

- SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO “AV1.11-TC3A-TC3va” – VIALE
ANGELI
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77
E S.M.I.

TRA:

1) In qualità di proprietari parti proponenti:

- **DI GENNARO SIMONE**, nato a Giulianova (TE) il 15/07/1980 [codice fiscale DGN SMN 80L15E058S], domiciliato per la carica in Via Alpe Adria 6 – 33010 Tavagnacco (UD), in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della SOCIETÀ GRANDA IMMOBILIARE S.p.A. con sede in ____ Via ____ C.F.: 03063650042
- **RISSO MANUEL** nato a nato a ____ il ____ [codice fiscale ____], residente in Via _____, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della SOCIETÀ RISSO s.r.l. con sede in ____ Via ____ C.F.: 03281330047

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

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

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come zone urbanistiche:
 - “Ambiti di valorizzazione ambientale – AV1.11”, disciplinata dall’art. 51 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - “TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate – Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli”, disciplinata dall’art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
 - “TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate – Tipologia a villa isolata del sistema storico di Viale degli Angeli”, disciplinata dall’art. 41 delle vigenti Norme Tecniche di

Attuazione del P.R.G. vigente;

- 3) ai sensi dell'art. 43, comma 1, L.R. 56/1977 e dell'art. 5 della L.R. 18/1996, parte dei proprietari, rappresentanti più dei due terzi del valore imponibile degli immobili interessati, hanno presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, prevedendo la suddivisione dell'area in due comparti:
- **comparto "Proponenti"** (Foglio 92 mappali n. 5, 9, 508, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 12, 144, 146, 150, 151, 152, 155, 156, 157, 158)
 - **comparto "Non proponenti"** (Foglio 92 mappali 47, 48, 93/parte, 160/parte, 192/parte)
- 4) la presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al comparto "Proponenti" dell'ambito "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate";
- 5) i proponenti del P.E.C., cosiddetto comparto "Proponenti", risultano essere proprietari dei terreni e fabbricati di seguito elencati:

- Granda Immobiliare S.p.A. (42%)
- Risso s.r.l. (58%)
 - Foglio 92 particella n. 5 sub. 1, 2, 3, ...
 - Foglio 92 particella n. 508 sub. 1, ...
 - Foglio 92 particella n. 511, ...
 - Foglio 92 particella n. 512, ...
 - Foglio 92 particella n. 513, ...
 - Foglio 92 particella n. 514, ...
 - Foglio 92 particella n. 515, ...
 - Foglio 92 particella n. 516, ...
 - Foglio 92 particella n. 517, ...
 - Foglio 92 particella n. 518, ...
 - Foglio 92 particella n. 519, ...
 - Foglio 92 particella n. 520, ...
 - Foglio 92 particella n. 521, ...
 - Foglio 92 particella n. 522, ...
 - Foglio 92 particella n. 9, ...
 - Foglio 92 particella n. 523, ...
 - Foglio 92 particella n. 524, ...
 - Foglio 92 particella n. 525, ...
 - Foglio 92 particella n. 526, ...

Pervenuti a Granda Immobiliare S.p.A. in forza di atto del 10/09/2009 a rogito Notaio Cesare Parola rep. 60167 – racc. 23322 ed a seguito di atto di trasformazione della società del 20.12.2011 a rogito Notaio Catalano Maddalena rep. 51490 – racc. 17967;

Pervenuti a Risso S.r.l. in forza di atto ...

- Granda Immobiliare S.p.A.
 - Foglio 92 particella n. 144, ...
 - Foglio 92 particella n. 146, ...
 - Foglio 92 particella n. 150, ...
 - Foglio 92 particella n. 151, ...
 - Foglio 92 particella n. 152, ...
 - Foglio 92 particella n. 155, ...

- Foglio 92 particella n. 156, ...
- Foglio 92 particella n. 157, ...
- Foglio 92 particella n. 158, ...

Pervenuti in forza di atto del 28/10/2005 a rogito Notaio Cesare Parola rep. 56916 racc. 20612 ed a seguito di atto di trasformazione della società del 20.12.2011 a rogito Notaio Catalano Maddalena rep. 51490 – racc. 17967

- Foglio 92 particella n. 12, sub. 6, 7, 8, 9 e 10
di cui Granda Immobiliare S.p.A. si è resa acquirente in forza di sentenza del Tribunale di Cuneo n. 1005/2017 in data 24.10.2017, pubblicata il 07.11.2017 rep. 2199/2017 e di atto di quietanza del 19.09.2019 a rogito Notaio Catalano Maddalena rep. 57653.

- 6) in data 27.01.2012 prot. 5586 è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo al comparto “Proponenti” dell’ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate”;
- 7) il progetto di P.E.C. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nelle sedute del 14.11.2012 e del 10.12.2013;
- 8) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 31 del 27.01.2014, ai sensi e per gli effetti dell’art. 43 della L.R. 56/77;
- 9) il progetto di P.E.C. è stato depositato all’albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 17.02.2014 al 04.03.2014), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini e nei successivi 15 giorni sono pervenute n. 5 osservazioni;
- 10) con Determina Dirigenziale n.186 del 18.02.2015 si è provveduto a dare atto che, per mero errore materiale, è stata omessa la pubblicazione dello schema di convenzione, peraltro presentato dai richiedenti insieme a tutta la documentazione costituente il progetto di P.E.C. in data 27.01.2012 prot. 5586 e si è, pertanto, provveduto alla pubblicazione ai sensi di legge del suddetto schema. Tale pubblicazione è avvenuta dal 02.03.2015 al 17.03.2015 e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e proposte scritte;
- 11) il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato in data 11.08.2016 prot. 53309;
- 12) successivamente, a seguito di apposita istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedura ordinaria depositata in data 21.02.2017 prot. 12931, il progetto definitivo di P.E.C. ha ottenuto la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs 42/2004 e L.R. 32/2008, con Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio n. 248 del 31.05.2017, secondo le indicazioni tecniche contenute nella relazione istruttoria predisposta dal Settore Regionale Territorio e Paesaggio e nel parere vincolante formulato dal Soprintendente del 17.05.2017 prot. n.5855;
- 13) i proponenti hanno presentato in data 10.08.2017 prot. 55672 l’integrazione agli elaborati di P.E.C. adeguati alla suddetta Autorizzazione Paesaggistica;
- 14) il Servizio “Parco Fluviale Gesso e Stura” ha espresso il proprio parere n.14/2017 del 17 agosto 2017 in merito all’intervento previsto nel progetto definitivo di P.E.C., ai sensi dell’art.84 delle Norme di Attuazione del P.R.G.;
- 15) con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 07.09.2017 sono state approvate le controdeduzioni

alle osservazioni pervenute nel corso della prima pubblicazione del P.E.C. (avvenuta dal 17.02.2014 al 04.03.2014);

- 16) a seguito di divisione proprietaria, i proponenti hanno presentato in data 21.05.2019 prot. 35786 un adeguamento agli elaborati del P.E.C., al fine di suddividere l'attuazione dello stesso in lotti funzionali, facenti capo alle diverse proprietà;
- 17) successivamente, a seguito di apposita istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedura ordinaria depositata in data 19/07/2019 prot. 50391, il suddetto adeguamento al progetto di P.E.C. ha ottenuto la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e della L.R. 32/2008, con Autorizzazione Comunale n. 54 del 13.12.2019, in variante all'Autorizzazione paesaggistica Regionale suddetta;
- 18) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma degli Architetti Gianni Arnaudo, con studio in Cuneo, ed Ezio Endemini, con studio in Costigliole Saluzzo (CN), depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con note prot. 35786 del 21.05.2019 e prot. 12656 del 20.02.2020 (solo gli elaborati 3.11 e 3.11b):
- 1.a - Verifiche urbanistiche ed ecologiche - ambientali
 - 1.b - Verifiche urbanistiche
 - 2.a - Estratto catastale
 - 2.b - Titoli di Proprietà
 - 2.d.1 - Rilievo topografico dei terreni oggetto di P.E.C.
 - 2.d.2 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (piante, sezioni e conteggi SUL e cubatura esistente)
 - 2.d.3 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (prospetti)
 - 2.d.4 - Rilievo Villa Sarah in zona TC3a (fabbricato accessorio: piante, sezioni e prospetti)
 - 2.d.5 - Rilievo dell'edificio residenziale e sue pertinenze esistenti in zona AV1.11 "Villa Luchino" (piante, prospetti e dimostrazione della SUN)
 - 2.e - Documentazione fotografica dello stato attuale
 - 3.1 - Relazione Tecnica Illustrativa
 - 3.2 - Planimetria stralcio delle previsioni del P.R.G.C.
 - 3.3 - Planimetria di PEC disegnata sulla mappa catastale aggiornata
 - 3.4.1 - Planimetria generale del PEC (riferita al settore ACE+Ve)
 - 3.4.2 - Pianta piano interrato
 - 3.4.3 - Verifica superfici parcheggi privati e pubblici
 - 3.4.4 - Tipologie edilizie degli edifici residenziali in progetto
 - 3.4.5 - Prospetti di progetto
 - 3.4.6 - Sezioni trasversali di progetto
 - 3.4.7 - Prospetto e profilo complessivo in fregio a Viale Degli Angeli
 - 3.5 - Planimetria su base catastale con indicazioni delle aree di intervento
 - 3.6 - Norme Di Attuazione
 - 3.7 - Planimetria di inserimento del P.E.C. all'interno del PRGC
 - 3.9 - Planimetria di inserimento ambientale
 - 3.10 - Illustrazioni grafiche
 - 3.11 - Progetto delle Opere di urbanizzazione – Computo Metrico
 - 3.11a - Opere di urbanizzazione esistenti e in progetto
 - 3.11b - Opere di urbanizzazione a scomputo – Planimetria, sezione trasversale tipo
 - 3.12 - Verifica "ribaltamento virtuale"
 - 3.13 - Dimostrazione e calcolo volume vuoto su pieno
 - 3.14 - Comparativa
 - 4 - Bozza di Convenzione
 - 5 - Relazione Geologica e Geotecnica

- 5.a - Relazione Agronoma / Paesaggistica
- 6 - Bozza di frazionamento catastale

- 19) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
- 20) con successiva Determinazione a Contrarre n. del, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. del - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le parti proponenti dall'altra;
- 21) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e s.m.i.;
- 22) le parti proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

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

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

A mente degli articoli 43 della L.R. 56/77 e 5 della L.R. 18/1996, parte dei proprietari, i quali costituiscono più dei due terzi del valore imponibile degli immobili interessati, hanno presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, prevendendo la suddivisione dell'area in due comparti, già richiamati in premessa e così indicati:

- **comparto “Proponenti”**
- **comparto “Non proponenti”**

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al comparto “Proponenti” dell'ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate”, al fine di realizzare n. 6 fabbricati a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2 AMBITO FUNZIONALE E SOTTOPOSIZIONE A CONDIZIONI PARTICOLARI DEL LOTTO “D”

- L'intero ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” - “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” interessa i terreni catastalmente censiti al Foglio 92 del Comune di Cuneo e così suddivisi:

Comparto “Proponenti”

al Catasto Terreni:

Proprietà: Granda Immobiliare S.p.A. (42%) - Risso s.r.l. (58%)

Mappale 5	Superficie catastale mq. 662
Mappale 9	Superficie catastale mq. 3.472
Mappale 508	Superficie catastale mq. 559
Mappale 511	Superficie catastale mq. 545
Mappale 512	Superficie catastale mq. 1.543
Mappale 513	Superficie catastale mq. 1.893
Mappale 514	Superficie catastale mq. 849
Mappale 515	Superficie catastale mq. 142
Mappale 516	Superficie catastale mq. 71
Mappale 517	Superficie catastale mq. 2.766
Mappale 518	Superficie catastale mq. 1.734
Mappale 519	Superficie catastale mq. 207
Mappale 520	Superficie catastale mq. 570
Mappale 521	Superficie catastale mq. 649
Mappale 522	Superficie catastale mq. 3.005
Mappale 523	Superficie catastale mq. 108
Mappale 524	Superficie catastale mq. 160
Mappale 525	Superficie catastale mq. 668

Mappale 526 Superficie catastale mq. 727

Proprietà: Granda Immobiliare S.p.A.

Mappale 144 Superficie catastale mq. 5.394

Mappale 146 Superficie catastale mq. 4.633

Mappale 150 Superficie catastale mq. 14

Mappale 151 Superficie catastale mq. 2

Mappale 152 Superficie catastale mq. 5.496

Mappale 155 Superficie catastale mq. 605

Mappale 156 Superficie catastale mq. 2.315

Mappale 157 Superficie catastale mq. 5

Mappale 158 Superficie catastale mq. 275

Mappale 12 Superficie catastale mq. 1.139

e al Catasto Fabbricati:

Proprietà: Granda Immobiliare S.p.A.

Mappale 12 Subalterno 6

Mappale 12 Subalterno 7

Mappale 12 Subalterno 8

Mappale 12 Subalterno 9

Mappale 12 Subalterno 10

Comparto “Non Proponenti”

al Catasto Terreni

Proprietà: S.I.A.C. s.r.l.

Mappale 47 Superficie catastale mq. 3.894

Proprietà: Eredi MONDINO

Mappale 192 Superficie catastale mq. 1.237

Mappale 93 Superficie catastale mq. 930

Proprietà: Sig.ri CUSTOZA

Mappale 48 Superficie catastale mq. 1.620

Proprietà: COMUNE DI CUNEO

Mappale 160 Superficie catastale mq. 790

- Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico dell'intero ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate”:

Superficie fondiaria		Proponenti	Non proponenti	TOTALE
	AV1.11	8.876	1.253	
	TC3a	970		
	TC3va	63	211	
	totale	9.909	1.464	

Superficie in cessione	AV1.11	27.045	4.569
	ampliamento Viale Angeli	2.041	1.120
	area Comune già ceduta		460

totale	29.086	6.149	35.235
--------	--------	-------	--------

Superficie Territoriale	totale	38.995	7.613	46.608
--------------------------------	--------	--------	-------	--------

- Di seguito, si riassume i calcoli relativi alla capacità edificatoria dell'intero ambito "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate":

Indice		Totale		Proponenti			Non proponenti	
		St	Sul/Sun	St	Sul	Sun	St	Sul
AV1.11	0,05	42203	2110,15	36.983	1.849,15		5.220	261,00
Tc3a	0,7	970	679	970	679			
Villa Luchino	Sun		412,88			412,88		
totale			3202,03			2.941,03		261,00

- La Superficie fondiaria (settore edificabile) dell'intero ambito "AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale" e "TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate", è stata suddivisa, su iniziativa dei Proponenti, in quattro lotti funzionali (lotto A, lotto B, lotto C e lotto D) con conseguente assegnazione esclusiva a:

Lotti	Assegnazione	Superficie	Sul derivante da AV1.11	Sul derivante da TC3a	Sun trasferita da Villa Luchino	Totale
A	Società Risso s.r.l. (Foglio 92 mappali 514 – 516 – 518 – 521)	3.303	915,92	--	--	915,92
B	Comunione indivisa Soc. Risso s.r.l. e Soc. Granda Immobiliare s.p.a. - Rampa di accesso (Foglio 92 mappale 519)	207	--	--	--	--
C	Società Granda Immobiliare s.p.a. (Foglio 92 mappali 5 – 508 – 512 – 515 – 517 – 526)	6.399	933,01	678,68	412,86	2.024,55
D	"Non proponenti" (Foglio 92 mappali 511 – 525 – 93/parte – 192/parte)	1.464	261,00	--	--	261,00
	Totale	11.373			Totale	3.201,47

- Poiché le "Parti proponenti" hanno elaborato il progetto di P.E.C. avvalendosi delle previsioni di cui agli articoli 5 della L.R. 18/1996 e 43 della L.R. 56/1977, è stata individuata ed indicata come "**lotto D**" la superficie fondiaria da garantire a futura utilizzazione dei soggetti ad oggi "non proponenti".
- Tale "**lotto D**", di superficie totale di mq. 1.464, è così composto:
 - mq. 1.062 attualmente di proprietà dei proponenti in ambito AV1.11

- mq. 191 attualmente di proprietà degli eredi Mondino in ambito AV1.11
 - mq. 151 attualmente di proprietà dei proponenti in tessuto TC3va
 - mq. 60 attualmente di proprietà degli eredi Mondino in tessuto TC3va
- La futura utilizzazione della capacità edificatoria del **“lotto D”** dovrà realizzarsi attraverso specifico sviluppo di Strumento Urbanistico Esecutivo e, in ogni caso, nel rispetto del termine di prescrizione ordinaria, come individuato dall’art. 2946 c.c., in dieci anni, decorrenti dal giorno in cui il diritto edificatorio può essere fatto valere (art. 2935 c.c.).
 - Per consentire ai soggetti “Non proponenti” la futura attuazione del P.E.C. all’interno del **“lotto D”** e permettere loro, conseguentemente, l’esercizio del diritto edificatorio di cui godono, **le parti proponenti, così come in premessa indicate, si impegnano a:**
 - 1) cedere ai proprietari “non proponenti” – nonché ai loro aventi causa – e/o al Comune di Cuneo, senza pagamento di corrispettivo, ma solo dietro rimborso, pro quota, degli oneri e delle spese di urbanizzazione, se dovute, afferenti al terreno ceduto, i seguenti terreni:
 - mappale 511 di mq. 545
 - mappale 525 di mq. 668
 - della superficie totale di mq. 1.213 (1.062 + 151)
 - 2) i terreni costituenti il **“lotto D”** di proprietà delle “parti proponenti” (1.062 + 151 = 1.213) verranno tenuti a disposizione dei proprietari “non proponenti” - o loro aventi causa - e/o del Comune di Cuneo, con l’impegno di trasferirli ad essi in piena proprietà, senza nulla pretendere come corrispettivo per la vendita, ove gli stessi intendano, in futuro, attuare un P.E.C. nel **“lotto D”**. Si precisa che i terreni costituenti il **“lotto D”** sono attualmente privi di potere edificatorio nei confronti dei proprietari “Parti proponenti”, appartenendo la correlativa capacità edificatoria ai terreni di proprietà dei proprietari “non proponenti”.
 - 3) mantenere a verde curato i terreni costituenti parte del **“lotto D”**, come già osservato attualmente di proprietà degli stessi “proponenti”, fino a quando non venga eventualmente perfezionato il trasferimento di proprietà alle parti “non proponenti”, per l’attuazione del P.E.C. sul **“lotto D”**. Fino all’eventuale trasferimento di proprietà e, comunque, entro i termini di validità dei titoli abilitativi, le “Parti proponenti” manterranno il pieno godimento e la totale disponibilità dei terreni costituenti parte del **“lotto D”**, finanche per le esigenze di cantiere: spirati tali presupposti, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.
 - 4) l’impegno al trasferimento della proprietà dei terreni costituenti il **“lotto D”** dalle attuali “parti proponenti” alle “Parti non proponenti”, permarrà in capo alla Granda Immobiliare S.p.A. ed alla Risso s.r.l. (e/o loro aventi causa) per tutto il periodo di validità della presente convenzione, individuato in dieci anni, ai sensi dell’art. 28, comma 5 numero 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, che, tra l’altro, coincide con il termine di prescrizione ordinaria dei diritti soggettivi, di cui all’art. 2946 c.c., come già evidenziato *supra*.
Conseguentemente, il diritto delle “Parti non proponenti” ad ottenere il predetto trasferimento di proprietà decadrà automaticamente nel caso in cui non venga esercitato nel termine di validità della presente convenzione, coincidente con il termine di prescrizione del diritto edificatorio.
Verificandosi questa ipotesi, i terreni costituenti il **“lotto D”**, di proprietà dei “proponenti” rimarranno nel loro esclusivo godimento e disponibilità, ma privi di attitudine edificatoria.
 - 5) i terreni costituenti il **“lotto D”** potranno avere accesso, pedonale o carraio, dal Viale degli Angeli, usufruendo della viabilità prevista dal P.E.C. per l’accesso ai n. 6 edifici costruendi.
 - 6) depositare e trascrivere un atto unilaterale d’obbligo, contestuale alla stipulazione della presente convenzione di P.E.C., attraverso il quale impegnarsi a trasferire i terreni costituenti parte del **“lotto D”** in piena proprietà, e senza corrispettivo (salvo il rimborso pro quota delle spese per le urbanizzazioni, se dovute), alle “Parti non proponenti” - nonché ai loro eventuali aventi causa - e/o al Comune di Cuneo.

Tale atto unilaterale d'obbligo dovrà essere produttivo di effetti giuridici nei confronti dei predetti beneficiari immediatamente, senza il bisogno di una loro espressa dichiarazione di volerne profittare.

Si dà atto che le parti non proponenti sono stati debitamente informate a mezzo... e hanno dichiarato... .

Articolo 3

ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità degli articoli 41, "*Tessuti urbani con unità insediative isolate*" e 51, "*Ambiti di valorizzazione ambientale*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.
- L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, come stabilito ai sensi dell'art. 28, comma 5 numero 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.
- Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, recante "*Legge urbanistica*", tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.
- Inoltre, considerato che, con Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - n. 248 del 31.05.2017 e successiva Autorizzazione Comunale n. 54 del 13.12.2019, l'intervento ha ottenuto la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e L.R. 32/2008, dovrà essere rispettato il termine di validità di tale autorizzazione.
- Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei "proponenti", potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.
- L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico approvato.
- Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
- Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione, non potranno occupare o invadere aree pubbliche.
- Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee alberature ed arbusti.

Articolo 4 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C.
--

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al Comparto “Proponenti” dell’ambito “AV1.11 – Ambiti di valorizzazione ambientale” e “TC3a e TC3va - Tessuti urbani con unità insediative isolate” ha per oggetto l’utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, per una superficie complessiva di mq. 40.208, contraddistinti catastalmente al Foglio 92 del Comune di Cuneo, come segue:

al Catasto Terreni:

Mappale 5	Superficie catastale mq. 662
Mappale 9	Superficie catastale mq. 3.472
Mappale 508	Superficie catastale mq. 559
Mappale 511	Superficie catastale mq. 545
Mappale 512	Superficie catastale mq. 1.543
Mappale 513	Superficie catastale mq. 1.893
Mappale 514	Superficie catastale mq. 849
Mappale 515	Superficie catastale mq. 142
Mappale 516	Superficie catastale mq. 71
Mappale 517	Superficie catastale mq. 2.766
Mappale 518	Superficie catastale mq. 1.734
Mappale 519	Superficie catastale mq. 207
Mappale 520	Superficie catastale mq. 570
Mappale 521	Superficie catastale mq. 649
Mappale 522	Superficie catastale mq. 3.005
Mappale 523	Superficie catastale mq. 108
Mappale 524	Superficie catastale mq. 160
Mappale 525	Superficie catastale mq. 668
Mappale 526	Superficie catastale mq. 727

Proprietà: Granda Immobiliare S.p.A.

Mappale 144	Superficie catastale mq. 5.394
Mappale 146	Superficie catastale mq. 4.633
Mappale 150	Superficie catastale mq. 14
Mappale 151	Superficie catastale mq. 2
Mappale 152	Superficie catastale mq. 5.496
Mappale 155	Superficie catastale mq. 605
Mappale 156	Superficie catastale mq. 2.315
Mappale 157	Superficie catastale mq. 5
Mappale 158	Superficie catastale mq. 275
Mappale 12	Superficie catastale mq. 1.139

e al Catasto Fabbricati:

Proprietà: Granda Immobiliare S.p.A.

- 12 subalterno 6: Viale degli Angeli n. 75; Piani S/T-1-2; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 7 (superficie catastale metri quadrati 136); RCE. 455,51.
- 12 subalterno 7: Viale degli Angeli n. 75; Piani S-T; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 3; vani 4 (superficie catastale metri quadrati 76); RCE. 237,57.
- 12 subalterno 8: Viale degli Angeli n. 75; Piani S-1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 4 (superficie catastale metri quadrati 77); RCE. 237,57.

- 12 subalterno 9: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria C/2; metri quadrati 42 (superficie catastale metri quadrati 39); RCE. 56,40.
- 12 subalterno 10: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria C/2; Classe 3; metri quadrati 50 (superficie catastale metri quadrati 39); RCE. 78,76.
- Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico del Comparto “Proponenti” dell’Ambito:

SCHEMA TECNICA

A: Superficie fondiaria		
	AV1.11	8.876
	TC3a	970
	TC3va	63
	totale	9.909

B: Superficie in cessione		
	AV1.11	27.045
	ampliamento Viale Angeli	2.041
	totale	29.086

C: Superficie Territoriale		38.995
----------------------------	--	--------

- Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di un insediamento a destinazione residenziale, per complessivi 2.940,47 mq. di Sul, così suddivisi:

Lotti	Assegnazione	Superficie	Sul derivante da AV1.11	Sul derivante da TC3a	Sul trasferita da Villa Luchino	Totale
A	Società Rizzo s.r.l. (Foglio 92 mappali 514 – 516 – 518 – 521)	3.303	915,92	--	--	915,92
B	Comunione indivisa Soc. Rizzo s.r.l. e Soc. Granda Immobiliare s.p.a. - Rampa di accesso (Foglio 92 mappale 519)	207	--	--	--	--
C	Società Granda Immobiliare s.p.a. (Foglio 92 mappali 5 – 508 – 512 – 515 – 517 – 526)	6.399	933,01	678,68	412,86	2.024,55

- In particolare nei vari lotti è prevista la realizzazione di:
Lotto A: n.2 fabbricati (edificio 1 e edificio 4);
Lotto C: n.4 fabbricati (edificio 2, edificio 3, edificio 5 ed edificio 6);

- Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una **penale convenzionale** a carico dei "proponenti", o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- Ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio vigente "*Pubblico Decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi*" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
- Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) della precedente scheda tecnica ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

Articolo 5 CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 N. 1, L.R. 56/77

- Le "Parti proponenti", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 56/77 s.m.i., nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*", con il presente atto cedono a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per un totale di mq. 29.086, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (prot. 35786 del 21.05.2019 e prot. 12656 del 20.02.2020) e già specificate alla lettera B) della scheda tecnica del precedente articolo 3.
- I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 92, così individuati:

Mappale 9	Superficie catastale mq. 3.472
Mappale 144	Superficie catastale mq. 5.394
Mappale 146	Superficie catastale mq. 4.633
Mappale 150	Superficie catastale mq. 14
Mappale 151	Superficie catastale mq. 2
Mappale 152	Superficie catastale mq. 5.496
Mappale 155	Superficie catastale mq. 605
Mappale 156	Superficie catastale mq. 2.315
Mappale 157	Superficie catastale mq. 5
Mappale 158	Superficie catastale mq. 275
Mappale 513	Superficie catastale mq. 1.893
Mappale 520	Superficie catastale mq. 570
Mappale 522	Superficie catastale mq. 3.005
Mappale 523	Superficie catastale mq. 108
Mappale 524	Superficie catastale mq. 160
Mappale 12	Superficie catastale mq. 1.139

- Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000,

sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

Ed al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 92, mappali:

- 12 subalterno 6: Viale degli Angeli n. 75; Piani S/T-1-2; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 7 (superficie catastale metri quadrati 136); RCE. 455,51.
- 12 subalterno 7: Viale degli Angeli n. 75; Piani S-T; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 3; vani 4 (superficie catastale metri quadrati 76); RCE. 237,57.
- 12 subalterno 8: Viale degli Angeli n. 75; Piani S-1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 4 (superficie catastale metri quadrati 77); RCE. 237,57.
- 12 subalterno 9: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria C/2; metri quadrati 42 (superficie catastale metri quadrati 39); RCE. 56,40.
- 12 subalterno 10: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria C/2; Classe 3; metri quadrati 50 (superficie catastale metri quadrati 39); RCE. 78,76.

- Le suddette unità immobiliari sono libere da vincoli di locazione e risultano raffigurate nelle planimetrie catastali che, omessane la lettura di ogni dicitura e legenda ivi contenute per dispensa avuta dai comparenti, si allegano al presente atto sotto la lettera "B", previa sottoscrizione dei comparenti e mia.
- Con riferimento al disposto di cui al comma 1 bis dell'articolo 29 L. 27 febbraio 1985, n. 52, recante "*Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari*", così come introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, a rubrica "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*", convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122:
 - Le parti cedenti, quali intestatarie degli immobili in oggetto, dichiarano che lo stato di fatto degli stessi è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie come sopra allegate sotto la lettera "B";
 - io ufficiale rogante dichiaro di aver verificato la conformità dell'intestatario catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari.
- Ai sensi della vigente normativa edilizia, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, recante "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*" e s.m.i., del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, le parti della presente convenzione:
 - a) dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, a rubrica "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*", in caso di dichiarazioni mendaci, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che la costruzione del complesso edilizio compendiante quanto ceduto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;
 - b) dichiarano e garantiscono che sono state rilasciate dal Comune di Cuneo:
 - concessioni edilizie in sanatoria n. 67 e n. 68 in data 13 gennaio 1992
 - ... (da integrare con contenuti della Relazione di Regolarità Edilizia)
 - c) le parti cedenti, prestando ogni garanzia in merito, dichiarano, inoltre, che a tutt'oggi, relativamente all'immobile qui ceduto, non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione o permesso di costruire e ne garantiscono la regolarità edilizia.
 - d) allegare Relazione di Regolarità Edilizia (Allegato "C")
- Le parti cedenti, ai sensi degli articoli 6 e 8 comma, 1 bis del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, recante "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*", così come modificato dalla L. 3 agosto 2013, n. 90, nonché del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, a

rubrica *“Interventi urgenti di avvio del piano “Destinazione Italia”, per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas (...), per l'internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015”*, convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, mi consegnano l’attestato di prestazione energetica redatto da _____ che si allega in originale al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti.

- Le parti cedenti dichiarano che gli immobili in oggetto non hanno subito, successivamente alla redazione del predetto attestato, modificazioni che comportino l’aggiornamento dei dati tecnici in esso contenuti.
- La parte acquirente attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell’attestato in ordine alla certificazione/ prestazione energetica.
- Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.
- Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 145.430 pari a € 5,00/mq.
- Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.
- Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall’art. 32–quater del Codice Penale.
- Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell’art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.
- Le parti cedenti dichiarano che:
 - le aree oggetto di cessione sono state mantenute a verde, così come ad esse pervenute;
 - non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della Legge 21.11.2000, n. 353 e s.m.i.
- Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.
- Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico delle parti proponenti.

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

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

aggiornamento.

- Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.
- A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati 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.

Articolo 7

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA -

- Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.
- A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977 e s.m.i., le "Parti proponenti" si obbligano per sé, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione e più precisamente: realizzazione di parcheggi pubblici lungo il controviale del Viale degli Angeli, impianto di illuminazione pubblica a led, rivestimento pareti canale irriguo, per un importo totale di € **65.323,77**.
- La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici e al computo metrico, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo 3843 del 16.01.2020 e con nota prot. 12656 del 20/02/2020, che si riporta di seguito:

"Facendo seguito all'esame della documentazione trasmessa in data 20/02/2020 con prot. 12656 si rilascia il nulla osta di massima al progetto presentato segnalando che il computo prevede alcune lavorazioni che dovranno essere dettagliatamente sviluppate nella successiva fase di rilascio del permesso di costruire.

Si chiede che nella convenzione venga riservata all'Amministrazione la possibilità di valutare e concordare con l'operatore ulteriori o differenti lavorazioni rispetto a quelle previste nel progetto allegato, da finanziare con la rimanente quota di oneri di urbanizzazione a carico dello stesso.

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

- Le "Parti proponenti" presteranno garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 12 della presente convenzione.
- Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art.17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. Sono fatte salve le richieste di ulteriori Autorizzazioni Paesaggistiche, per quanto non compreso nell'Autorizzazione Paesaggistica di cui alla Determinazione Dirigenziale della Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio n. 248 del 31.05.2017 e successiva Autorizzazione Comunale n. 54 del 13.12.2019.
- Nei termini di validità del P.E.C., all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai

fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell'area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C.

- Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di ulteriori Autorizzazioni Paesaggistiche e di separati Permessi di Costruire gratuiti.
- Inoltre, le “Parti proponenti” dovranno, eventualmente e all’occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.
- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:
 - restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all’elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
 - Le “Parti proponenti” dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all’importo complessivo sopra stimato.
 - il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle “Parti proponenti”, e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo.
 - i servizi tecnologici di luce e telefono, come precedentemente indicato, saranno a totale cura e spese delle “Parti proponenti” e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
 - dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle “Parti proponenti” anche in presenza di lievitazione dei costi.
 - la differenza fra l’importo degli oneri determinati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che le “Parti proponenti” intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.
- I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le *“Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri”*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e successivi aggiornamenti.
- Prima del rilascio dei permessi di costruire gratuiti potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell’importo convenzionato.
- Qualora non vengano realizzate direttamente, le “Parti proponenti” dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.
- Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo.

- Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.
- In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.
- Nel corso dei lavori dovrà essere garantito l'accesso al cantiere da parte dei tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni.
- Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le "Parti proponenti" procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. Un tecnico individuato dall'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.
- La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.
- Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.
- Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.
- Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante, oltre ad ottenere la necessaria Autorizzazione Paesaggistica.
- Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.
- In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate; eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione prima dello svincolo delle polizze di garanzia.
- Ad avvenuta ultimazione dei lavori ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta di "Parti proponenti" - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

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

Articolo 8 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

- Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, l'inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.
- Si riepiloga di seguito la suddivisione tra i proponenti delle opere di urbanizzazione:
 - Soc. Granda Immobiliare s.p.a.: € 44.982,77 (68,86% percentuale di proprietà)
 - Soc. Risso s.r.l.: € 20.341,00 (31,14% percentuale di proprietà)
 - Totale: € 65.323,77
- Ancorché il progetto delle opere di urbanizzazione sia stato suddiviso in due comparti lotti funzionali, sulla base delle quote di proprietà, i due lotti stessi dovranno prevedere opere funzionali e complete.
- Pertanto, al momento della presentazione del primo permesso di costruire del primo lotto di opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato il progetto esecutivo della totalità delle opere per l'importo complessivo di € 65.323,77.
- Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, dovranno essere ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste funzionali agli edifici situati nei rispettivi lotti di competenza.
- In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una **penale convenzionale** a carico delle "Parti proponenti", 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 di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art.12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
- in caso di inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 12;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
 - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
- la dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 9 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE
--

- Il Comune di Cuneo cessionario 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 proponente del P.E.C.
- In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.
- L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

- Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte delle “Parti proponenti”.
- È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 10

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

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

Articolo 11

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

- Qualora anche solo una delle “Parti proponenti” non provveda, nei termini stabiliti, all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui al precedente articolo 6, il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della Parte proponente inadempiente, ed a spese della medesima, 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 8.

Articolo 12

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 – le “Parti proponenti” hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario. Precisamente:
 - Granda Immobiliare s.p.a. per l’importo di Euro ... con polizza n. del ...;
 - Riso s.r.l. per l’importo di Euro ... con polizza n. del ...

(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all’atto della stipula) che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l’importo complessivo di € 78.388,52 – pari ad Euro _____/___, - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste

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

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

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.

- Le “Parti proponenti” si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a:
 - a) integrare il valore della garanzia nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell’eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
 - b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.
- La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’articolo n.1944, comma 2 del Codice Civile.
- In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell’inadempimento.
- Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.
- La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di “Parti proponenti” di cui all’articolo 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.
- La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell’80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico delle “Parti proponenti”, in misura tale che l’ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.
- Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 13 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

di Cuneo di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

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

Articolo 14 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
--

- Ai sensi dell'art. 30, c. 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le "Parti proponenti" dichiarano e garantiscono che:
 - i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - si allega al presente atto sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura. Inoltre, dichiarano che, a far tempo dal rilascio della certificazione ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
 - non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 15 SPESE
--

- Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico delle "Parti proponenti".
- Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.
- L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfetario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Articolo 16 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 17 CONTROVERSIE

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

Articolo 18 RINVIO a NORME di LEGGE
--

- Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa rimanda alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
