



PAOLO MARENGO
NOTAIO

Via Dante Livio Bianco 10
12100 Cuneo
Tel. 0171 694710
Fax. 0171 699019

Repertorio numero **34.862**

30 luglio 2024

Raccolta numero **16.391**

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL' AMBITO "AR.3a Area ex Enel"

da stipularsi ai sensi dell'articolo 45 della L.R. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno trenta del mese di luglio, in Cuneo, nel mio studio in via Dante Livio Bianco al civico 10. Innanzi a me, dottor Paolo Marengo, Notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- quale proprietario, parte proponente e parte cedente -

- Arnaudo Osvaldo, nato a Cuneo il 12 novembre 1957, domiciliato per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana "**PORTA ROSSA S.P.A.**", con sede a Milano, via San Damiano civico 9, capitale sociale euro 10.400.000,00 (diecimilioniquattrocentomila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale e partita I.V.A. corrispondenti al numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi: 05961190013, Repertorio Economico Amministrativo numero: MI-1779945, indirizzo PEC: portarossa@legalmail.it, nella sua qualità di Amministratore Delegato con poteri di firma in forza del vigente Statuto Sociale nonchè della delibera di nomina del Consiglio di Amministrazione del 13 giugno 2024, riportata alle pagine da 10 (dieci) a 14 (quattordici) del "Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione", tenuto a sensi di legge come a me Notaio consta; di seguito denominato "Parte proponente", quale operatore del Permesso di Costruire convenzionato;

- quale Ente programmatore del territorio comunale e parte cessionaria -

- Di Giambattista Ivano, nato a Cuneo il 6 gennaio 1963, domiciliato per la carica a Cuneo, via Roma civico 28, per conto ed in rappresentanza del "**Comune di Cuneo**", con sede a Cuneo, via Roma civico 28, codice fiscale: 00480530047, nella sua qualità di istruttore direttivo tecnico del Settore "Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Tutela del Paesaggio", presso il Settore "Edilizia, Pianificazione Urbanistica, attività produttive", nominato con atto di organizzazione del Dirigente del settore stesso del 28 giugno 2021, protocollo numero 48955, come previsto dall'articolo 54, comma 2, del vigente Statuto comunale; autorizzato a quanto infra con delibera del Consiglio Comunale numero 202 dell'11 luglio 2024, nonchè autorizzato con determinazione numero 1324 del 23 luglio 2024, come a me Notaio consta.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma, io notaio sono certo, mi chiedono atto di quanto segue e a tal fine

premettono che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti;

- l'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente P.R.G.C. come comparto "a" dell'ambito di riqualificazione urbana "AR.3 – Area ex ENEL" e sarà attuata in conformità all'articolo 50.03.01 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

- la società "PORTA ROSSA S.P.A.", con sede in Milano, via San Damiano ci-

Registrato a Cuneo
il 31 luglio 2024
al numero 15201
serie 1T
con euro 630,00

Trascritto a Cuneo
il 1 agosto 2024
ai numeri 7425/6208
con euro 235,00

Trascritto a Cuneo
il 1 agosto 2024
ai numeri 7426/6209
con euro 90,00

Trascritto a Cuneo
il 1 agosto 2024
ai numeri 7427/6210
con euro 235,00

vico 9 è proprietaria dei terreni e dei fabbricati, in disuso, in **Cuneo**, individuati:

nel **Catasto Terreni**:

Partita 1 - foglio 82 n. 758 (ex 758/parte), ente urbano, metri quadrati 1427;

foglio 82 n. 1887 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 6675;

foglio 82 n. 1888 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 3061;

foglio 82 n. 1889 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 4820;

foglio 82 n. 1890 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 3382;

foglio 82 n. 1891 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 2491;

foglio 82 n. 1892 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 1794;

foglio 82 n. 1893 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 3063;

foglio 82 n. 1894 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 538;

foglio 82 n. 1895 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 159;

di superficie pari metri quadrati 27.410,00 (ventisettemilaquattrocentodieci virgola zero zero), oggetto del frazionamento numero 131467.1/2024 del 9 luglio 2024, pratica numero CNO131467;

- lo stesso immobile è anche individuato al **Catasto dei Fabbricati** al **Foglio 82 n. 758/1**, via Sandro Pertini, civico 2, piani S1-T-1-2, zona censuaria 1^, categoria D/1, rendita catastale euro 48.643,11 (quarantottomilaseicentoquarantatré virgola undici);

in forza di acquisto fattone con atto a mio rogito del 30 marzo 2023, numero 33.848/15.526 di repertorio, registrato a Cuneo il 31 marzo 2023 al numero 6296 serie 1T, trascritto a Cuneo il 31 marzo 2023 ai numeri 3074/2483;

- la Regione Piemonte, con la recente Legge Regionale n. 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, inserendo un nuovo comma 3 bis che prevede: "nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43";

- i presupposti di Legge a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni sono quelli definiti dall'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 che prevede: "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato";

- l'articolo 28 bis è stato introdotto nel D.P.R. 380/2001 dal cosiddetto decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014, convertito con la Legge n.

164/2014), per dare una cornice omogenea all'istituto del permesso di costruire convenzionato: già presente in alcune normative regionali, tra cui il Piemonte (con l'articolo 49 della Legge Regionale 56/77 successive modifiche ed integrazioni) che, tuttavia, prevedeva il permesso di costruire convenzionato solo nei casi in cui, in un regime di rilascio diretto del titolo edilizio, si verificassero situazioni riconducibili ad "... interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree...";

- la "modalità semplificata" con la quale possono essere "soddisfatte" le "esigenze di urbanizzazione", a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della L.R. 56/77 successive modifiche ed integrazioni, introdotto dalla Legge regionale 7/2022, non può che fare riferimento alla situazione infrastrutturale dell'area oggetto di intervento ed è possibile affermare che le condizioni che consentono di sostituire un piano esecutivo convenzionato con un permesso di costruire convenzionato siano la positiva verifica che l'area d'intervento abbia un livello di urbanizzazione già in parte adeguato;

- l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza, risulta nel complesso già sostanzialmente urbanizzata e, riprendendo l'elenco delle opere di urbanizzazione definite dal comma 7 dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, è possibile affermare che l'area oggetto del presente permesso di costruire convenzionato risulta dotata di strade urbane: l'area è circondata da tre strade pubbliche (Corso Francia, via Sandro Pertini e via Vecchia di Borgo San Dalmazzo) ed è lambita lungo tutte queste strade da marciapiedi e/o percorsi ciclo-pedonali. Su tali strade il progetto prevede:

- * realizzazione lungo Corso Francia di nuovo percorso ciclo/pedonale denominato "Asse retto" in luogo del percorso esistente, quale continuazione del Progetto comunale "Periferie al centro – DPCM 25 maggio 2016. Riquadrificazione urbana e sicurezza delle periferie – Intervento n. 07 – Asse Retto";

- * rifacimento del percorso ciclo/pedonale lungo Via Pertini al fine di creare continuità con il percorso "Asse Retto" di cui al punto precedente;

- * di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento dei nuovi edifici;

- * di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;

- * di una valida rete di distribuzione del gas, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;

- * di una valida rete di telecomunicazione, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento dei nuovi edifici;

- * di un valido impianto di illuminazione pubblica sulla viabilità esistente, lungo il perimetro dell'area di intervento, per il quale si renderanno necessarie unicamente limitate opere di adattamento per il tratto lungo Corso Francia già interessato da intervento di sostituzione pali e corpi illuminanti effettuato dal Comune, nonché la sostituzione dei pali e corpi illuminanti su Via Pertini, anche qui per uniformità di tipologia;

- le esigenze di urbanizzazione ancora da soddisfare riguardano, invece:

- * il potenziamento della rete di elettrificazione esistente, con la creazione, a cura dell'ente distributore ed a spese dei richiedenti il permesso di costruiri-

re, di una nuova cabina elettrica: condizione che risulta spesso praticata, in occasione di mutate esigenze di un'attività esistente;

* la realizzazione delle aree per il parcheggio delle autovetture a servizio delle attività previste, il cui dimensionamento è definito dalle norme urbanistiche e commerciali vigenti;

* la realizzazione delle aree a verde pubblico, anch'esse dimensionate con riferimento alle norme urbanistiche vigenti;

- ai sensi dell'articolo 50.03.01 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.: "L'attuazione dell'intervento è subordinato alla realizzazione "extraoneri di urbanizzazione" di un'opera pubblica da concordarsi con l'Amministrazione, applicando il Prezziario Regionale vigente al momento dell'attuazione dell'opera. In alternativa dovrà essere corrisposto il costo di realizzazione di n. 195 (centonovantacinque) posti auto per il comparto "a" e n. 240 (duecentoquaranta) posti auto per il comparto "b" – così come definiti nella D.C.R. 191-43016/2012 – con riferimento al valore "Cp" vigente di cui alla D.G.C. n. 304 del 2 novembre 2011 e successive modifiche ed integrazioni. Tale costo costituisce l'importo minimo a base d'asta della suddetta opera pubblica.";

- l'Amministrazione Comunale ha individuato con Direttiva della Giunta Comunale n. 37 in data 5 dicembre 2019 e ribadita dalla Giunta Comunale in data 4 luglio 2024 numero 76 come opera pubblica di cui al punto precedente, per quanto riguarda l'attuazione del comparto "AR3.a" in parola, la realizzazione di una rotatoria all'incrocio di Corso Francia con Via Entracque e Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, al fine di migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità in quel tratto;

- la presente Convenzione disciplinerà le opere di urbanizzazione a scomputo, l'opera extra – oneri e gli impegni relativi alle aree ricadenti nell'Ambito AR.3 – Area ex ENEL comparto AR.3a, di proprietà della società "Porta Rossa S.p.a." come di seguito descritte;

- per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio della predetta area, è stata depositata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, a firma dell'Ingegnere Francesco Dalmasso con studio in Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni, acquisita al protocollo del Comune di Cuneo numero 97308/2022 in data 30 dicembre 2022 (e successivamente integrata con protocollo 40254 del 24 maggio 2023, protocollo 75438 del 2 ottobre 2023, protocollo 86829 del 9 novembre 2023, protocollo 92655 del 29 novembre 2023, protocollo 13399 del 13 febbraio 2024, protocollo 28685 del 4 aprile 2024, protocollo 31424 del 15 aprile 2024, protocollo 33431 del 19 aprile 2024, protocollo 37210 del 2 maggio 2024, protocollo 37746 del 6 maggio 2024, protocollo 39232 del 9 maggio 2024, protocollo 54212 del 1° luglio 2024, protocollo 54397 del 1° luglio 2024, protocollo 55027 del 3 luglio 2024 e protocollo 55309 del 3 luglio 2024), ed è costituita dai seguenti elaborati (protocollo 55309 del 3 luglio 2024):

* 56.00.C.00.03_ Relazione tecnica

* 56.00.C.01.01_Inquadramento

* 56.00.C.02.01_Rilievo topografico_situazione esistente_agg. con demolizioni SCIA

* 56.00.C.03.A.00_Piante edifici esistenti - calcolo SUL

* 56.00.C.03.B.01_Sezioni edifici esistenti

- * 56.00.C.04.00_Pianta piano terra
- * 56.00.C.05.00_Pianta Copertura
- * 56.00.C.06.a.01_Prospetti
- * 56.00.C.06.b.01_Sezioni
- * 56.00.C.07.00_Calcolo superfici e volume
- * 56.00.C.08.00_Calcolo superfici utili
- * 56.00.C.09.00_Legge 13
- * 56.00.C.10.03_Planimetria generale di progetto area AR.3a
- * 56.00.C.10-A.01_Planimetria con indicazione fili di fabbricazione
- * 56.00.C.11.05_Planimetria generale di progetto area AR.3a con indicazione dei lotti
- * 56.00.C.11-A.01_Planimetria generale di progetto area AR.3a con indicazione grandezze urbanistiche
- * 56.00.C.12.03_Planimetria con indicazione dei parcheggi pubblici e privati
- * 56.00.C.12-A.02_Planimetria con calcoli dei parcheggi pubblici e privati
- * 56.00.C.13.04_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE
- * 56.00.C.13-A.01_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE calcoli e dimostrazioni
- * 56.00.C.13-B.02_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area ACE-VE calcoli e dimostrazioni
- * 56.00.C.14.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs
- * 56.00.C.14-A.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs calcoli e dimostrazioni
- * 56.00.C.14-B.03_Planimetria con indicazione indice di permeabilità_Area Vs calcoli e dimostrazioni
- * 56.00.C.15.01_Planimetria Rete di acquedotto e nuovo allacciamento
- * 56.00.C.16.01_Planimetria Rete fognaria e nuovo allacciamento
- * 56.00.C.17.00_Documentazione fotografica
- * 56.00.C.19.01_Planimetria Rotatoria
- * 56.00.C.21.02_Planimetria con indicazione delle aree in asservimento ed in cessione;
- * 56.00.C.27.01_Particolari opere di Urbanizzazione
- * 56.00.C.28.01_Planimetria OO UU Percorso ciclo-pedonale ASSE RETTORE
- * 56.00.C.29.02_Planimetria OO UU Rifacimento ciclo-pedonale VIA PERTINI
- * 56.00.C.31.01_Cabina Enel
- * 56.00.C.32.01_Sezione Rotatoria
- * 56.00.C.34.00_Insegne
- * 56.00.C.36.03_CME Rotatoria_REV.03
- * 56.00.C.37.04_CME_Asse Rettore_REV.04
- * 56.00.C.38.02_CME_via Pertini_REV.02
- * 56.00.C.39.01_ANALISI PREZZI
- * 56.00.C.40.00_Elaborato RENDER
- * 56.03.E.01.02_Relazione_Tecnica_verifica_ill_nuova_Rotatoria_REV.02
- * 56.03.E.02.02_Relazione Tecnica_verifiche ill_VIA PERTINI_REV.02
- * 56_ALLEGATO A - Convenzione
- * 56_BOZZA DI FRAZIONAMENTO_GIUGNO_2024

* 46.Esecuzione di Indagine Ambientale_23005-IG-lab Cuneo – via Pertini

* 45.Relazione Geologica_Porta Rossa-PEC riqualificazione area ex E-NEL-Via Pertini

* 42.Relazione CSU – ASSEVERAZIONE

- nei tempi e modi di seguito indicati, verrà successivamente depositata istanza di Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17 co.3 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione della rotatoria su C.so Francia all'incrocio con via Entracque e via Vecchia di Borgo San Dalmazzo;

- sull'area oggetto di convenzione sono già state presentate le seguenti pratiche:

* Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo 34845 del 5 maggio 2023 per la rimozione e smaltimento delle coperture in cemento-amianto;

* Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo 43547 del 7 agosto 2023 per la realizzazione dell'operazione di "strip-out" (rimozione selettiva di tutti gli impianti tecnologici, sanitari, arredi fissi, pavimentazioni e serramenti);

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire protocollo n. 62042 del 9 agosto 2023 per la demolizione parziale dei fabbricati insistenti sull'area sopraccitata;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire protocollo n. 14734 del 16 febbraio 2024 per la demolizione parziale dei fabbricati insistenti sull'area sopraccitata, sospesa con nota protocollo 23085 del 15 marzo 2024;

- sull'area oggetto di convenzione sono stati rilasciati i seguenti pareri:

* parere RFI (protocollo RFI-VDO-DOIT.TO.ING\A0011\P\2024\0004212 del 22 maggio 2024);

* Parere LLPP su opere urbanizzazione e studio impatto viabilità (protocollo 39344 del 9 maggio 2024);

* Parere Arredo Urbano insegna del 23 aprile 2024;

* Parere LLPP per accessi carrai (protocollo 36065 del 29 aprile 2024);

- la richiesta di permesso di costruire convenzionato è stata esaminata dalla Commissione edilizia, nella seduta del 7 giugno 2023, che ha espresso il seguente parere: "ritiene, ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 7/2022 e dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001, che il PEC - Piano Esecutivo Convenzionato, possa essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato, a condizione che quanto attestato dal proponente in merito alla dotazione delle opere di urbanizzazione per le aree in oggetto, sia verificato dagli Uffici. La Commissione esprime parere Favorevole alla proposta del Permesso di Costruire convenzionato in sostituzione del PEC";

- la richiesta di permesso di costruire convenzionato è stata esaminata dalla II^ Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 4 dicembre 2023;

- il progetto ha ottenuto parere favorevole, ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte – Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore Geologico, protocollo 00011746/2024 del 6 marzo 2024 (rif. protocollo comunale 20474 del 6 marzo 2024);

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 202 dell'11 luglio 2024, immediatamente esecutiva, è stato approvato lo schema di Convenzione disciplinante la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) e sono state approvate le clausole

convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;

- con successiva determinazione numero 1324 del 23 luglio 2024 ai sensi dell'articolo 192 D.Lgs. n. 267/2000 successive modifiche ed integrazioni, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale 202 dell'11 luglio 2024 - all'accettazione della convenzione urbanistico - edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altro;

- il Progetto di Permesso di Costruire Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;

- che la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti della presente convenzione.

Tutto ciò premesso,

dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica a mezzo di Permessi di Costruire Convenzionati, dell'ambito "AR.3a Ambiti di riqualificazione urbana – Area ex Enel" catastalmente descritto nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, al fine di costruire, così come indicato dal proponente all'atto della presentazione del presente Permesso di Costruire Convenzionato, edifici a destinazione commerciale e/o terziaria oltre alle necessarie opere di urbanizzazione, compresa l'opera "extra oneri" ubicata esternamente all'ambito di P.R.G.C. sopradescritto.

Considerato che il progetto complessivo risulta sviluppato su n. 4 (quattro) lotti denominati lotto 1 (uno), 2 (due), 3 (tre) e 4 (quattro) e prevede, previa demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di n. 3 (tre) fabbricati denominati "A", "B" e "C" come individuati negli elaborati grafici di progetto, è data facoltà alla parte proponente di attuare gli interventi per fasi, come previsto dall'articolo 28-bis co. 4 del D.P.R. 380/2001, con il rilascio di Permessi di Costruire distinti per ciascun lotto, da richiedersi nei tempi previsti dalla presente Convenzione, quale atto unico disciplinante lo sviluppo edilizio urbanistico dei lotti costituenti l'ambito AR.3a.

I singoli interventi sono così definiti:

1) Lotto 1 (Edificio A) e totalità opere di urbanizzazione riferite all'ambito AR.3a, meglio disciplinate al successivo articolo 7, cui fa riferimento il Permesso di Costruire Convenzionato (rif. protocollo 97308 del 30 dicembre 2022);

2) Opera pubblica "extraoneri di urbanizzazione" (Rotatoria C.so Francia, Via Entracque, Via Vecchia B.S.D.), cui fa riferimento Permesso di Costruire Convenzionato Gratuito, da presentarsi, meglio disciplinato al successivo articolo 9;

3) Lotto 2 (Edificio B), cui fa riferimento Permesso di Costruire Convenzionato, da presentarsi;

4) Lotto 3 (Edificio C), cui fa riferimento Permesso di Costruire Convenzionato, da presentarsi;

5) Lotto 4 (Edificio D), cui fa riferimento Permesso di Costruire ristrutturazione edilizia, da presentarsi, escluso dalla presente convenzione.

Articolo 2 - Attuazione del progetto di permesso di costruire convenzionato
L'attuazione dell'intervento di riqualificazione sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità dell'articolo 50 - Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT), delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008) e delle norme della presente convenzione.

L'ultimazione degli interventi edilizi privati dell'intero ambito AR3.a dovrà avvenire entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, come stabilito ai sensi dell'articolo 28, comma 5 numero 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.

Tutte le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione e previste nel Permesso di Costruire convenzionato protocollo 97308 del 30 dicembre 2022 dovranno essere completate entro il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato stesso, ovvero 3 (tre) anni dall'inizio lavori, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.

I tempi di realizzazione dell'opera pubblica "extraoneri di urbanizzazione" (rotatoria) sono disciplinati dal successivo articolo 9.

Per quanto concerne l'attuazione dei lotti 2, 3, 4, fermo restando il termine complessivo di 10 (dieci) anni di cui sopra, si applicheranno le tempistiche di cui all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001 per i singoli permessi di costruire.

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra, e di cui al successivo articolo 8.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte della "parte proponente", potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

I progetti degli edifici (di cui ai lotti 2, 3, 4), e delle relative pertinenze e aree a parcheggio/verde, con le loro caratteristiche tipologiche, successivamente alla stipula della presente convenzione, saranno dai proponenti compiutamente definiti al momento della presentazione delle singole istanze di permesso di costruire.

La disposizione planimetrica degli edifici, di cui al presente capoverso, i profili e le caratteristiche tipologiche sono indicate negli allegati del P.d.C. (protocollo 97308 del 30 dicembre 2022) a titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, mentre saranno oggetto di maggiore dettaglio attraverso gli elaborati tecnici che verranno presentati per il rilascio dei Permessi di Costruire riferiti ai lotti 2, 3 e 4.

Ai fini del successivo rilascio dei singoli permessi di costruire riferiti ai lotti 2, 3 e 4 dovranno essere preventivamente ottenuti tutti i nulla osta necessari in relazione a vincoli eventualmente esistenti nelle aree in cui incidono all'interno dell'ambito AR.3a.

Articolo 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede, ai sensi dell'articolo 50 delle Norme Tecniche di Attuazione [N.T.A.], un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,50 (zero virgola cinquanta) metri quadrati che produce quindi 13.705,00 (tredicimilasettecentocinque virgola zero zero) metri quadrati di SUL realizzabili oltre a 3.150 (tremilacentocinquanta) metri quadrati di SUL derivante dal Mix funzionale per funzioni abitative.

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area è specificata dai seguenti dati tecnici:

A: Superficie Fondiaria ($ACE + Ve$) = 50% (cinquanta per cento) St 13.656,00 (tredicimilaseicentocinquantasei virgola zero zero) metri quadrati;

B: Superficie in cessione o asservimento (Vs) = 50% (cinquanta per cento) St 13.754,00 (tredicimilasettecentocinquantaquattro virgola zero zero) metri quadrati;

C: Superficie Territoriale = St 27.410,00 (ventisettemilaquattrocentodieci virgola zero zero) metri quadrati.

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 3 (tre) fabbricati suddivisi in n. 3 (tre) lotti, in particolare nei vari lotti è prevista la realizzazione di:

- Lotto 1: n. 1 (uno) fabbricato a destinazione terziaria per attività di somministrazione U2/3 (edificio A), a tale lotto viene attribuita una SUL pari a 583 (cinquecentottantatré) metri quadrati;

- Lotto 2: n. 1 (uno) fabbricato a destinazione commerciale U2/1 (edificio B), a tale lotto viene attribuita una SUL pari a 4.000 (quattromila) metri quadrati;

- Lotto 3: n. 1 (uno) fabbricato a destinazione terziaria U2/4 (edificio C), a tale lotto viene attribuita una SUL pari a 5.517 (cinquemilacinquecentodiciassette) metri quadrati, oltre alla SUL residenziale flessibile di 3.150 (tremilacentocinquanta) metri quadrati;

- Lotto 4: edifici esistenti per i quali non sono previste attualmente opere, a tale lotto viene attribuita una SUL pari a 3.605 (tremilaseicentocinque) metri quadrati.

Gli edifici esistenti identificati con la lettera "D" indicati negli elaborati di progetto e presenti nel Lotto 4, ovvero un fabbricato uso abitazione composto da due alloggi disposti su due piani fuori terra ed un basso fabbricato uso rimessa, verranno al momento mantenuti tali, e per gli stessi, ai sensi dell'articolo 50 delle Norme Tecniche di Attuazione [N.T.A.] è prevista la possibilità di intervento diretto fino alla ristrutturazione edilizia in sito anche in assenza di S.U.E.

In ogni caso verranno effettuate verifiche puntuali di tutti i parametri edilizi – urbanistici, previsti nell'area, al momento dell'istruttoria delle istanze dei P.d.C. per i singoli lotti 2, 3 e 4.

In merito alla destinazione d'uso commerciale, relativa al Lotto 2, per l'esercizio dell'attività commerciale, dovrà essere acquisita l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita e contestuale autoriconoscimento di localizzazione commerciale di tipo L1 per la realizzazione di media struttura di vendita di tipologia M-SAM 3 [media struttura di vendita offerta alimentare con superficie di vendita da metri quadrati 901 (novecentouno) a metri quadrati 1.800 (milleottocento) – per i comuni con popolazione superiore a 10.000 (diecimila) abitanti], ai sensi della DCR del 20 novembre 2012 N. 191-43016, protocollata presso il Comune di Cuneo in data 29 maggio 2023 al n. 2023/41356.

L'attività di somministrazione alimenti e bevande (L.R. 38/2006) di cui al Lotto 1, potrà essere avviata nel rispetto della normativa di settore vigente, previo rilascio del Permesso Costruire Convenzionato di cui alla presente convenzione per il Lotto 1.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati ai permessi di costruire.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi e identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione.

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

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico della parte proponente.

Ai sensi dell'articolo 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 4 - Cessione gratuita delle aree vs

La "Parte proponente", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 56/77 successive modifiche ed integrazioni, nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e all'articolo 49.07 delle N.d.A., con il presente atto, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a cedere a titolo gratuito e assoggettare ad uso pubblico, in favore del Comune di Cuneo, e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso, che accetta, le aree Vs per un totale di metri quadrati 13.754 (tredicimilasettecentocinquantaquattro), così come indicate negli allegati elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire Convenzionato e qui appresso specificate:

- area ceduta in proprietà al Comune di Cuneo: metri quadrati 6.443 (seimilaquattrocentoquarantatré) [3.382 (tremilatrecentottantadue) Asse Rettore + 3061 (tremilasessantuno) verde campo d'atletica], disciplinata dal presente articolo;

- area privata assoggettata ad uso pubblico, in favore del Comune di Cuneo: metri quadrati 7.311 (settemilatrecentoundici) [4.820 (quattromilaottocentoventi) parcheggio lotto 2 + 2.491 (duemilaquattrocentonovantuno) parcheggio lotto 3], disciplinata dal successivo articolo 5;

- superficie totale: metri quadrati 13.754 (tredicimilasettecentocinquantaquattro).

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni oggetto di cessione (disciplinata dal presente articolo), e assoggettamento all'uso pubblico (disciplinata dal successivo articolo 5), le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale le aree in cessione sono evidenziate con tratteggio retato, e le aree assoggettate all'uso pubblico sono evidenziate con tratteggio obliquo, che allego al presente atto sotto la lettera "A", previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale, omissa la lettura della legenda per dispensa dei comparenti.

Pertanto, con il presente atto la società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, cede e trasferisce a titolo gratuito al "Comune di Cuneo", che, come rappresentato, per sé, successori o aventi causa, a qualsiasi titolo, accetta ed acquista, (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso) la intera piena proprietà dei seguenti beni immobili per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale Asse Rettore e porzione a verde limitrofa lungo Corso Francia, e parte di area compresa fra altra proprietà ed il Campo d'Atletica comunale, nonché aree esterne al perimetro dell'ambito AR3.a, di fatto occupate in parte da marciapiede ed in parte da fossato adiacente al canale "Bealotto della Città", siti in territorio del comune di

Cuneo

e precisamente:

- appezzamenti di terreno ricadenti secondo il P.R.G.C. vigente in parte in area "AR.3a - Ambiti di riqualificazione urbana" e in parte in area "Sedime stradale di viabilità pubblica", così censiti nel **Catasto Terreni**:

foglio 82 n. 1888 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 3061;

foglio 82 n. 1890 (ex 758/parte), reliquato ente urbano, metri quadrati 3382;

oggetto del frazionamento numero 131467.1/2024 del 9 luglio 2024, pratica numero CN0131467.

Totali metri quadrati: 6.443 (seimilaquattrocentoquarantatré);

- quali aree esterne all'ambito AR3.a, appezzamenti di terreno ricadenti secondo il P.R.G.C. vigente in area "Sedime stradale di viabilità pubblica", così catastalmente censiti:

Catasto dei Fabbricati:

foglio 82 n. 551, corso Francia, piano T, categoria F/1, metri quadrati 151;

foglio 82 n. 552, via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, piano T, categoria F/1, metri quadrati 90;

foglio 82 n. 558, via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, piano T, categoria F/1, metri quadrati 5;

tre unità immobiliari, metri quadrati duecentoquarantasei;

Catasto Terreni - Partita 1:

foglio 82 n. 551, ente urbano, metri quadrati 151;

foglio 82 n. 552, ente urbano, metri quadrati 90;

foglio 82 n. 558, ente urbano, metri quadrati 5.

Totali metri quadrati 246 (duecentoquarantasei).

Confini:

* del mappale 1888: mappali 589 a più lati e 1891 dello stesso foglio;

* dei mappali 1890 e 551 in unico corpo: mappali 414 1889, 589 e 26 dello stesso foglio e strada;

* dei mappali 552 e 558 in unico corpo: mappali 758, 553, 143 e 414 dello stesso foglio.

La parte cedente dichiara che le aree in questione (pervenute in forza dell'atto citato nelle premesse), 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, ad eccezione di:

* servitù di elettrodotto trascritta a Cuneo il 30 maggio 2005 ai numeri 5532/4187, a favore di "ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.", con sede a Roma, come da scrittura autenticata dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Ro-

ma, in data 1° luglio 2004, numero 60.982 di repertorio, registrata a Roma nei termini;

* servitù di deroga alle distanze legali reciproca trascritta a Cuneo il 18 dicembre 2023 ai numeri 11921/9816, gravante - tra l'altro il mappale 558, come da atto a mio rogito del 14 dicembre 2023, numero 34.342/15.939 di repertorio, registrato a Cuneo il 15 dicembre 2023 al numero 24813 serie 1T.

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.

La parte cedente dichiara che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussiste l'obbligo di presentazione delle planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

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 suddette aree, ai soli fini fiscali è stabilito in complessivi **euro 33.445,00** (trentatremilaquattrocentoquarantacinque virgola zero zero).

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

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'articolo 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, recante "Misure in materia fiscale". Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 successive modifiche ed integrazioni, nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

La parte cedente dichiara che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale; come da dichiarazione trasmessa all'amministrazione comunale in data 2 ottobre 2023 protocollo 75438 a mezzo integrazione all'istanza di richiesta di Permesso di Costruire protocollo n. 97308/2022 del 30 dicembre 2022;

- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" e successive modifiche ed integrazioni.

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.

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

Articolo 5 - Asservimento ad uso pubblico di aree vs

In riferimento alle aree Vs, di cui all'articolo precedente, la società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, con il presente atto, costituisce irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo

vincolo di asservimento di uso pubblico

a favore del Comune di Cuneo che accetta, (e quindi senza indennizzo e/o

senza diritto ad alcun compenso) a carico di aree di sua proprietà, così come indicate negli allegati elaborati grafici e nella planimetria catastale, allegata al presente atto sotto la lettera "A", e qui appresso specificate:

- Aree Vs:

- superfici a parcheggio pubblico e verde afferenti al lotto 3 (particella 1891) = metri quadrati 2.491 (duemilaquattrocentonovantuno);

- Superfici a parcheggio pubblico e verde afferenti al lotto 2 (particella 1889) = metri quadrati 4.820 (quattromilaottocentoventi).

Le Aree Vs da assoggettare ad uso pubblico site in territorio del comune di **Cuneo**, sono così censite nel **Catasto Terreni:**

foglio 82 n. 1889, reliquato ente urbano, metri quadrati 4820;

foglio 82 n. 1891, reliquato ente urbano, metri quadrati 2491.

Totali metri quadrati 7.311 (settemilatrecentoundici).

Confini:

* del mappale 1889: mappali 1887, 589, 1890 e 414 dello stesso foglio;

* del mappale 1891: mappali 1892, 589 a due lati, 1887 e 1888 dello stesso foglio.

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

a) il parcheggio lotto 2 con soluzioni drenanti e verde, per contrastare le isole di calore e salvaguardare le falde acquifere;

b) la parte proponente e proprietaria dell'area, con il presente atto si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a garantire l'uso pubblico e la fruibilità delle aree di cui al punto precedente;

c) in considerazione del fatto che l'area assoggettata ad uso pubblico a parcheggio risulta essere interclusa all'interno dell'insediamento aziendale, l'uso pubblico della stessa dovrà essere garantito negli orari: tutti i giorni dell'anno: dalle ore 7,00 alle ore 22,00;

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

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

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

g) i soggetti proponenti o loro aventi causa avranno facoltà di interdire l'accesso all'area a parcheggio asservita all'uso pubblico dalle ore 22,00 alle 7,00, anche mediante la messa in opera di barriere movibili o cancelli;

h) i soggetti proponenti o loro aventi causa riconoscono la facoltà al Comune di Cuneo di disciplinare diversamente l'uso pubblico, fissando giorni e orari diversi di apertura, per sopravvenute esigenze di interesse pubblico;

i) a richiesta dell'Amministrazione Comunale, per ragioni di interesse pubblico, ovvero per lo svolgimento di manifestazioni e iniziative dalla stessa promosse, potranno essere richieste aperture straordinarie, al di fuori degli

orari di cui sopra, da comunicarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, con un congruo anticipo;

j) dovrà essere garantito il passaggio pubblico sulla strada privata posta fra il lotto 1 ed il lotto 2;

k) i soggetti proponenti o loro aventi causa si impegnano altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio e verde anzidetta;

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

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

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

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

Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sul terreno oggetto di asservimento non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, come da dichiarazione trasmessa all'amministrazione comunale in data 2 ottobre 2023 protocollo 75438 a mezzo integrazione all'istanza di richiesta di Permesso di Costruire protocollo n. 97308/2022 del 30 dicembre 2022.

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

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

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

Articolo 6 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e n. 126 del 22 dicembre 2020, e successivi aggiornamenti.

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'articolo 16 D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 successive modifiche ed integrazioni e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati la parte proponente presta garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fidejussoria.

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, e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia al momento 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 successive modifiche ed integrazioni, la "parte proponente" si obbliga per sé, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione e più precisamente:

- Opere di competenza del lotto 1: rifacimento del percorso ciclo-pedonale lungo via Pertini, per un importo complessivo di euro 93.117,58 (novantatremilacentodiciassette virgola cinquantotto);

- Opere di competenza del lotto 2: realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale lungo Corso Francia (Asse Rettore), per un importo complessivo di euro 248.941,95 (duecentoquarantottomilanovecentoquarantuno virgola novantacinque);

per un importo totale di euro 342.059,53 (trecentoquarantaduemilacinquantanove virgola cinquantatré);

- Opere di competenza del lotto 3: non previste.

Le eventuali differenze fra i maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che la "Parte proponente" intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune, soprattutto in relazione ai permessi di costruire dei vari lotti, che verranno presentati con tempistiche differenti.

L'eventuale differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi sull'intero ambito AR.3a potranno essere compensati e quindi scomputati tra gli interventi privati interessanti i vari lotti, secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei relativi permessi di costruire.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza del lotto 1 e 2 dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo (protocollo 39344 del 9 maggio 2024) che si riporta di seguito:

"VISTA la richiesta pervenuta allo scrivente Servizio

ESAMINATI gli elaborati prodotti con protocollo Gen. n. 28'685 del 04.04.2024, così come integrati con protocollo Gen. n. 37'210 del 02.05.2024, n. 37'746 del 06.05.2024 e n.39'232 del 09.05.2024;

DATO ATTO CHE le integrazioni prodotte recepiscono quanto richiesto dal Settore scrivente circa il computo metrico, l'impianto illuminazione pubblica e le sistemazioni a verde;

VISTE le conclusioni riportate nella Valutazione di impatto viabilistico a firma dell'ing. ANGARAMO;

DATO ANCORA ATTO CHE la nuova rotatoria stradale riveste la funzione di regolamentazione del traffico su due tratti di strada interessati dall'in-

tervento in oggetto e riveste altresì la funzione di elemento attivo di riduzione della velocità, può essere considerata come opera funzionale all'intervento;

Si rilascia parere NON OSTATIVO al proseguo dell'iter autorizzativo."

La "parte proponente" presterà garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 14 della presente convenzione.

Nei termini di validità della presente convenzione, all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai 3 (tre) 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 alla presente convenzione, purché non venga modificato l'assetto delle aree oggetto di cessione/asservimento all'uso pubblico e l'assetto generale del progetto nell'ambito di PRGC.

Inoltre, la "parte proponente" dovrà, 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 della "parte proponente" 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;

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

- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione o asservimento 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 della "parte proponente", 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, gas e telefono saranno a totale cura e spese della "parte proponente" e, pertanto, faranno esclusivo capo alla stessa, 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 della "parte proponente" 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 la "parte proponente" intende 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 (a scomputo ed ex-

tra-oneri) 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 all’interno dello stesso titolo abilitativo dell’edificio.

Prima del rilascio dei permessi di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell’importo convenzionato.

Qualora non vengano realizzate direttamente, la “Parte proponente” dovrà affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata a proprio onere secondo le modalità ed i criteri di cui all’articolo 50 co. 1 del D.Lgs 36/2023 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo.

Con congruo anticipo [almeno 15 (quindici) 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 la “Parte proponente” procederà 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 della “Parte proponente” - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l’ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti

autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse nonché gli elaborati planimetrici delle opere come realizzate.

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, il Comune di Cuneo - su richiesta di "Parte proponente" - 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 della "parte proponente" per vizi o difetti ai sensi del Codice civile.

La "parte proponente" si impegna, 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.

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 allo stesso tempo la "parte proponente" dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 8 – Termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione fasi temporali – inadempienze

Per le opere di urbanizzazione, la parte proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 co. 1 punto 3) della Legge Regionale 56/1977, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui all'articolo 7 secondo le scadenze di seguito illustrate.

Considerato che l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato protocollo 97308 del 30 dicembre 2022 ha per oggetto la realizzazione del Lotto 1 - Edificio A e la totalità delle opere di urbanizzazione, parte proponente si obbliga per sé e per i Suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma:

- Opere di competenza del lotto 1 (rifacimento del percorso ciclo-pedonale lungo via Pertini). Le opere devono essere realizzate contestualmente alla

costruzione dell'Edificio A oggetto dell'istanza (protocollo 97308/2022) ed essere concluse e collaudate, in data antecedente a quella di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale dell'Edificio A – lotto 1;

- Opere di competenza del lotto 2: realizzazione di un tratto di percorso ciclo-pedonale lungo Corso Francia (Asse Rettore). Le opere devono essere concluse e collaudate, in data antecedente a quella di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale dell'Edificio B – lotto 2;

- Opere di uso pubblico:

* parcheggio lotto 1: le opere relative alla realizzazione della dotazione di parcheggi ad uso pubblico, interni all'area di intervento ed afferenti al lotto 1, devono essere ultimate, con il supporto di Certificato di Regolare Esecuzione delle opere, da consegnare al Comune di Cuneo, entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del fabbricato di cui al lotto 1, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale;

* parcheggio lotto 2: le opere relative alla realizzazione della dotazione di parcheggi ad uso pubblico interni all'area di intervento ed afferenti al lotto 2, devono essere ultimate, con il supporto di Certificato di Regolare Esecuzione delle opere, da consegnare al Comune di Cuneo, entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del fabbricato di cui al lotto 2, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro i tempi stabiliti dal D.P.R. 380/2001.

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 della "Parte proponente", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 (un millesimo) dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% (dieci per cento) di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi dell'articolo 145 del D.P.R. N. 207/2010 e successive modifiche ed integrazioni);

- 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'articolo 14, 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 della "Parte proponente" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - 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 della "Parte proponente", 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 fidejussione di cui al successivo articolo 14;
- 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 - Opere pubbliche extra-oneri di urbanizzazione termini di esecuzione delle opere, fasi temporali – inadempienze

In relazione a quanto previsto dall'articolo 50.03.01 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., parte proponente si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione dell'opera pubblica extraoneri di urbanizzazione da realizzarsi per un importo totale di euro 300.651,00 (trecentomilaseicentocinquantuno virgola zero zero).

In ottemperanza a quanto sopra ed alla Direttiva n. 76 del 4 luglio 2024 Amministrazione Comunale ha individuato come opera pubblica extraoneri di urbanizzazione la seguente opera pubblica:

- nuova rotatoria su Corso Francia all'incrocio con Via Entracque e Via Vecchia di Borgo San Dalmazzo, come da elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (protocollo 97308 del 30 dicembre 2022) di cui nelle premesse, il cui costo ammonta a euro 289.024,53 (duecentottantanovemilaventicquattro virgola cinquantatré).

Tale opera dovrà comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e sarà oggetto di separato Permesso di Costruire gratuito.

Il proponente si impegna a modificare il progetto, in fase di presentazione del Permesso di Costruire Gratuito, prevedendo di eseguire ulteriori lavorazioni, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nell'area limitrofa alla rotatoria di cui sopra, fino alla concorrenza dell'importo di euro 300.651,00 (trecentomilaseicentocinquantuno virgola zero zero).

Qualora non si pervenga alla realizzazione di tali ulteriori lavorazioni, o non siano concordate con l'Amministrazione Comunale, il proponente si impegna

gna, entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente convenzione, a procedere al versamento del conguaglio dell'importo complessivo derivante dalla differenza tra euro 300.651,00 (trecentomilaseicentocinquantuno virgola zero zero) previsto per la realizzazione extraoneri di urbanizzazione di opere pubbliche e l'importo dei lavori extraoneri di urbanizzazione già in progetto a consuntivo, oggetto del presente articolo.

L'opera, ancorché individuata all'esterno dell'ambito "AR.3a" risulta funzionale al suddetto ambito, in particolare per quanto concerne la viabilità veicolare e la mobilità ciclo-pedonale, come indicato nel parere espresso dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo (protocollo 39344 del 9 maggio 2024): *"la nuova rotatoria stradale riveste la funzione di regolamentazione del traffico su due tratti di strada interessati dall'intervento in oggetto e riveste altresì la funzione di elemento attivo di riduzione della velocità, può essere considerata come opera funzionale all'intervento"*.

Pertanto, risulta applicabile quanto indicato nell'articolo 16, comma 2 bis, D.P.R. 380/2001, recante "Contributo per il rilascio del permesso di costruire":

"2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alle soglie comunitarie, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici)".

La realizzazione dell'opera pubblica extra oneri di urbanizzazione avverrà con le seguenti modalità:

- entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione dovrà essere presentata apposita istanza di permesso di costruire gratuito ai sensi dell'articolo 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, per la realizzazione della rotatoria;
- l'ultimazione ed il collaudo dovrà avvenire entro 3 (tre) anni dalla data della stipula della presente.

In caso di mancata realizzazione dell'opera di cui sopra, parte proponente si impegna a corrispondere il suddetto importo di euro 300.651,00 (trecentomilaseicentocinquantuno virgola zero zero) entro 3 (tre) anni dalla data della stipula della presente.

Per ritardi e inadempienze nella realizzazione di detta opera pubblica, nonché per le tempistiche, si rimanda integralmente a quanto contenuto negli articoli 7 e 8 della presente.

Articolo 10 - Utilizzazione temporanea delle aree cedute

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

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa, fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati

con gli uffici comunali.

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

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

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

Articolo 11 - Contributo straordinario di urbanizzazione - CSU - articolo 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001

Il contributo straordinario di urbanizzazione - CSU - viene a configurarsi quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree. In attuazione di quanto enunciato il CSU, dovrà essere corrisposto prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi, oggetto della presente convenzione, sulla base dei Criteri per la determinazione del contributo straordinario", allegato A alla delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 25 ottobre 2016. Tale cifra, qualora dovuta, verrà versata al Comune contestualmente al pagamento del contributo per il rilascio del primo permesso di costruire di cui all'articolo 16, comma 1, DPR 380/2001.

Articolo 12 - Agibilità degli edifici privati

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), se non quando la "parte proponente", o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, ed ai relativi collaudi, previste per il lotto di propria competenza, nei tempi e, secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13 - Esecuzione sostitutiva

Qualora la "Parte proponente" non provveda, nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui ai precedenti articoli 7 e 9, 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 14 - Garanzie finanziarie e adempimenti

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'articolo 45 punto 2 della L.R. n. 56/1977 - la "parte proponente" ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario. Precisamente polizza n. 01322/34/49974121 del 17 luglio 2024, emessa da "Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA", per l'importo di euro 771.252,64 (settecento-

settantunomiladuecentocinquantadue virgola sessantaquattro).

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

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

Detta polizza è corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione da realizzare, comprensive degli oneri di costruzione dell'opera pubblica extraoneri di urbanizzazione, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'IVA dovuta per legge e di un importo pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

La "Parte proponente" si obbliga inoltre, entro 15 (quindici) 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 il proponente è obbligato in solido con il fideiussore. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la "Parte proponente" autorizza il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Co-

mune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica extra oneri, previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.

La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della "Parte proponente", in misura tale che l'ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 15 - Trasferimento degli obblighi

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

La "parte proponente" dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la "Parte proponente" sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili, salvo per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione extra-oneri di cui al precedente articolo 9 che resteranno in ogni caso in capo alla parte proponente "PORTA ROSSA S.P.A.". Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice civile.

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

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

Articolo 16 - Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi della vigente normativa edilizia, la parte cedente, società "PORTA ROSSA S.P.A.", come rappresentata, dichiara e garantisce che i terreni oggetto del presente atto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Cuneo in data 24 luglio 2024, protocollo numero 60800, che - in copia conforme - allego al presente atto sotto la lettera "**B**", omessa la lettura per dispensa dei comparenti.

Dichiara inoltre:

- che dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche nei relativi strumenti urbanistici e garantisce che non è stata fino ad oggi a lei notificata o trascritta alcuna ordinanza della competente Autorità comunale accertante l'effettuazione di lottizzazione a scopo edificatorio non autorizzata;
- che i terreni ceduti non sono stati percorsi dal fuoco (legge 21 novembre 2000 numero 253).

Articolo 17 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico del proponente.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32, c. 2 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 successive modifiche ed integrazioni, 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 18 - Rinuncia ad ipoteca legale

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possano eventualmente beneficiare in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 19 - Controversie

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino, salva diversa disposizione inderogabile di legge.

Articolo 20 - Rinvio a norme di legge

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

Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'articolo 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Articolo 21 - Leggi Speciali

Ai sensi della legge 19 marzo 1990 numero 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono per la stipulazione del presente contratto le incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale.

E richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo approvano e lo riconoscono conforme alla loro volontà. Il presente atto, scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su sette fogli, ne occupa venticinque pagine intere e fino a qui della ventiseiesima e viene sottoscritto alle ore diciotto e quaranta minuti.

In originale sottoscritto:

Arnaudo Osvaldo

Ivano Di Giambattista

Paolo Marengo Notaio