

NOTAIO MARTINELLI

12100 CUNEO - V.LE DEGLI ANGELI, 11 - TEL 0171.634.575
Ufficio secondario:

Numero 203330 del repertorio.

Numero 47264 della raccolta.

- 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.

E CESSIONE DI IMMOBILI AL COMUNE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno sette del mese di agosto;

- 7 agosto 2020 -

alle ore undici e minuti quarantacinque;

in Cuneo, nel mio studio sito al civico numero 11 di viale degli Angeli;

avanti a me dottor Massimo Martinelli Notaio in Cuneo iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo;

alla presenza delle testimoni signore:

= PEIRONE Rosanna nata a Cuneo il 6 luglio 1972, residente in Peveragno, piazza Santa Maria numero 8;

- GHIBAUDO Eva nata a Cuneo il 21 agosto 1967, residente in Dronero, via Ripoli numero 28;

SONO COMPARSI

1) In qualità di proprietari parti proponenti e parti cedenti:

1.1) - BONGIOVANNI Stefano, nato a Carrù il 31 marzo 1958, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella qualità di Consigliere di Amministrazione ed in legale rappresentanza della società costituita in Italia e regolata dalla legge italiana:

"GRANDA IMMOBILIARE S.P.A."

con socio unico,

. con sede in CUNEO, Corso Nizza numero 70,

. capitale sociale euro 677.400,00* i.v.;

. codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo 03063650042,

. REA presso la CCIAA di Cuneo numero CN - 259341;

. indirizzo PEC: grandaimmobiliare@pec.it;

a quanto infra abilitato con firma sociale libera ed individuale, a norma del vigente statuto, ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta in data 29 luglio 2020, quale in estratto del relativo libro da me Notaio fatto in data odierna e dichiarato conforme alla deliberazione originale al numero 203323 del repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera 'A' con dispensa dal darne lettura;

1.2) - RISSO Manuel, nato a Cuneo il 24 dicembre 1956, domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione legale rappresentante della società costituita in Italia e regolata dalla legge italiana:

"RISSO S.R.L."

. con sede legale in CUNEO, Corso Giolitti numero 12, capitale sociale euro 50.000,00 i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al numero di iscrizione e codice fiscale 02953910045 numero REA presso la C.C.I.A.A. di Cuneo 250344,

. indirizzo PEC: rissosrl@legalmail.it

a quanto infra abilitato in forza dei vigenti poteri statutari ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta in data 6 agosto 2020 quale in estratto del relativo libro da me Notaio fatto in data odierna e dichiarato conforme alla deliberazione originale al numero 203324 del repertorio, al presente atto si allega sotto la lettera 'B' con dispensa dal darne lettura.

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

= **GALLI ing. Massimiliano**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28,

nella sua qualità di Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo,

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;

C.F.: 00480530047,

nel cui interesse agisce e stipula in forza delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 60 del 27 febbraio 2020 et n. 103 del 14 maggio 2020, esecutive ai sensi di legge, nonché della determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica, Attività Produttive n. 1044 del 17 luglio 2020, depositate agli atti del Comune.

Detti Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

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 7 luglio 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 C.T. 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 C.T. 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:

5.1) - Granda Immobiliare S.p.A. (42%) in piena proprietà (42/100)

- Risso s.r.l. (58%) in piena proprietà (58/100);

- Catasto Fabbricati:

f.92 n.5 sub.1 zc.1 cat.A/4 cl.6 v.6,5 RC Euro 302,13

ubicazione viale degli Angeli n.67 p.S1-T

f.92 n.5 sub.2 zc.1 cat.A/4 cl.3 v.3,5 RC Euro 108,46

ubicazione viale degli Angeli n.67 p.S1

f.92 n.5 sub.3 zc.1 cat.A/4 cl.6 v.8,0 RC Euro 371,85

ubicazione viale degli Angeli n.67 p.S1-1

TOTALE v.18,0 RC Euro 782,44

(vani diciotto);

. derivanti:

- il sub.1 da variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 87280.1/2013 del 23 settembre 2013 prot.CN0229381 e da originaria denuncia di cui a scheda n° 204113/1963;

- il sub.2 da variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 87283.1/2013 del 23 settembre 2013 prot.CN0229385 e da originaria denuncia di cui a scheda n° 0442248/1966;

- il sub.3 da variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 87285.1/2013 del 23 settembre 2013 prot.CN0229388 e da originaria denuncia di cui a scheda n° 313686/1963;

. il tutto insistente su sito rilevato in Catasto Terreni al foglio 92 mappale 5 - e.u. - di are 06.62 (are sei e centiare sessantadue) di cui a tipo mappale n. 46344.2/2020 del 25 maggio 2020 prot.CN0046344;

- Catasto Fabbricati:

f.92 n.508 sub.1 zc.1 cat.C/2 cl.2 mq.64 RC Euro 85,94

ubicazione viale degli Angeli n. 67 p.T

(metri quadrati sessantaquattro);

. derivante da variazione nel classamento n. 31647.1/2018 del 25 ottobre 2018 prot.CN0157240, preceduta da costituzione n. 4483.1/2017 del 24 ottobre 2017 prot.CN0191149 in atti dal 25 ottobre 2017;

. insistente su sito rilevato in Catasto Terreni al foglio 92 mappale 508 - e.u.

- di are 05.59 (are cinque e centiare cinquantanove) a seguito della devoluzione all'urbano del mappale 4 - f.r. - di are 05.59, di cui a tipo mappale n. 184165.1/2017 del 17 ottobre 2017 prot.CN0184165;

- Catasto Terreni:

f.92 n.511 q. p.i.a. cl.4 are 05.45 RDEuro 1,97 RAEuro 2,39

ex 3/parte

f.92 n.512 q. p.i.a. cl.4 are 15.43 RDEuro 5,58 RAEuro 6,77

ex 3/parte

f.92 n.513 q. p.i.a. cl.4 are 18.93 RDEuro 6,84 RAEuro 8,31

ex 3/parte

f.92 n.514 q. p.i.a. cl.4 are 08.49 RDEuro 3,07 RAEuro 3,73
ex 3/parte
f.92 n.515 q. s.i.a. cl.2 are 01.42 RDEuro 1,22 RAEuro 0,70
ex 6/parte
f.92 n.516 q. s.i.a. cl.2 are 00.71 RDEuro 0,61 RAEuro 0,35
ex 6/parte
f.92 n.517 q. s.i.a. cl.2 are 27.66 RDEuro 23,71 RAEuro 13,57
ex 7/parte
f.92 n.518 q. s.i.a. cl.2 are 17.34 RDEuro 14,87 RAEuro 8,51
ex 7/parte
f.92 n.519 q. s.i.a. cl.2 are 02.07 RDEuro 1,77 RAEuro 1,02
ex 7/parte
f.92 n.520 q. s.i.a. cl.2 are 05.70 RDEuro 4,89 RAEuro 2,80
ex 7/parte
f.92 n.521 q. s.i.a. cl.2 are 06.49 RDEuro 5,56 RAEuro 3,18
ex 8/parte
f.92 n.522 q. s.i.a. cl.2 are 30.05 RDEuro 25,76 RAEuro 14,74
ex 8/parte
f.92 n. 9 q. s.i. cl.2 are 34.72 RDEuro 29,77 RAEuro 18,83
f.92 n.523 q. s.i.a. cl.2 are 01.08 RDEuro 0,93 RAEuro 0,53
ex 95/parte
f.92 n.524 q. s.i.a. cl.2 are 01.60 RDEuro 1,37 RAEuro 0,79
ex 95/parte
f.92 n.525 q. s.i.a. cl.2 are 06.68 RDEuro 5,73 RAEuro 3,28
ex 95/parte
f.92 n.526 q. s.i.a. cl.2 are 07.27 RDEuro 6,23 RAEuro 3,57
ex 95/parte

totale are 191.09 RDEuro 139,88 RAEuro 93,07

(ettari uno are novantuno e centiare zero nove);

Pervenuti a Granda Immobiliare S.p.A. in forza di:

- acquisto fattone con atto del 10 settembre 2009 a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo rep. 60167 – racc. 23322 registrato a Cuneo il 1° ottobre 2009 al numero 6831 serie 1T e trascritto a Cuneo il 6 ottobre 2009 ai nn. 7464/9441,

- ed atto di trasformazione e mutamento di denominazione del 20 dicembre 2011 a rogito Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì rep. 51490 – racc. 17967 registrato a Mondovì il 27 dicembre 2011 al numero 5831 serie 1T e trascritto a Cuneo il 3 gennaio 2012 ai nn. 86/98;

Pervenuti a Rizzo S.r.l. in forza di:

- atto di fusione per incorporazione della società "I.R. S.R.L." con sede in Cuneo, a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo in data 12 dicembre 2013 rep. 62966/25651 registrato a Cuneo il 17 dicembre 2013 al numero 10657 serie 1T e trascritto a Cuneo il 18 dicembre 2013 ai nn. 9476/11751.

5.2) - in proprietà Granda Immobiliare S.p.A. per l'intero (100/100):

- Catasto Terreni:

f.92 n.144 q. s.i.a. cl.2 are 53.94 RDEuro 46,24 RAEuro 26,46
ex 144/parte - ex 2/parte

f.92 n.146 q. frutt. cl.1 are 46.33 RDEuro 119,64 RAEuro 47,85
ex 10/parte

f.92 n.152 q. p.i.a. cl.4 are 54.96 RDEuro 19,87 RAEuro 24,13

ex 13/parte

f.92 n.155 q. s.i.a. cl.2 are 06.05 RDEuro 5,19 RAEuro 2,97

ex 144/parte - ex 2/parte

f.92 n.156 q. s.i.a. cl.2 are 23.15 RDEuro 19,85 RAEuro 11,36

ex 144/parte - ex 2/parte

f.92 n.157 q. s.i.a. cl.2 are 00.05 RDEuro 0,04 RAEuro 0,02

ex 144/parte - ex 2/parte

f.92 n.158 q. s.i.a. cl.2 are 02.75 RDEuro 2,36 RAEuro 1,35

ex 144/parte - ex 2/parte

totale are 187.23 RDEuro 213,19 RAEuro 114,14

(ettari uno are ottantasette e centiare ventitrè);

- Catasto Fabbricati:

f.92 n.150 cat. area urbana mq.14

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T

. derivante da costituzione n. 5006.1/2005 del 6 ottobre 2005 prot.CN0276967;

. coincidente con quanto rilevato in Catasto Terreni al foglio 92 mappale 150 (ex 11/parte) - e.u. - di are 00.14 (centiare quattordici) di cui a tipo mappale n.4598.1/1998 del 31 dicembre 1998 in atti dal 18 marzo 2000 e successivo frazionamento n.258814.1/2005 del 13 settembre 2005 prot.CN0258814;

- Catasto Fabbricati:

f.92 n.151 cat. area urbana mq. 2

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T

. derivante da costituzione n. 5006.1/2005 del 6 ottobre 2005 prot.CN0276967;

. coincidente con quanto rilevato in Catasto Terreni al foglio 92 mappale 151 (ex 12/parte) - e.u. - di are 00.02 (centiare zero due) di cui a frazionamento n.258814.1/2005 del 13 settembre 2005 prot.CN0258814;

Pervenuti in forza di :

- acquisto fattone con atto del 28 ottobre 2005 a rogito Notaio Cesare Parola di Cuneo rep. 56916 racc. 20612 registrato a Cuneo il 25 novembre 2005 al numero 3889 serie 1T e trascritto a Cuneo il 25 novembre 2005 ai nn. 8657/11727;

- ed atto di trasformazione e mutamento di denominazione del 20 dicembre 2011 a rogito Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì rep. 51490 - racc. 17967 succitato;

5.3) - in proprietà Granda Immobiliare S.p.A. per l'intero (100/100):

- Catasto Fabbricati:

f.92 n.12 sub. 9 zc.1 cat.C/2 cl.2 mq.42 RC Euro 56,40

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T-1

f.92 n.12 sub.10 zc.1 cat.C/2 cl.3 mq.50 RC Euro 78,76

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T-1

f.92 n.12 sub.13 zc.1 cat.A/3 cl.4 v.6,0 RC Euro 390,44

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T-1

f.92 n.12 sub.14 zc.1 cat.A/3 cl.4 v.3,5 RC Euro 227,76

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.T

f.92 n.12 sub.15 zc.1 cat.A/3 cl.4 v.3,5 RC Euro 227,76

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.1

f.92 n.12 sub.16 zc.1 cat.C/2 cl.2 mq.34 RC Euro 45,65

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.2

f.92 n.12 sub.17 zc.1 cat.C/2 cl.2 mq.37 RC Euro 49,68

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.s1

f.92 n.12 sub.18 zc.1 cat.C/2 cl.2 mq.36 RC Euro 48,34

ubicazione viale degli Angeli n.75 p.s1

totale v.13 mq.199 RC Euro 1.124,79

(vani tredici e metri quadrati centonovantanove);

. con classamento e rendita proposti D.M. 701/94;

. derivanti:

- i subb.9 et 10 da variazione nel classamento n. 4626.1/2001 del 26 giugno 2001 prot.197302, preceduta da variazione n.B00558.1/1998 del 21 settembre 1998 per creazione b.c.n.c. e uiu in adiacenza afferenti a 92/12/6 92/12/8;

- i subb.13-14-15-16-17 et 18: da variazione n. 14890.1/2020 del 31 luglio 2020 prot.CN0065018 in atti dal 3 agosto 2020 per vsi, div e soppressione delle unità distinte con il mappale 12 subb.6-7 et 8, derivanti rispettivamente:

. il sub.6 da classamento n.523.1/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 15 gennaio 1993 e da fusione n.523/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 18 agosto 1987 con soppressione delle unità 12 subb.1-2-3-4-5 dello stesso foglio;

. il sub.7 da classamento n.523.2/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 15 gennaio 1993 e da fusione n.523/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 18 agosto 1987 con soppressione delle unità 12 subb.1-2-3-4-5 dello stesso foglio;

. il sub.8 da classamento n.523.3/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 15 gennaio 1993 e da fusione n.523/1985 del 7 novembre 1985 in atti dal 18 agosto 1987 con soppressione delle unità 12 subb.1-2-3-4-5 dello stesso foglio;

. il tutto insistente su sito rilevato in Catasto Terreni al foglio 92 mappale 12 - e.u. - di complessive are 11.39 (are undici e centiare trentanove) - comprendente i mappali 11 - 145 (ex 2/parte) - 147 (ex 10/parte) - 148 (ex 10/parte) - 149 (ex 10/parte) - 153 (ex 13/parte) et 154 (ex 13/parte) - di cui a tipo mappale n. 311928.1/2005 del 16 novembre 2005 prot.CN0311928;

. immobili 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 ottobre 2017 / 7 novembre 2017 rep. 2199/2017 trascritta a Cuneo il 5 novembre 2019 ai nn. 8874/11180, correlata con atto di quietanza del 19 settembre 2019 a rogito Notaio Catalano Maddalena rep. 57653/23031 registrato a Cuneo il 7 ottobre 2019 al numero 7686 serie 1T;

6) in data 27 gennaio 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 novembre 2012 e del 10 dicembre 2013;

8) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 31 del 27 gennaio 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 (quindici) giorni consecutivi (dal 17 febbraio 2014 al 4 marzo 2014), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini e nei successivi 15 (quindici) giorni sono pervenute n. 5 (cinque) osservazioni;
- 10) con Determina Dirigenziale n.186 del 18 febbraio 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 gennaio 2012 prot. 5586 e si è, pertanto, provveduto alla pubblicazione ai sensi di legge del suddetto schema. Tale pubblicazione è avvenuta dal 2 marzo 2015 al 17 marzo 2015 e nei successivi 15 (quindici) 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 agosto 2016 prot. 53309;
- 12) successivamente, a seguito di apposita istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedura ordinaria depositata in data 21 febbraio 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 maggio 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 maggio 2017 prot. n.5855;
- 13) i proponenti hanno presentato in data 10 agosto 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 7 settembre 2017 sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel corso della prima pubblicazione del P.E.C. (avvenuta dal 17 febbraio 2014 al 4 marzo 2014);
- 16) a seguito di divisione proprietaria, i proponenti hanno presentato in data 21 maggio 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 luglio 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 dicembre 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 maggio 2019 e prot. 12656 del 20 febbraio 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. 103 del 14 maggio 2020 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. 1044 del 17 luglio 2020 ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione delle Deliberazioni di Giunta Comunale n.60 del 27 febbraio 2020 et n.103 del 14 maggio 2020 - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le parti proponenti dall'altro;

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, prevedendo 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. (100%)
 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. (100%)

Mappale 12 Subalterno 13
 Mappale 12 Subalterno 14
 Mappale 12 Subalterno 15
 Mappale 12 Subalterno 16
 Mappale 12 Subalterno 17
 Mappale 12 Subalterno 18

già subb. 6 - 7 et 8

Mappale 12 Subalterno 9
 Mappale 12 Subalterno 10

Comparto "Non Proponenti"

al Catasto Terreni

Proprietà:

"S.I.A.C. - SOCIETA' IMMOBILIARE AGRICOLA CUNEESE S.R.L." con sede in CUNEO, viale Angeli numero 65 - C.F.: 00281000042 -

Mappale 47 Superficie catastale mq. 3.894

Proprietà:

CUSSINO Gabriella - nata a Cuneo il 12 dicembre 1959 - C.F.: CSS GRL 59T52 D205X - proprietaria per 3/27 -

MONDINO Alessandra - nata a Cuneo il 14 settembre 1993 - C.F.: MND LSN 93P54 D205G - proprietaria per 2/27 -

MONDINO Annalisa - nata a Cuneo il 6 giugno 1995 - C.F.: MND NLS 95H46 D205A - proprietaria per 2/27 -

MONDINO Aurelia - nata a Cuneo il 22 giugno 1989 - C.F.: MND RLA 89H62 D205G - proprietaria per 2/27 -

MONDINO Giovanni - nato a Cuneo il 19 novembre 1949 - C.F.: MND GNN 49S19 D205U - proprietario per 9/27 -

MONDINO Loredana - nata a Cuneo il 24 settembre 1953 - C.F.: MND LDN 53P64 D205U - proprietaria per 9/27;

Mappale 192 Superficie catastale mq. 1.237

Mappale 93 Superficie catastale mq. 930

Proprietà:

CUSTOZA Gian Marco fu Massimiliano (nato a Torino il 24 settembre 1936 - C.F.: CST GMR 36P24 L219N)

Mappale 48 Superficie catastale mq. 1.620

Proprietà:

COMUNE DI CUNEO (C.F.: 00480530047)

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	11.373

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 riassumo 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 derivant e da AV1.11	Sul derivant e da TC3a	Sun trasferita da Villa Luchino	Totale
A	Società Riso s.r.l. (Foglio 92 mappali 514 – 516 – 518 – 521)	3.303	915,92	--	--	915,92
B	Comunione indivisa Soc. Riso 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 state debitamente informate di quanto sopra mediante notifica dell'atto d'obbligo stipulato in data 26 giugno 2020 a mio rogito repertorio 203051/47085 registrato a Cuneo il 29 giugno 2020 al numero 10523 serie 1T, trascritto a Cuneo il 30 giugno 2020 ai nn. 3763/4909, notificato in data 1° - 2 et 13 luglio 2020, con le notifiche regolarmente perfezionate nelle forme di legge, e che nulla risulta abbiano dichiarato al riguardo.

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 maggio 2017 e successiva Autorizzazione Comunale n. 54 del 13 dicembre 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:

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. (100%)

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 13: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 6 (superficie catastale metri quadrati 118); RCE. 390,44.

- 12 subalterno 14: Viale degli Angeli n. 75; Piani T; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 3,5 (superficie catastale metri quadrati 71); RCE. 227,76.
- 12 subalterno 15: Viale degli Angeli n. 75; Piani 1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 3,5 (superficie catastale metri quadrati 77); RCE. 227,76.
- 12 subalterno 16: Viale degli Angeli n. 75; Piani 2; zona censuaria 1; Categoria C/2; Classe 2; mq.34 (superficie catastale metri quadrati 46); RCE. 45,65.
- 12 subalterno 17: Viale degli Angeli n. 75; Piani S1; zona censuaria 1; Categoria C/2; Classe 2; mq.37 (superficie catastale metri quadrati 62); RCE. 49,68.
- 12 subalterno 18: Viale degli Angeli n. 75; Piani S1; zona censuaria 1; Categoria C/2; Classe 2; mq.36 (superficie catastale metri quadrati 74); RCE. 48,34.
- 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:

**SCHEDE
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 Riso s.r.l.	3.303	915,92	--	--	915,92

	(Foglio 92 mappali 514 – 516 – 518 – 521)						
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	

. 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 (ventinovemilaottantasei), 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 4.

. I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 92, così individuati:

- in capo a "Granda Immobiliare S.p.A." per l'intero (100%):

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

- in capo a "Granda Immobiliare S.p.A." (42%) - Risso s.r.l. (58%)

Mappale 9 Superficie catastale mq. 3.472

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

. 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 "C", previa sottoscrizione dei comparenti, dei testi e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

Si fa constare che il mappale 12 del foglio 92 C.T., comprende gli enti iscritti a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 92, mappali:

- 12 subalterno 13: Viale degli Angeli n. 75; Piani T-1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 6 (superficie catastale metri quadrati 118); RCE. 390,44.
- 12 subalterno 14: Viale degli Angeli n. 75; Piani T; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 3,5 (superficie catastale metri quadrati 71); RCE. 227,76.
- 12 subalterno 15: Viale degli Angeli n. 75; Piani 1; zona censuaria 1; Categoria A/3; Classe 4; vani 3,5 (superficie catastale metri quadrati 77); RCE. 227,76.
- 12 subalterno 16: Viale degli Angeli n. 75; Piani 2; zona censuaria 1; Categoria C/2 Classe 2; metri quadrati 34 (superficie catastale metri quadrati 46); RCE. 45,65.
- 12 subalterno 17: Viale degli Angeli n. 75; Piani S1; zona censuaria 1; Categoria C/2 Classe 2; metri quadrati 37 (superficie catastale metri quadrati 62); RCE. 49,68.
- 12 subalterno 18: Viale degli Angeli n. 75; Piani S1; zona censuaria 1; Categoria C/2 Classe 2; metri quadrati 36 (superficie catastale metri quadrati 74); RCE. 48,34.
- 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 **"D"** (otto tavole riunite in unico fascicolo).

. 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:

- La parte cedente "Granda Immobiliare S.p.A." quale intestataria degli immobili in oggetto, dichiara che lo stato di fatto degli stessi è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie come sovra allegate sotto la lettera "D" secondo le vigenti disposizioni;

- io Notaio dichiaro di aver verificato la conformità dell'intestazione catastale delle dette unità immobiliari con le risultanze dei Registri Immobiliari alla data del 6 agosto 2020.

. 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, la società "Granda Immobiliare S.p.A.":

- a) dichiaratasi edotta e consapevole 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, presta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che la costruzione del complesso edilizio compendiate quanto ceduto risulta iniziata in data anteriore al primo settembre 1967;

- b) dichiara e garantisce che sono state rilasciate al riguardo dal Comune di Cuneo:

- autorizzazione n.522 del 20 aprile 1984,
- concessioni edilizie in sanatoria n. 67 e n. 68 in data 13 gennaio 1992
- sussistono S.C.I.A. in sanatoria n. 2020/571-SCIA prot.2020/25267 del 23 aprile 2020 (codice pratica 03063650042-21042020-1104) e successive integrazioni in data 14 luglio 2020 (codice pratica 03063650042-10072020-1616) et in data 3 agosto 2020 (codice pratica 03063650042-03082020-1110) in conformità della Relazione di Regolarità Edilizia infra allegata;

- c) la parte cedente medesima, prestando ogni garanzia in merito, dichiara, inoltre, che a tutt'oggi, relativamente agli immobili qui ceduti, non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione o permesso

di costruire o altro titolo abilitativo e ne garantisce la regolarità edilizia.

d) Si allega al presente atto sotto la lettera "E" con dispensa dal darne lettura, l'originale della 'Relazione di Regolarità Edilizia' in data 3 agosto 2020 a firma del geom. Daniele BONO, che la parte cedente dichiara di avere a propria cura ottenuto, anche in relazione al contenuto della deliberazione del Consiglio Notarile di Cuneo numero 1-4/07 del 18 maggio 2007, circa la consigliabilità di procurarsi il rilascio, tramite tecnico al riguardo incaricato, di una apposita 'relazione di regolarità edilizia' concernente gli immobili trasferiti.

. La parte cedente società "Granda Immobiliare S.p.A.", ai sensi degli articoli 6 e 8 comma, 1 bis del D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005, così come modificato dalla L. 3 agosto 2013, n. 90, nonché del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, mi consegna l'attestato di prestazione energetica rilasciato in data 3 agosto 2020 numero 2020 203018 0028 con ricevuta SIPEE in data 3 agosto 2020 che si allega in originale al presente atto sotto la lettera "F", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti, in relazione alle unità abitative trasferite al Comune, rilevate a C.F. con i mappali 12 subb.13-14 et 15 del f.92.

. La parte cedente dichiara 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 prestazione energetica.

. Le parti si dichiarano informate della circostanza per la quale il suddetto attestato ha validità temporale massima limitata ai sensi di legge a partire dal rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica delle relative unità immobiliari.

La parte cedente conferma che l'indicato attestato é pienamente valido ed efficace, stante l'assenza di cause sopravvenute di scadenza o decadenza, e segnatamente di mancata corrispondenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva delle relative unità immobiliari, e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati, ove dovute.

Le parti si dichiarano, infine, informate delle sanzioni previste dall'art. 15 del D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato dalla legge n. 90 del 3 agosto 2013 (di conversione del D.L. 4 giugno 2013 n. 63), e successive modifiche ed integrazioni, in caso di violazione degli obblighi previsti dalla citata normativa.

. 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 verso terzi 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 € 145.430,00 (centoquarantacinquemilaquattrocentotrenta virgola zero zero) pari a € 5,00 (cinque virgola zero zero) / mq., di cui euro 118.726,80 (centodiciottomilasettecentoventisei virgola ottanta) imputati a quanto di ragione di GRANDA IMMOBILIARE S.P.A. et euro 26.703,20 (ventiseimilasettecentotré virgola venti) imputati a quanto di ragione di RISSO S.R.L.

. Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari 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 novembre 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 novembre 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 (anche con riferimento alle condizioni di effettiva detenzione), 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 della cessione sono 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 (sessantacinquemilatrecentoventitré virgola settantasette)**.

. 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 gennaio 2020 e con nota prot. 12656 del 20 febbraio 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 maggio 2017 e successiva Autorizzazione Comunale n. 54 del 13 dicembre 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
(quarantaquattromilanovecentottantadue virgola settantasette)		
(68,86% percentuale di titolarità consensualmente arrotondata)		
- Soc. Risso s.r.l.:	€	20.341,00
(ventimilatrecentoquarantuno virgola zero zero)		
(31,14% percentuale di titolarità consensualmente arrotondata)		
- Totale:	€	65.323,77
(sessantacinquemilatrecentoventitré virgola settantasette)		

. 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 (sessantacinquemilatrecentoventitré virgola settantasette).

. 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 (un decimo) 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 (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 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 dei proponenti – 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, le seguenti polizze fideiussorie e precisamente:

- Granda Immobiliare s.p.a. per l'importo di Euro 53.978,33 (cinquantatremilanovecentosettantotto virgola trentatré) con polizza n. 2020/50/2568338 del 30 luglio 2020 rilasciata da REALE MUTUA - Agenzia Torino Antonelliana;
- Riso s.r.l. per l'importo di Euro 24.410,19 (ventiquattromilaquattrocentodieci virgola diciannove) con polizza n. 2020/50/2568308 del 30 luglio 2020 rilasciata da REALE MUTUA - Agenzia Cuneo;

polizze che sono rilasciate al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € 78.388,52 (settantottomilatrecentottantotto virgola cinquantadue), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'IVA dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

. Le "Parti proponenti" si obbligano 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 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 7, 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% (ottanta per cento), 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% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) 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 degli 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 (un decimo) 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. 6 giugno 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.20200046874 del 30 luglio 2020 relativo ai fondi in oggetto, che - in copia autentica cartacea desunta da originale informatico e certificata conforme da me Notaio in data odierna rep.203325 si allega al presente atto sotto la lettera "G", 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 settembre 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 rimando alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18 agosto 1942, n.1150, alla Legge 28 gennaio 1977, n.10, al D.P.R. 6 giugno 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.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati e delle relative parti leggende.

Atto da me letto, in presenza dei testi, ai Componenti che lo approvano e meco con i testi lo sottoscrivono alle ore quattordici e minuti quindici.

Occupi con questa menzione trentuno pagine di otto fogli scritti da persona fida e di mio pugno completati sin qui.

All'originale firmato:

Stefano BONGIOVANNI

RISSO Manuel

Massimiliano GALLI

Rosanna PEIRONE teste

GHIBAUDO Eva teste

Massimo MARTINELLI Notaio