di proprietà censiti al Foglio 61 mappali numero 143, 152, 154, 173, 223, 792, 810, 812, 814, 815, 816, 817, 818, 832, 2304, 2305 oltre alla porzione di canale di proprietà del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero e i terreni di proprietà del Comune di Cuneo censiti al Foglio 61 mappali numero 144, 147, 221, 222, 239, 283, 300, 417, 418, 773, 777, 790, 791, 809, 823, oltre alle due aree facenti parte di via Roncata individuate con la sigla CN1 e CN2, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav.5 - Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq. 19.404 (S.F.)

B. aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale) mq. 29.105 (VS).

Le superfici sopra indicate ai punti A e B sono quelle teoriche derivanti dall'applicazione delle percentuali di riparto della superficie territoriale del primo lotto funzionale previste dal P.R.G.C.

Nella scheda che segue sono riportate le superfici reali previste nel progetto di P.E.C. per il primo lotto funzionale nella quale è prevista la cessione di mq 1.924 di superficie a servizi in più, di conseguenza mancano mq 1.924 di superficie fondiaria. Ciò è dovuto al fatto che

la cessione di mq 1.924 di superficie a servizi di competenza della proprietà Borgogno sono stati anticipati dai proponenti (come già previsto nel primo P.E.C.) in quanto sulla proprietà Borgogno sono stati localizzati mq 1.924 di superficie fondiaria AV che saranno disponibili solo quando si procederà all'utilizzazione urbanistico edilizia di quest'area.

Scheda tecnica

La seguente scheda riassume i dati del dimensionamento urbanistico del primo Lotto Funzionale di competenza dei proponenti dell'ambito ATF1.MA3 a valere su una Superficie Territoriale St di mq. 48.509:

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI IN BASE AL P.R.G.

A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	29.105
C Superficie territoriale (A+B)	48.509

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI NEL P.E.C.

A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	19.404
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	31.029
interesse comune	2.394
parco-gioco-sport	12.896
parcheggi pubblici	2.291
viabilità + marciapiedi	8.599
aree ecologiche	-
Enel	54
ECA	4.795
C Superficie territoriale (A+B)	48.509

Con riferimento alla SUL privata complessiva di cui all'articolo precedente, i proponenti realizzano complessivamente una SUL di mq. 7.276,35 a destinazione mista residenziale e terziaria, corrispondente alla loro quota di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3. Per la realizzazione della quota di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1 e dimensionata al 59,97% pari a mq 2.800 vengono individuati e riservati 4 lotti edificatori per una SUL complessiva di mq 1.562 come meglio individuati nella Tav. 5 - Planimetria di Progetto alle lettere S - P- H e M tutti nelle aree di competenza dei proponenti quindi immediatamente disponibili e come già previsto e approvato nel primo P.E.C., un lotto di complessivi mq 1.238 meglio individuato con la lettera I nel comparto 1 di competenza della proprietà Borgogno che non aderisce al P.E.C.

Il primo lotto funzionale prevede la realizzazione di 14 fabbricati: 8 a destinazione residenziale (lotti A - B - C - D/E - F/G/G1 - M) e 2 a destinazione terziario-commerciale (lotto L -N). e 4 a destinazione mista (lotti H - P - Q/R - S).

Articolo 6

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - PERMUTE (Articolo 51 - Comma 1 - Legge Regionale n. 56/1977 s.m.i)

I proponenti, con il presente atto, cedono 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 primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici e specificate nello schema che segue che evidenzia le aree già cedute nel primo P.E.C. e quelle oggetto di cessione.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Foglio 61 per una superficie pari

a complessivi mq. 10.913, fatte salve le aree già cedute per la realizzazione del fabbricato A realizzato con il finanziamento del «Piano Casa - 10.000 alloggi» pari a mq. 2.504, le aree già di proprietà comunale pari a mq. 1 408 (264+1.144) la porzione di canale pari a mq 280 che resta di proprietà del Consorzio Irriguo Partecipanza Canale Roero e le aree già cedute nel primo P.E.C. pari a mq 15.870+54. Le aree da cedere al Comune di Cuneo con la presente convenzione ammontano pertanto a complessivi mq. 10.913 e sono catastalmente censite al Foglio 61 mappali:

143a di mq 2.009
152a di mq 53
154c di mq 670
154e di mq 2 442
173b di mq 1 099
173e di mq 910
173f di mq 1 377
223b di mq 1 703
792 di mq 642
818b di mq 8

Per una modifica effettuata alla perimetrazione del lotto H una piccola porzione di area a servizi ceduta dalla cooperativa al Comune di Cuneo nella convenzione del primo P.E.C. deve ritornare in proprietà alla cooperativa perchè facente parte della superficie fondiaria pertanto si effettua la seguente permuta.

Il Comune di Cuneo in qualità di proprietario cede alla cooperativa il mappale n. 809c del foglio 61 di mq 34 e la cooperativa in qualità di proprietaria cede al Comune di Cuneo il mappale n. 143b del foglio 61 di mq 34 a compensazione della cessione di cui sopra.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo e a quelli permutati, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla Tav. 14 - Bozza di frazionamento e al tipo di frazionamento protocollo n. del, depositato agli atti del Comune, e alla planimetria, allegata al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale, sulla quale i terreni ceduti sono evidenziati in tinta gialla.

Le predette aree vengono cedute in. proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o direstituzione 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 € (euro virgola).

Parte cedente dichiara che la presente cessione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreno non edificabile, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i.

Articolo 7

ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per se stessi e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo ognuno per la loro quota la somma complessiva di € 761.020,87 (euro settecentosessantunomila e ottantasette) commisurati a una

SUL residenziale/commerciale complessiva di mq 8.858,03 comprensivi di € 509.522,74 già convenzionati nel primo P.E.C.dalla cooperativa così articolati in:

COOPERATIVA FLAVIA+BOGETTO/GOLETTTO+CONSORZIO IRRIGUO

mq 2735,17 già calcolati nei permessi di costruire del primo P.E.C. € 222.949,76
con riduzione 20% (comprensivi dell'ECA)

mq 2218,35 x €/mq 100,19 x (0,8) = € 222.256,48
per opere di urbanizzazione insediamento residenziale per SUL
prevista nel primo P.E.C. con oneri aggiornati

mq 842,13 x €/mq 94,30 = € 79.412,86
per opere urbanizzazione insediamento terziario per SUL
prevista nel primo P.E.C. con oneri aggiornati

Per un totale di € 524.619,10 (222.949,76+222.256,48+79.412,86) di cui € 509.522,74 già convenzionati nel primo P.E.C. ed € 15.096,36 per aggiornamento oneri

mq 1.330,95 x € /mq 100,19 = € 133.347,88
per opere di urbanizzazione insediamento residenziale
per SUL estensione

mq 325,68 x €/mq 94,30 = € 30.711,62
per opere di urbanizzazione insediamento terziario
per SUL estensione

Per un totale di € 164.059,50 (133.347,88+30.711,62)

Per un totale complessivo di € 688.676,60 (524.617,10+164.059,50) a cui vanno dedotti € 509.522,74 già convenzionati nel primo P.E.C.

Restano pertanto € 179.153,86 suddivisi in € 164.059,50 per nuova SUL ed € 15.094,36 per aggiornamento oneri relativi alla SUL già prevista nel primo P.E.C. per le quali non è ancora stato richiesto il permesso di costruire.

FALCONE/ARNAUDO

mq 980,88 x €/mq 100,19 = € 98.274,37
per opere di urbanizzazione insediamento residenziale
per SUL estensione

mq 245,22 x €/mq 94,30 = € 23.124,25
per opere di urbanizzazione insediamento terziario
per SUL estensione

Per un totale di € 121.398,62 (98.274,37+23.124,25)

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verranno puntualmente verificati superfici e volumi in progetto, per cui i predetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'amministrazione comunale.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, le parti proponenti si obbligano ad assumere la quota di competenza relativa alla 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 delle SUL di loro competenza

A tale scopo i proponenti, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 - comma 2 - della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., si fanno carico per se e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 51 - comma 1 - della medesima legge regionale:

OPERE DI COMPETENZA DELLA COOPERATIVA FLAVIA

€712716,84 così suddivisi:

- € 532027,60 già convenzionati nel primo PEC
di cui realizzate e collaudate € 125362,63 (Certificati di Collaudo del 23-07-2014)
- € 179153,86 nuove opere da convenzionare (AREA NORD+AREA SUD)

LOTTO	OPERE	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA 3%	TOTALE	TOTALE LOTTO
AREA 1	OPERE STRADALI	362543,89	10.876,32	373.420,22	532.027,60
	ILLUMINAZIONE	58424,17	1.752,73	60.176,90	
	FOGNATURA	52111,55	1.563,35	53.674,90	
	IRRIGAZIONE	43452,03	1.303,56	44.755,59	
AREA NORD	OPERE STRADALI	39828,33	1.194,85	41.023,18	54.373,32
	ILLUMINAZIONE	9089,79	272,69	9.362,48	
	ACQUEDOTTO	3871,51	116,15	3.987,66	
AREA SUD	OPERE STRADALI	107252,64	3.217,58	110.470,22	126.315,92
	ACQUEDOTTO	8758,89	262,77	9.021,66	
	ILLUMINAZIONE	6625,29	198,76	6.824,05	
TOTALE		691958,09	20758,74	712716,84	712716,84

OPERE DI COMPETENZA DEI SIGNORI ARNAUDO/FALCONE

€ 24123,96 così suddivisi:

LOTTO	OPERE	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA 3%	TOTALE
AREA SUD	OPERE STRADALI	23421,32	702,64	24123,96

Tutte le restanti opere di urbanizzazione previste a carico degli operatori AV.1 e degli operatori dell'area a servizi di interesse comune, per un importo complessivo pari a € 318833,33, verranno realizzati successivamente a carico degli operatori citati, ciascuno per la propria quota di competenza come indicato nelle tabelle di computo.

Per gli operatori del lotto funzionale, signora Borgogno, dei lotti ECA ancora da assegnare e dei lotti di competenza del Comune il PEC al momento non ha individuato opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo totale o parziale degli oneri. Il Comune si riserva però la possibilità al momento del ritiro dei Permessi di Costruire di chiedere la realizzazione di opere a scomputo da effettuare all'interno del quartiere.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti -

ognuno per la propria quota parte - 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.

Gli operatori dei lotti AV1, dei lotti di proprietà Borgogno e dell'area a servizi dovranno rimborsare alla cooperativa i costi da essa sostenuti per realizzare le reti tecnologiche non scomputabili.

Il Comune di Cuneo, a seguito degli impegni assunti nell'ambito del Contratto di Quartiere 3 con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa in data 30 novembre 2010, ha provveduto alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative al P.E.C. per un importo pari a € 37.000,00.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico depositato agli atti del Comune.

Articolo 8

AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITÀ DELLE QUOTE AV - IMPEGNI

In attuazione dell'articolo 51 delle N.d.A. del P.R.G.C. - che disciplina le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione previa la cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita - la cooperativa e i signori Falcone/Arnaudo, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegnano a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV lato Stura le quote di aree indicate nei lotti H - S - P di loro proprietà come indicati sulla Tav. 5 di progetto.

Resta inteso che all'atto della cessione delle aree costituenti il lotto T di proprietà della cooperativa, delle aree costituenti i lotti P e S di proprietà dei signori Falcone/Arnaudo e delle aree costituenti il lotto I di proprietà della signora Borgogno Barbara, i futuri aventi diritto proprietari degli AV, la proprietà Borgogno Barbara per il lotto

O, la proprietà Falcone/Arnaudo per il lotto Q/R e gli assegnatari dei lotti ECA dovranno farsi carico dei seguenti oneri da rimborsare pro-quota alla cooperativa:

- costi sostenuti e anticipati dalla cooperativa per dotare l'Ambito ATF 1MA3 dei servizi tecnologici non scomputabili: rete energia elettrica, rete telefonica, rete gas e relativi allacciamenti all'acquedotto e fognatura, come indicato nel computo metrico e nelle tabelle di ripartizione e quantificati in complessivi € 151576,48 così ripartiti:

OPERE	
RETE ENEL	34.457,30
CABINA ENEL	29.064,07
RETE GAS già realizzata e pagata	28.453,58
CANALE PRIVATO	11.844,60
TELECOM	26.059,00
ALLACCIAMENTI FOGNATURA	17.283,08
ONERI SICUREZZA (3%)	4.414,85

da ripartirsi in base alla Sul di competenza secondo la tabella che segue:

Tabella di suddivisione tra i vari operatori delle opere di urbanizzazione private non scomputabili comprensive del lotto funzionale proprietà Borgogno

Totale computo opere private 151576,48 - 10210,00 (Conv. Testimoni di Geova Art 4) = 141366,48 € da suddividersi tra gli operatori (10,73006€/mq SUL)

OPERATORE	SUL DI COMPETENZA	IMPORTO OPERE DI COMPETENZA
coop Flavia + ECA già realizzata	mq 7.420,73	€ 79624,93
Falcone /Arnaudo	mq 1.226,10	€ 13156,13
Area servizi	mq	€ 10210,00
Borgogno	mq 504,75	€ 5416,00
Operatori AV	mq 2.800,00	€ 33044,19
ECA ancora da assegnare	mq 1.012,02	€ 10859,04
Comune di Cuneo	mq 211,20	€ 2266,19
Totale	mq 13.174,80	€ 151576,48

Il costo dell'estensione rete gas sarà quantificato al momento della realizzazione in quanto l'Italgas non rilascia più preventivi per lavori non immediatamente eseguibili. Il soggetto che realizzerà la rete gas avrà diritto di essere rimborsato dagli altri operatori suddividenti l'importo dell'opera per la sul realizzabile nei lotti oggetto di estensione.

- spese sostenute per la sistemazione e la manutenzione a prato agricolo del terreno dalla data dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione sino alla data dell'atto di cessione delle stesse aree quantificabili in €/mq. 3,00 applicabili annualmente.

Gli assegnatari dei lotti AV dovranno inoltre rimborsare ai proponenti le spese da loro sostenute per la istemazione e manutenzione decorosa a prato agricolo dei terreni destinati ad AV, dalla data di effettiva sistemazione, attestata con comunicazione ufficiale depositata in Comune, sino alla data dell'atto di cessione delle aree stesse, quantificabili in €/mq. 3,00, applicabili annualmente, previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi contestualmente in copia la Settore Ambiente e Territorio del Comune);

Rimborsare alla parte proponente le eventuali spese che si sosterranno per la realizzazione, ai fini della sicurezza, della recinzione delle aree, in rete metallica plastificat (altezza m. 1,50, su plintini, quantificabile in €/ml 39,00 (art. 225d REALIZZAZIONE DI RECINZIONE IN RETE ZINCATA E PLASTIFICATA SU PLINTINI dell'elenco Prezzi Unitari in vigore presso il Comune di Cuneo) previa esibizione di idonee ricevute fiscali, comprovanti le spese sostenute (da trasmettersi, a lavori compiuti, in copia al Settore Ambiente e Territorio del Comune) tale importo sarà aggiornato al momento della realizzazione dei lavori in base all'indice ISTAT del costo di costruzione;

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

Articolo 9

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 s.m.i. Resta inteso che tale contributo è a carico del titolare dei permessi di costruire, o eventuali aventi causa, e ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 10

ASSERVIMENTO DI AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO ED ACCORDI TRA LE PARTI

Con il presente atto la cooperativa costituisce sulle aree individuate nella planimetria allegato Area 1 individuata con colore giallo facente parte dei mappali n. 810 e 814 del foglio 61 di complessivi mq 239 servitù all'uso pubblico per la realizzazione di percorso pedonale e pista ciclabile, Area 2 individuata con il colore rosso facente parte del mappale 173c del foglio 61 di complessivi mq 31 servitù all'uso pubblico per la realizzazione di marciapiedi e si conviene che queste aree concorrono alla formazione della superficie fondiaria del lotto a cui appartengono, ma vengono escluse dal conteggio dell'indice di permeabilità. La realizzazione e la manutenzione di tali aree è ad esclusivo e totale carico della cooperativa, nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati interrati, passaggi, corsie, ecc.

Le spese per la pulizia e lo sgombero neve sono a carico della cooperativa (fabbricato D/E e fabbricato N) mentre l'impianto di illuminazione realizzato a spese della cooperativa verrà allacciato alla rete pubblica

Articolo 11

MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO

Le parti proponenti dovranno affidare la realizzazione delle opere a scomputo di loro competenza a imprese qualificate secondo le modalità previste dalle leggi vigenti al momento di tali affidamenti.

Articolo 12

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, dei relativi progetti esecutivi, predisposti a propria cura e spese da parte proponente e firmati da tecnici abilitati, e alla loro autorizzazione mediante rilascio di permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere il progetto esecutivo (4 copie), comprensivo di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire, sottoscritto dal richiedente. Gli elaborati progettuali e il computo metrico estimativo devono essere redatti secondo le disposizioni di cui all'«Allegato A - Caratteristiche degli elaborati richiesti» delle linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, approvate dal Comune con deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 28 aprile 2009 e successive modificazioni e integrazioni.

I predetti elaborati devono essere in ogni caso presentati all'amministrazione comunale in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi siano già stati

precedentemente sottoposti a parere. In tale fase possono essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Articolo 13 **OPERE E IMPIANTI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** **REALIZZAZIONE - PRESA IN CARICO DEL COMUNE**

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto del crono programma dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'impresa con relativo recapito (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 e un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, con priorità d'attuazione ed eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'amministrazione comunale.

Nel corso dei lavori deve essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici e al collaudatore incaricati dal Comune per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, può ordinare prescrizioni e modifiche che si rendano necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione patte 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 dall'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La ditta esecutrice dei lavori è tenuta a comunicare all'amministrazione e al collaudatore le eventuali sospensioni e riprese nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere devono essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel capitolato speciale di appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'esecuzione dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del 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 da questa convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si renda necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale.

A seguito del collaudo sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; 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 la straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e simili.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, deve

essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risulti inferiore a quanto determinato in questa convenzione, il proponente si impegna a integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Il proponente deve comunque realizzare totalmente le opere previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risulti superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà al collaudo delle opere previo rilascio della certificazione di regolare esecuzione delle stesse da parte del direttore dei lavori. Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità del proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile. 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 14

TEMPI DI ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

La data di inizio delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del titolo abilitativo obbligatorio per legge, dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con anticipo di almeno 15 giorni.

Il cronoprogramma dei lavori, definito con il Settore Gestione del Territorio, può essere modificato solo previa autorizzazione.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere superiore a due mesi comporta a carico di parte proponente una penale pari a 1/10 (un decimo) del valore delle opere ancora da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

E in facoltà del Comune iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 17, ferma e impregiudicata la facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di rivalsa per le spese, fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale, e alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inottemperanza da parte del proponente di una qualsiasi delle clausole di questa convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio del permesso 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 di questa convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a.** mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b.** esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c.** rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d.** mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 16;
- e.** mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f.** mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo 17, negli atti di trasferimento a terzi degli

immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;

g. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

Articolo 15

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

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

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere, consente a parte proponente l'utilizzazione temporanea - ai fini dell'impianto di cantiere relativo ai fabbricati in progetto - dell'area dalla stessa ceduta, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

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

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

E' vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire reinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

Articolo 16

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità e agibilità dei locali a norma dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. se non quando lo stesso o gli aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e contestualmente alla richiesta di agibilità aver richiesto e ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Articolo 17

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora parte proponente non provveda nei termini stabiliti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi sopra specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a 3 (tre) mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente e 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 17.

Articolo 18

GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la

presente convenzione e in relazione al disposto di cui all'articolo 45 - comma 1, numero 2 - della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i., le parti proponenti hanno prestato, per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni fideiussorie:

- Cooperativa:

Polizza n. 121004730 del 12.04.2012 per l'importo di € 407.039,80 dell'agenzia di Assicurazioni HDI Assicurazioni S.p.A prestata a garanzia delle opere da realizzare facenti parte del primo P.E.C. non ancora ultimate e polizza n. del per l'importo di € 179153,86 dell'agenzia di Assicurazioni prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione di loro competenza facenti parte dell'attuale estensione;

- signori Arnaudo Falcone

Polizza n. del per l'importo di € 24123.96 dell'agenzia di Assicurazioni prestata a garanzia delle opere di urbanizzazione di loro competenza facenti parte dell'attuale estensione.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione 1 articolo 1944 - comma 2 - del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro sia con i loro fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell' inadempimento. Ancorchè la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all' attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente tenitoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 7, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

La fideiussione verrà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo delle opere e al loro formale trasferimento al Comune.

Articolo 19

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area interessata dal presente intervento, gli obblighi assunti da parte proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Per l'avvenuto trasferimento dovrà essere data notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del relativo atto.

La mancata comunicazione comporta una penale a carico di parte proponente pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti 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 dovranno osservare nell'esecuzione di dette opere e impianti 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 e interesse collettivo, anche prima del termine sopra.

Articolo 20

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data (protocollo n.), che in originale si allega al presente atto sotto la lettera (B), omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 21

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

le parti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

Articolo 22

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 di parte proponente. Allo scopo, si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666 s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali su benefici più favorevoli.

Articolo 23

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 24
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, uno da parte proponente e il 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 25
RINVIO A NORME DI LEGGE

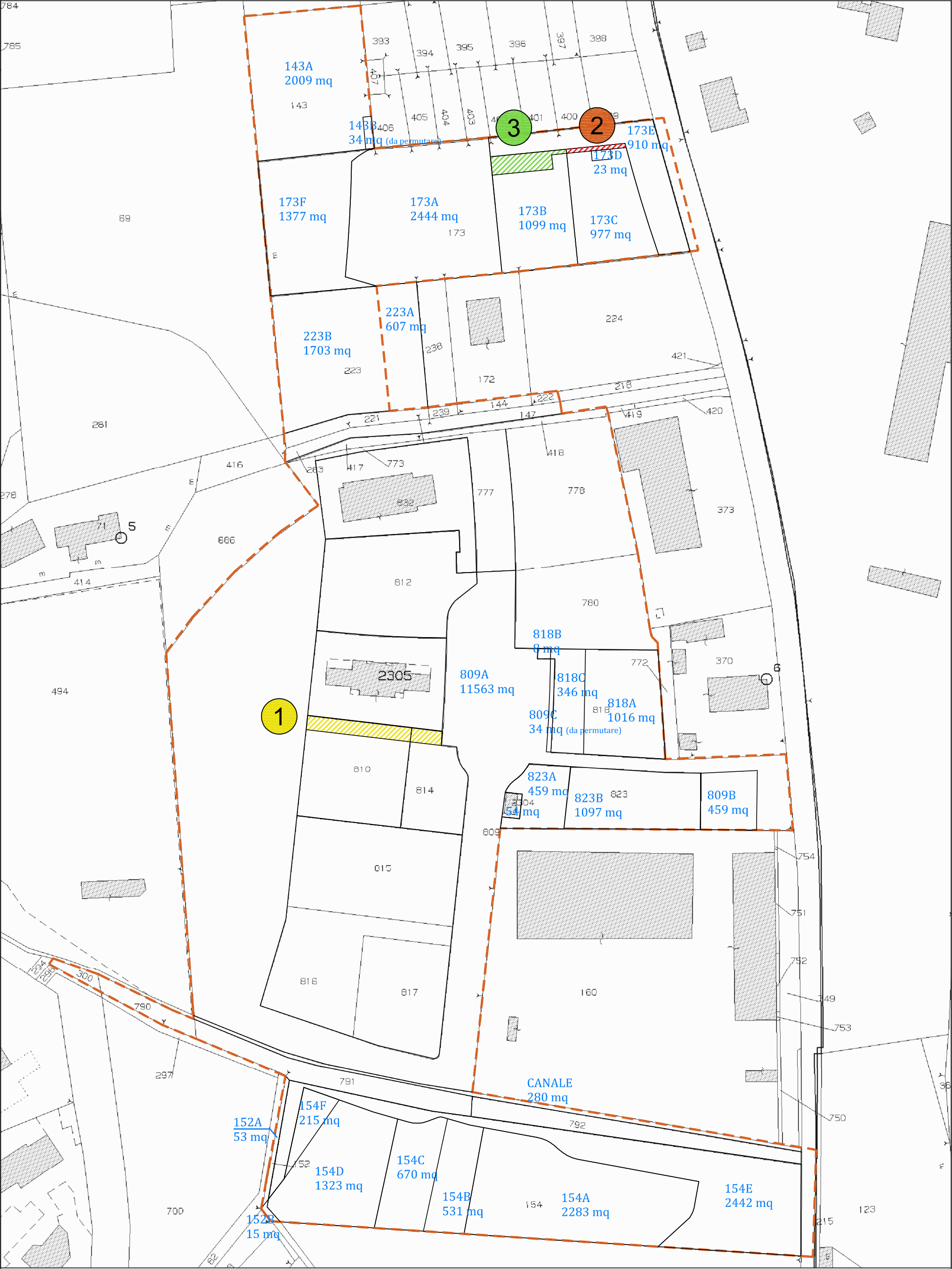
Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge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

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

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

ALLEGATO

INDIVIDUAZIONE AREE DA ASSERVIRE AD SUO PUBBLICO



1

AREA 1 - mq 239
Proprietà Cooperativa Flavia da
asservire per la realizzazione del
percorso perdonale-ciclabile

2

AREA 2 - mq 31
Proprietà Cooperativa Flavia da
asservire per la realizzazione di
marciapiede

3

AREA 1 - mq 147
ECA di proprietà Comunale da
assegnare con servitù ad uso
pubblico per la realizzazione di
marciapiede e parcheggi