

Repertorio numero: 52.941 Raccolta numero: 14.885
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "ATF2.BO2 - AMBITI DI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE PER INSEDIAMENTI
INTEGRATI NELLE FRAZIONI FUORI FUSO - COMPARTO A" DA
STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE
REGIONALE N.56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè, il giorno nove del mese di agosto in
Cuneo, nel mio studio in via Venti Settembre n.39;

davanti a me dottor Giuseppe Renaudo, notaio alla residenza
di Cuneo, iscritto al Collegio notarile dei Distretti
riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, senza i testimoni
di cui le parti d'accordo con me Notaio non hanno richiesto
la presenza, sono comparsi:

- GALLI Ing.Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973,
domiciliato per la carica in Cuneo, via Roma n.28, Dirigente
Responsabile del Settore Edilizia, Pianificazione
urbanistica e attività produttive del Comune di Cuneo,
competente alla stipula del presente atto ai sensi
dell'articolo 14 primo comma del vigente Regolamento per la
disciplina dei contratti, in rappresentanza del "COMUNE di
CUNEO", con sede in Cuneo, via Roma n.28, codice fiscale
00480530047, nel cui interesse agisce e stipula in
esecuzione della delibera della Giunta Comunale numero 159
del 15 giugno 2023 immediatamente esecutiva nonché in
esecuzione di propria Determina in data 26 giugno 2023
numero 1038;

(quale Ente programmatore del Territorio Comunale e parte
cessionaria);

- CAVALLO Valerio, nato a Cuneo il 21 aprile 1960, residente
a Torino, via Valeggio n.15, codice fiscale CVL VLR 60D21
D205N, coniugato nel regime della comunione legale;

il quale interviene al presente atto in proprio e in
rappresentanza dei signori:

= BORDIGA Monica, nata a Cuneo il 3 aprile 1975 ed ivi
residente in via Vinadio n.6, codice fiscale BRD MNC 75D43
D205P, coniugata nel regime della comunione legale;

= BORDIGA Nicola, nato a Cuneo il 10 agosto 1990 ed ivi
residente in Corso Francia n.102, codice fiscale BRD NCL
90M10 D205L, di stato civile libero;

= CAVALLO Marinella, nata a Cuneo il 21 agosto 1956 ed ivi
residente in Corso Dante n.37, codice fiscale CVL MNL 56M61
D205H, coniugata nel regime della comunione legale;

= GOLLE' Giovanni, nato a Cuneo il 3 giugno 1960 ed ivi
residente in via Luigi Einaudi n.22, codice fiscale GLL GNN
60H03 D205Z, coniugato nel regime della comunione legale;

a quanto infra autorizzato in forza di procura a mio rogito
in data 15 giugno 2023, repertorio numero 52802 conservata
nella raccolta dei miei atti al numero 14795, registrata a
Cuneo il 22 giugno 2023 al numero 12597 serie 1T;

(quali proprietari parti proponenti del "Comparto A" del P.E.C.).

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, col presente pubblico atto stipulano e mi dichiarano quanto segue:

premessi che:

1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti approvate;

2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) risulta classificata come zona urbanistica "ATF2.BO2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso - Bombonina", disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;

3) con D.G.C. n. 252 del 12 novembre 2020, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'ambito ATF2.BO2, il quale ha previsto la suddivisione dell'intervento in due separati Comparti autonomi e funzionali;

4) in data 6 luglio 2021, con istanza prot. 51079 è stata presentata una proposta di P.E.C. relativa al Comparto "A" del suddetto ambito "ATF2.BO2", comprendente i terreni individuati catastalmente al NCT del Comune di Cuneo al foglio 123 mappali:

1133, seminativo irriguo arborato di are 14 (quattordici) e centiare 10 (dieci), classe 2, RDEuro 13,47, RAEuro 6,92;

1134, seminativo irriguo arborato di are 11 (undici) e centiare 84 (ottantaquattro), classe 2, RDEuro 11,31, RAEuro 5,81;

1135, seminativo irriguo arborato di are 6 (sei) e centiare 36 (trentasei), classe 2, RDEuro 6,08, RAEuro 3,12;

1136, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 62 (sessantadue), classe 2, RDEuro 5,37, RAEuro 2,76;

1137, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 61 (sessantuno), classe 2, RDEuro 5,36, RAEuro 2,75;

1138, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 53 (cinquantatré), classe 2, RDEuro 5,28, RAEuro 2,71;

1139, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 25 (venticinque), classe 2, RDEuro 5,02, RAEuro 2,58;

1140, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 25 (venticinque), classe 2, RDEuro 5,02, RAEuro 2,58;

1141, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 25 (venticinque), classe 2, RDEuro 5,02, RAEuro 2,58;

1142, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 25 (venticinque), classe 2, RDEuro 5,02, RAEuro 2,58;

1143, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 11 (undici), classe 2, RDEuro 4,88, RAEuro 2,51;

1144, seminativo irriguo arborato di are 5 (cinque) e centiare 9 (nove), classe 2, RDEuro 4,86, RAEuro 2,50;

1145, seminativo irriguo arborato di are 1 (uno) e centiare 47 (quarantasette), classe 2, RDEuro 1,40, RAEuro 0,72;

1146, seminativo irriguo arborato di are 1 (uno) e centiare 23 (ventitré), classe 2, RDEuro 1,18, RAEuro 0,60;

1147, seminativo irriguo arborato di are 1 (uno) e centiare 20 (venti), classe 2, RDEuro 1,15, RAEuro 0,59;

1148, seminativo irriguo arborato di are 1 (uno) e centiare 17 (diciassette), classe 2, RDEuro 1,12, RAEuro 0,57;

1149, seminativo irriguo arborato di centiare 87 (ottantasette), classe 2, RDEuro 0,83, RAEuro 0,43;

1150, seminativo irriguo arborato di centiare 26 (ventisei), classe 2, RDEuro 0,25, RAEuro 0,13;

in unico corpo tra le coerenze: mappali 272-383-269 del foglio 123, strada;

tutti derivanti dall'originario F.123 mappale 10 in esito a frazionamento del 12 luglio 2023 pratica CN0084207;

di complessivi metri quadrati 8.646 (ottomilaseicentoquarantasei), di proprietà dei signori:

□ BORDIGA Monica e BORDIGA Nicola, per la quota di 267/2000 (duecentosessantasette duemillesimi) ciascuno ai medesimi pervenuti in forza di legato testamentario disposto dalla signora Gollè Anna (deceduta il 25 maggio 2011) con testamento olografo pubblicato con verbale rogito notaio Grosso dottor Ivo, repertorio numero 85136/19324, registrato a Cuneo il 23 novembre 2011 al numero 8803 serie 1T, denuncia di successione registrata a Cuneo il 24 febbraio 2012 al numero 307 volume 9990;

□ GOLLE' Giovanni, per la quota di 932/2000 (novecentotrentadue duemillesimi), al medesimo pervenuti in forza di successione del signor Gollè Attilio (nato a Cuneo il 21 settembre 1933) apertasi in data 8 luglio 2014, denuncia registrata a Cuneo il 17 novembre 2014 al numero 1897 volume 9990;

□ CAVALLO Valerio e CAVALLO Marinella, per la quota di 267/2000 (duecentosessantasette duemillesimi) ciascuno, ai medesimi pervenuti in forza di successione della signora Gollè Alessandrina (nata a Cuneo il 15 novembre 1929) apertasi in data 10 novembre 2021, denuncia registrata a Cuneo il 27 dicembre 2021 al numero 576946 volume 88888 anno 2021;

5) il progetto di P.E.C. è stato esaminato favorevolmente dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 6 aprile 2022;

6) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 2458 del 28 dicembre 2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;

7) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi (dal 30 dicembre 2022 al 14 gennaio 2023), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni;

8) il progetto di P.E.C., a firma dell'Arch. Riccardo Baldracco con studio in Cuneo, C.so Nizza n.31, è costituito dai seguenti elaborati grafici e documenti depositati in formato digitale agli atti del Comune in date: 6 luglio 2021 prot. n. 51079, 13 dicembre 2022 prot. n. 92230, 22 marzo 2023 prot. n. 21778, 30 marzo 2023 prot. n. 24886, 3 maggio 2023 prot. n. 33981, 18 maggio 2023 prot. n. 38472 e 22 maggio 2023 prot. n. 39530;

☐ Allegato 2a Mappa Catastale - elenco dei proprietari (rif. prot. n. 39530 del 22 maggio 2023)

☐ Allegato 2b Titoli di proprietà (rif. prot. n. 21778 del 22 marzo 2022)

☐ Allegato 2e Documentazione fotografica (rif. prot. n. 51079 del 6 luglio 2021)

☐ Allegato 3.1 Relazione illustrativa (rif. prot. n. 38472 del 18 maggio 2023)

☐ Allegato 3.6 Norme di attuazione (rif. prot. n. 24886 del 30 marzo 2023)

☐ Allegato 3.10 Illustrazioni grafiche (rif. prot. n. 92230 del 13 dicembre 2022)

☐ Allegato 3.11 Computo metrico estimativo (rif. prot. n. 38472 del 18 maggio 2023)

☐ Allegato 4 Schema di convenzione (rif. prot. n. 38472 del 18 maggio 2023)

☐ Tavola 1 Inquadramento territoriale (rif. prot. n. 51079 del 6 luglio 2021)

☐ Tavola 2 Planimetrie stralcio delle previsioni del PRG (rif. prot. n. 51079 del 6 luglio 2021)

☐ Tavola 3 Rilievo: planimetria e sezioni altimetriche (rif. prot. n. 51079 del 6 luglio 2021)

☐ Tavola 4 Planimetria del P.E.C. sul PRG (rif. prot. n. 51079 del 6 luglio 2021)

☐ Tavola 5 Planimetria di Piano Esecutivo Convenzionato (rif. prot. n. 38472 del 18 maggio 2023)

☐ Tavola 6 Progetto planivolumetrico (rif. prot. n. 33981 del 3 maggio 2023)

☐ Tavola 7 Progetto planivolumetrico, piano interrato (rif. prot. n. 92230 del 13 dicembre 2022)

☐ Tavola 8 Progetto planivolumetrico, piano primo (rif. prot. n. 92230 del 13 dicembre 2022)

□ Tavola 9 Planimetria aree in cessione (rif. prot. n. 92230 del 13 dicembre 2022)

□ Tavola 10 Planimetria di inserimento ambientale (rif. prot. n. 33981 del 3 maggio 2023)

□ Tavola 11 Progetto delle opere di urbanizzazione (rif. prot. n. 38472 del 18 maggio 2023)

□ Tavola 12 Particolari costruttivi (rif. prot. n. 24886 del 30 marzo 2023)

9) con Deliberazione di Giunta Comunale n.159 del 15 giugno 2023, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione edilizia;

10) con successiva Determinazione a Contrarre n.1038 del 26 giugno 2023, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 15 giugno 2023 - all'accettazione della convenzione edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

11) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;

12) la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico, convengono e stipulano quanto segue.

Articolo 1

UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL P.E.C.

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), relativo all'ambito "ATF2.BO2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso", Comparto "A", in frazione Bombonina, al fine di realizzare edifici a destinazione residenziale e terziaria, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito:

SCHEDA TECNICA

A Superficie fondiaria (ACE + VE) = 70% (settanta per cento)
Superficie Territoriale metri quadrati 6.052,00
(seimilacinquantadue virgola zero zero)

Aree in cessione (VS) =

30% Superficie Territoriale

Viabilità metri quadrati 730,93 (settecentotrenta virgola novantatré)

Marciapiedi metri quadrati 375,89 (trecentosettantacinque virgola ottantanove)

B Parcheggio pubblico metri quadrati 303,65 (trecentotré virgola sessantacinque)

Verde pubblico metri quadrati 1.183,53 (millecentottantatré virgola cinquantatré)

Totale metri quadrati 2.594,00
(duemilacinquecentonovantaquattro virgola zero zero)

C Superficie Territoriale (A+B) metri quadrati 8.646,00
(ottomilaseicentoquarantasei virgola zero zero)

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 8 (otto) edifici per complessivi metri quadrati 1.729,00 (millesettecentoventinove virgola zero zero) di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) a destinazione residenziale/terziario.

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 degli Uffici comunali.

I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici privati, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente "Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private" 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.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole di progetto del P.E.C.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti nelle tavole di progetto del P.E.C. hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo delle domande di permesso di costruire.

In particolare i profili e le sezioni in scala 1.200 (uno a duecento) rappresentati nella Tavola 6 (Progetto Planovolumetrico) sono da considerarsi puramente indicativi

in quanto, relativamente alla sistemazione delle aree esterne ai fabbricati, in sede di progettazione esecutiva l'inclinazione dei terreni di riporto dovrà presentare una pendenza non superiore al 5% (cinque per cento), con dislivello massimo di 0,20 (zero virgola venti) metri rispetto alla quota del marciapiede, così come prescritto dall'art. 129 del vigente Regolamento Edilizio. Parimenti, le rampe esterne di accesso alle autorimesse interrato dovranno realizzarsi conformemente a quanto previsto dall'art. 125 del medesimo R. E. a cui si rimanda per tutte le altre prescrizioni in merito a caratteristiche costruttive e parametri edilizi.

Non costituiscono Variante al P.E.C.:

- la modifica del numero delle unità immobiliari nel contesto delle tipologie architettoniche previste nel progetto approvato con D.G.C. n. 159 del 15 giugno 2023 e di cui agli elaborati tecnici in premessa descritti;

- il trasferimento di modeste quote di S.U.L. tra i lotti fondiari, tali da configurarsi come variazioni non essenziali rispetto alla dislocazione delle SUL sui lotti come ora previsto negli elaborati di P.E.C., fermo restando il rispetto della S.U.L. massima ammissibile (metri quadrati 1.729,00 (millesettecentoventinove virgola zero zero)) e di tutti i restanti parametri edilizi e grandezze urbanistico-ecologiche previste per l'ambito "ATF2" di appartenenza (distanze tra gli edifici e dai confini, numero massimo dei piani, indici di permeabilità, ecc.) e purché non vengano variati: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lett. B) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso e contenuti nelle tavole sopraccitate e descritti all'articolo 5, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Articolo 2

ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del P.E.C. sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità degli articoli: 49 "Ambiti di trasformazione. Norme generali" e 52 "Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)" 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, 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.

Tutti i titoli abilitativi dovranno, pertanto, essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra. L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovranno 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 per i quali saranno rilasciati i relativi 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 eventuali alberature ed arbusti.

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C..

Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art.2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Articolo 3

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 N. 1, L.R. 56/77

In relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R n. 5 dicembre 1977, n. 56 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", il signor CAVALLO Valerio in proprio per la quota di 534/4000 (cinquecentotrentaquattro quattromillesimi), e in rappresentanza dei signori BORDIGA Monica e BORDIGA Nicola per la quota di 534/4000 (cinquecentotrentaquattro quattromillesimi) ciascuno, CAVALLO Marinella per la quota di 534/4000 (cinquecentotrentaquattro quattromillesimi) e

GOLLE' Giovanni per la quota di 1864/4000 (milleottocentosessantaquattro quattromillesimi), tutti congiuntamente per l'intero, quali propri beni personali, 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 primaria, indicate nella Tav. 9.

I terreni oggetto di cessione sono catastalmente distinti al NCT del Comune di Cuneo al foglio 123 mappali:

1133, seminativo irriguo arborato di are 14 (quattordici) e centiare 10 (dieci), classe 2, RDEuro 13,47, RAEuro 6,92;
tra le coerenze: mappali 272-383-1142-1141-1146-1148-1143-1135-1138-1149-1136-269 del foglio 123, strada;

1134, seminativo irriguo arborato di are 11 (undici) e centiare 84 (ottantaquattro), classe 2, RDEuro 11,31, RAEuro 5,81;
tra le coerenze: 1137-1145-1147-1139-1140-93-269 del foglio 123;

entrambi derivanti dall'originario F.123 mappale 10 in esito a frazionamento del 12 luglio 2023 infra citato;
per una superficie pari a complessivi metri quadrati 2.594 (duemilacinquecentonovantaquattro).

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n. CN0084207 in data 12 luglio 2023.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

La suestesa cessione ha effetti attivi e passivi immediati.

La presente cessione avviene senza corrispettivo monetario, esclusivamente in relazione a quanto disposto dalle norme in premessa citate onde ottenere l'utilizzazione edificatoria delle aree rimaste di proprietà dei proponenti oggetto della presente convenzione, con esclusione quindi di ogni intento di liberalità.

Pur ribadendo che la presente cessione non ha corrispettivo monetario le parti dichiarano che il valore della suddetta area, ai soli fini fiscali è di Euro 12.970,00 (dodicimilanovecentosettanta virgola zero zero).

Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre

2000 n. 445:

. i signori GALLI Massimiliano e CAVALLO Valerio, nelle indicate rispettive qualità, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art.35 co. 22 D.L. 4 luglio 2006 n.223 conv.in L.4 agosto 2006 n.248, confermando di avere al riguardo ricevuto apposita informativa, dichiarano quanto segue:

a) che non sussistono tra le parti transazioni finanziarie relative alla stipula del presente atto;

b) dichiarano altresì che per la stipulazione del contratto medesimo essi dichiaranti non si sono avvalsi dell'attività di un mediatore.

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 c.p.

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 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'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

Le parti cedenti dichiarano che:

☐ sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;

☐ non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'art. 10 Legge 21 novembre 2000, n. 353, recante "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" e s.m.i..

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

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

Articolo 4

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria per il

rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e n. 126 del 22 dicembre 2020, e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento.

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati le Parti proponenti presteranno 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 5

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 all'atto della firma della convenzione.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli artt. 45 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., le "Parti proponenti" si obbligano per sé, i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e più precisamente: le suddette opere di urbanizzazione risultano evidenziate nelle Tavole 11 e 12 di progetto.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi depositati agli atti del Comune, e oggetto dei pareri favorevoli con prescrizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota Protocollo n. 40678 del 26 maggio 2023 e dell'A.C.D.A. di Cuneo con note Protocollo n. U/06175/2021 del 14 settembre 2021 e n. U/01682/2023 del 13 aprile 2023, acquisiti agli atti del Comune.

Le "Parti proponenti" prestano 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 polizza fideiussoria, di cui all'art. 8 della presente convenzione.

Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i..

E' prevista la realizzazione di una strada privata, assoggettata all'uso pubblico perpetuo, di penetrazione interna ai lotti, con ingresso da Via San Matteo, la quale permetterà l'accesso sia ai lotti privati che all'area a verde pubblico prevista nel progetto di P.E.C. L'ingresso libero pedonale e veicolare a detto tratto di strada privata di uso pubblico dovrà quindi essere sempre garantito a chiunque, anche agli operatori comunali addetti alla manutenzione dell'area verde. Inoltre, i costi relativi alla realizzazione di detto tratto di strada non saranno scomputabili dagli oneri concessori determinati ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

A) Illuminazione pubblica e sottoservizi euro 10.184,66
(diecimilacentottantaquattro virgola sessantasei)

B) Parcheggio euro 25.525,53
(venticinquemilacinquecentoventicinque virgola cinquantatré)

C) Ampliamento strada euro 43.653,51
(quarantatremilaseicentocinquantatré virgola cinquantuno)

D) Percorsi pedonali euro 41.310,46
(quarantunomilatrecentodieci virgola quarantasei)

E) Aree verdi euro 7.801,91 (settemilaottocentouno virgola novantuno)

F) Rete fognaria euro 29.265,77
(ventinovemiladuecentosessantacinque virgola settantasette)

G) Acquedotto euro 21.552,61
(ventunomilacinquecentocinquantadue virgola sessantuno)

TOTALE OPERE SCOMPUTABILI euro 179.294,45
(centosettantanovemiladuecentonovantaquattro virgola quarantacinque).

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 o differenti 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 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.

L'accettazione, da parte del 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.

I servizi tecnologici di luce e telefono, 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 gli eventuali 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 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. 18 aprile 2016, n. 50, recante "Codice dei contratti pubblici" 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 (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 le "parti proponenti" procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata e 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 comunale e 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 e 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.

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 finale dei lavori verranno quantificate le opere realizzate: eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione comunale 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 delle "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 fino ad importo pari al 100% (cento per cento) del totale garantito, come previsto precedentemente.

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 l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 6

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 in cui il medesimo è situato, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.

L'istanza per il titolo abilitativo ed il conseguente rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà altresì subordinato alla preventiva o contemporanea presentazione/istanza di titolo abilitativo/permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma:

☐ FASE 1:

Entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in demolizioni, sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, al fine di realizzare l'area di circolazione.

☐ FASE 2:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di S.C.A. parziale: realizzazione e posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, pavimentazione bituminosa completa delle strade, pavimentazione con primo strato bituminoso delle aree di parcheggio. Nel caso di realizzazione dei soli lotti con accesso da Via San Matteo, e/o dalla relativa via di penetrazione interna privata, i suddetti interventi della Fase 2 (con esclusione della predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, non prevista in questo tratto) potranno limitarsi alle opere interessanti il tratto di Via San Matteo; parimenti nel caso di realizzazione dei soli lotti con accesso da Via Tetto Sacchetto i suddetti interventi della Fase 2 potranno limitarsi alle opere interessanti il tratto di Via Tetto Sacchetto. Resta inteso che tutte le opere della Fase 2, interessanti sia Via San Matteo che Via Tetto Sacchetto, dovranno comunque essere completate e collaudate entro i termini di validità del P.E.C.

☐ FASE 3:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo fabbricato e comunque entro i termini di validità del P.E.C., dovranno essere realizzati il tappeto di usura dei parcheggi e la sistemazione dell'area verde con relativo collaudo di tutte le opere realizzate a scomputo. 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", 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'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 e s.m.i.);

- 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. 8, 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 grave 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;

- avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune di Cuneo delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori, dei permessi di costruire e delle Segnalazioni Certificate di Agibilità;

- 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 8;

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 7

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo, parte cessionaria, è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione con questa convenzione 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 8

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, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 - le "Parti proponenti" hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi

titolo, la polizza fideiussoria rilasciata da REVO Insurance Spa in data 27 luglio 2023 numero 2182439, che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di euro 215.153,00 (duecentoquindicimilacentocinquantatré virgola zero zero), corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico delle Parti proponenti, oltre l'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse per 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'art. 1944, comma 2 del Codice Civile.

□ In ogni caso le "Parti proponenti" sono obbligate 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.

□ Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le "Parti proponenti" autorizzano 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.

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

- la fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;

- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

□ 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'art. 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

□ La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.

□ La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80% (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 9

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 all'art. 5, 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 delle "Parti proponenti" inadempienti, ed a spese delle medesime, 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'art. 6.

Articolo 10

TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 5 del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Cuneo, dietro sua richiesta qualora se ne ravvisi l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il collaudo viene trasferito a carico del Comune di Cuneo anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo delle "Parti proponenti" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto all' articolo 5.

Articolo 11

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. le "parti proponenti" saranno obbligate a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Le "parti proponenti" dovranno dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo le "Parti proponenti" saranno tenute a 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 e impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

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 le "Parti proponenti", o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, le Parti, in particolare le parti cedenti, dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di convenzione e in particolare di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica relativo ai fondi in oggetto rilasciato dal Comune di Cuneo in data 28 luglio 2023 protocollo numero 58842, che si allega al presente atto sotto la lettera "A". 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 dell'autorità comunale competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 14

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, comma 2, 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 forfettario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Articolo 15

RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Le "Parti proponenti" dichiarano 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 16

CONTROVERSIE

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

Articolo 17

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'art. 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato dichiarando di avere esatta conoscenza del suo contenuto.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto che leggo ai comparenti i quali su mio interpello lo dichiarano conforme al loro volere ed a conferma lo sottoscrivono con me notaio alle ore diciassette.

Scritto in massima parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, occupa di dodici fogli, quarantacinque pagine e sin qui della quarantaseiesima.

IN ORIGINALE FIRMATO: Massimiliano GALLI - Valerio CAVALLO

Giuseppe RENAUDO Notaio Vi è l'impronta del sigillo.



Allegato "A"
al rep. 52941/14885

Diritti di Segreteria € 25,00
Versamento del 14/07/2023

IMPOSTA DI BOLLO
ASSOLTA CON MARCA DA BOLLO
Id. n. 01220149362550 del 14/07/2023

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

Vista la domanda prot. n. **2023/55104** del **14/07/2023**, avanzata dal **Sig. GOLLE' GIOVANNI** in qualità di **Proprietario** e dal **Sig. BALDRACCO RICCARDO** in qualità di **Professionista incaricato**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

- **FOGLIO N. 123**
- **MAPPALI N. 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150**

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

SI CERTIFICA CHE

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

I terreni catastalmente censiti al Foglio **123** mappali **1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150** hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **ATF2.BO2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso** con particolare classificazione **ATF2.BO2 - Art.52, Art.22 e Art.23**
- **Classe geologica I**

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie**, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda agli articoli delle vigenti Norme di Attuazione, disponibili sul sito comunale.

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda altresì al **Piano Esecutivo Convenzionato** approvato con deliberazione di **G.C. n. 159 del 15/06/2023**.

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

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 1 pagina.

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

Protocollo numero 58842 del 28/07/2023

2023/140

Documento informatico firmato digitalmente

Repertorio numero 52.918

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DI DOCUMENTO

CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO

(Art.23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n.82)

Certifico io sottoscritto RENAUDO Dottor Giuseppe, NOTAIO in Cuneo, iscritto al Collegio dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo composta da numero 1 (una) facciata su 1 (uno) foglio, è conforme al documento informatico originale in formato PDF sottoscritto con firma digitale la cui validità è stata da me accertata in data odierna alle ore 14:30 (quattordici e minuti primi trenta) mediante il sistema di verifica del software di firma "e-Sign" ove risulta la vigenza (dal 4 dicembre 2019 al 4 dicembre 2035) del certificato di detta firma digitale di Arch. Ivano Di Giambattista da InfoCamere Qualified Electronic Signature CA e non revocato secondo la lista di revoca e sospensione (CRL) aggiornata al giorno ed ora di verifica sopra indicati.

Cuneo, li 28 luglio 2023



[illegible]