

ANNO 2011

REPERTORIO N. 11374

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

CONVENZIONE EDILIZIA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI
URBANIZZAZIONE, CESSIONE DI AREE A SERVIZI E CONCESSIONE DI DIRITTO
DI SUPERFICIE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2011 (duemilaundici) addì 18 (diciotto) del mese di ottobre, in
Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

18-10-2011

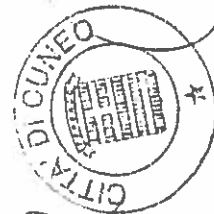
Avanti a me Pandiani dott. Pietro, Segretario generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio consenso,
sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

▪ Rosso Michele, nato a Cuneo il 23 agosto 1979, ivi residente, [codice fiscale RSS MHL 79M23 D205W], il quale dichiara di comparire in qualità di Amministratore della società Il Triangolo S.a.s. di Rosso Michele & C., con sede in Cuneo, via del Passatore n. 220, codice fiscale e numero d'iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo 03235950049, capitale sociale in euro deliberato, sottoscritto e versato 1.500,00;

2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

▪ Previgliano Giovanni, nato a Venaria Reale (Torino) il 24 marzo 1956, Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo - Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti»,



[Handwritten signatures and notes on the right margin, including a signature that appears to be 'Giovanni Previgliano' and another 'Rosso']

interviene quale rappresentante del **Comune di Cuneo** con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione del Consiglio comunale n. 37 dell'11 aprile 2011, depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti;
- l'area interessata dal presente Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E) è ubicata in Cuneo — località Passatore in zona urbanistica che il P.R.G.C. vigente classifica come “Verde e servizi ad attrezzature a livello comunale”, con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'articolo 57 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione catastalmente censiti al Foglio 52 mappali 620 e 621;
- l'intervento prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche con concessione del diritto di superficie di parte delle stesse;
- la proponente società Il Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C, è proprietaria dei terreni indicati negli elaborati tecnici di progetto, e individuati catastalmente al Foglio 52 mappali n. 620 e 621 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 1.550, pervenuti alla stessa in forza di atto a rogito Notaio Paolo Marengo repertorio n. 19879/4657 in data 3 agosto 2010, registrato in Cuneo il 4 agosto 2010 al n. 4952 serie 1T, ivi trascritto il 5 agosto 2010 ai numeri 7864/6136;

▪ per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi è stato redatto un progetto, a firma dell'Architetto Isabella Delmonte con studio in Cuneo, con la collaborazione del Geometra Tommaso Blandi con studio in Cuneo, secondo i disposti degli articoli 49 comma 5 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni e integrazioni ed è costituito dagli elaborati grafici (protocollo n. 11886 del 28 febbraio 2011);

▪ la società proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica — a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo — dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di realizzare opere di urbanizzazione e annesso chiosco-bar in località Passatore.

ARTICOLO 2

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

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

aree oggetto di intervento	mq.	1.550,00
----------------------------	-----	----------



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

di cui destinata a verde pubblico mq. 744.00

piazzetta pedonale mq. 806,00

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati alla richiesta di permesso di costruire.

L'area complessiva oggetto di intervento dovrà essere realizzata nel rispetto del progetto urbanistico-architettonico, le finiture e i materiali esterni dovranno essere curati e avere valore architettonico.

Dovranno ottenersi tutti i pareri favorevoli relativi a eventuali vincoli interessanti le aree.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono realizzati, con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici comunali.

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

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Articolo 3

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI STANDARD DI CUI

ALL'ARTICOLO 21 DELLA L.R. 56/77

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il proponente, in relazione al disposto dell'articolo 45 L.R. 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'articolo 8 della legge n. 765/1967, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso), che accetta, le aree così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate a servizi pubblici — verde privato e piazzetta pedonale.

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio 52 mappale n. 620, Seminativo Irriguo Arborato classe 2 di mq. 806, R.D. € 7,70-R.A. € 3,95, e mappale n. 621, Seminativo Irriguo Arborato classe 2 di mq. 744, R.D. € 7,11-R.A. € 3,65, per un totale di mq. 1.550, in un sol corpo tra le coerenze: a ovest mappale 438 (proprietà Provincia di Cuneo), a nord mappale 352 (proprietà Comune di Cuneo), a est la Via del Passatore.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dal Geometra Nicola Marro Rabbia n. 2011/75554 del 10.02.2011 e alla planimetria su cui l'area ceduta è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Tutti i predetti terreni vengono ceduti in proprietà al Comune di Cuneo, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie di evizione, con formale rinuncia a 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.

Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali è stabilito in complessivi €



7.750,00 (euro settemilasettecentocinquanta virgola zero).

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente.

ARTICOLO 4

CONCESSIONE DI AREA IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il Comune concede alla società Il Triangolo S.a.s di Rosso Michele & C., che accetta, il diritto di superficie per la durata di anni quaranta sul terreno catastalmente censito al Foglio 52 mappale 620 di 804 mq, alle condizioni e termini di seguito descritti.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno e incondizionato alla planimetria su cui l'area concessa in diritto di superficie è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera "B" per farne parte integrante e sostanziale.

La concessione è finalizzata esclusivamente alla realizzazione di un fabbricato destinato a chiosco-bar costituito da un piano interrato di mq. 116,64 e un piano fuori terra di mq. 116,64.

La parte restante del mappale n. 620 libera dal fabbricato è destinata a piazzetta pedonale assoggettata all'uso pubblico.

A pagamento del diritto di superficie la società proponente si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione come elencate al successivo articolo 9 e a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree individuate ai mappali n. 620 e n. 621, secondo le indicazioni del Settore Gestione del Territorio, per la durata di anni quaranta.

A scadenza della durata del diritto di superficie il Comune, verificato lo stato di conservazione di tutte le opere compreso il fabbricato, valuterà l'eventuale

rinnovo e la durata del diritto di superficie.

In caso di trasferimento a terzi del diritto di superficie dovrà darsi notizia al Comune il quale valuterà l'eventuale possibilità di prosecuzione o di estinzione del diritto di superficie.

In caso di estinzione del diritto di superficie l'Amministrazione Comunale acquisirà gratuitamente tutti gli immobili e le opere senza rivalsa alcuna dai titolari del diritto di superficie.

Ai soli fini fiscali il valore della concessione è stabilito in € 4.020,00.

ARTICOLO 5

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere del fabbricato previsto, 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 resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree stesse da parte del proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico del proponente ogni onere di manutenzione delle aree in oggetto.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione comunale.

ARTICOLO 6

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

[Handwritten signatures and official stamp of the Municipality of Cuneo]

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla deliberazione di Consiglio comunale n. 160 del 20 dicembre 2005, verrà determinata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente lo scomputo mediante la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione per un importo quantificato e indicato nell'articolo successivo. Il proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe comunali in vigore, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

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

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante fideiussione.

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

AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA - MODALITÀ

A seguito dell'emanazione del Decreto Legislativo dell'11 settembre 2008 n. 152, che ha modificato l'articolo 122 comma 8 del Decreto Legislativo

163/2006, per le opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria, il titolare del piano esecutivo convenzionato o il titolare del permesso di costruire, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, dovrà esperire una gara con la modalità della procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, nel rispetto dell'articolo 57 comma 6 del Decreto Legislativo 163/2006.

ARTICOLO 8

PROCEDURA DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E IMPORTO DEI LAVORI A SCOMPUTO

Ai sensi del D.Lgs 163/2006 articolo 122 – *Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia* del D.Lgs 163/2006, nell'ambito della procedura di affidamento dei lavori di cui al precedente articolo, gli inviti devono essere rivolti ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici di cui all'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006.

In sede di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere resa dichiarazione, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000 (autocertificazione) di impegno a esperire il procedimento a evidenza pubblica per il reperimento della ditta esecutrice dei lavori di urbanizzazione collegati al permesso di costruire delle opere.

Lo stesso soggetto privato, avente funzioni di Stazione Appaltante, è tenuto ad attuare la procedura di registrazione al sistema SIMOG (Sistema Informativo di Monitoraggio delle Gare) per la richiesta del CIG (Codice Identificativo di Gara) all'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, e all'eventuale versamento dei contributi di gara

[Handwritten signature]
[Circular stamp: COMUNE DI ...]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



stabiliti dall'Autorità stessa.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede di procedura di affidamento è: Euro **74.782,82** (settantaquattromilasettecentottantadue virgola ottantadue).

Ad affidamento concluso, e in ogni caso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto il verbale di gara attestante lo svolgimento della procedura negoziata nel rispetto del Codice dei Contratti, nella forma di dichiarazione, ai sensi del DPR 445/2000 (autocertificazione) sottoscritta dal titolare del permesso di costruire.

ARTICOLO 9

OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

PROGETTI ESECUZIONE E PRESCRIZIONI PER LA PRESA IN CARICO DEL

COMUNE

A scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e a pagamento del diritto di superficie, il proponente, con l'eccezione di cui sopra, in relazione al disposto dell'articolo 45 n. 2, L.R. 56/77, si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- realizzazione di piazzetta pedonale;
- sistemazione area verde pubblica con impianto di irrigazione;
- percorsi pedonali;
- illuminazione pubblica,

come da computo metrico allegato al progetto, per un importo totale di Euro **74.782,82**.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si

rimanda alla lettura del Computo Metrico e degli elaborati tecnici di seguito specificati in data 28 febbraio 2011 protocollo n. 1186.

Tutte le opere dovranno essere realizzate, secondo i pareri, i criteri e le prescrizioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali e dell'A.C.D.A., direttamente a cura del proponente, anche in presenza di lievitazione dei costi e ultimate entro 1 (uno) anno dalla data della firma della presente convenzione e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità del chiosco-bar. Prima di iniziare i lavori di dette opere, si dovrà ottenere il permesso di costruire con gli elaborati grafici esecutivi redatti secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da tecnico abilitato ed eseguiti sotto la direzione di un direttore dei lavori, entrambi incaricati a spese del proponente ai sensi della legislazione vigente; questi dovranno concordare con i tecnici dei competenti uffici le modalità di esecuzione.

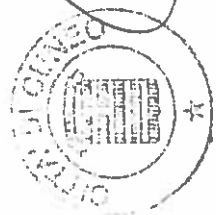
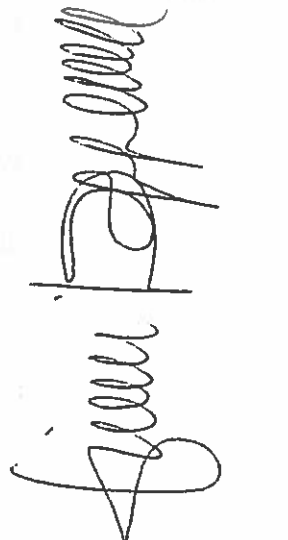
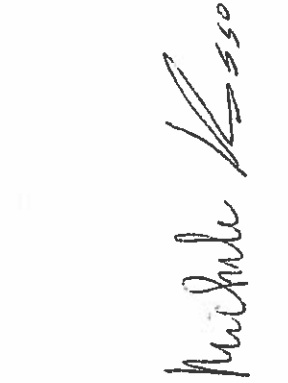
Il proponente dovrà comunicare al Comune prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché le certificazioni ai sensi di legge, relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale.

In caso di non corretta o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del direttore dei lavori.

Il certificato di regolare esecuzione e lo svincolo della fidejussione verranno rilasciati solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere.

Il Comune provvederà a nominare un tecnico che redigerà il certificato di regolare esecuzione ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla

presente convenzione.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta della Civica Amministrazione, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico del proponente o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.

I servizi tecnologici luce, telefono e gas saranno realizzati a totale cura e spese del proponente e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero rilasciati dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

La manutenzione dell'area oggetto di cessione, compreso il verde e le alberature se previste si intendono accettate dal Comune è a totale carico dei proponenti o i loro aventi causa fino al termine della concessione del diritto di superficie.

ARTICOLO 10

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

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

ARTICOLO 11

TEMPI DI ESECUZIONE – FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione il proponente — in relazione al disposto dell'articolo 45 punto 4 della L.R. 56/77 sopracitata — si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a eseguire le opere di cui ai precedenti articoli 7, 8, 9 nei tempi previsti dagli stessi.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del titolo abilitativo obbligatorio per legge, dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con preavviso di almeno 10 giorni.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà a una penale convenzionale a carico del proponente, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari a 1/10 (un decimo) del valore delle opere da

[Handwritten signatures and stamps on the right margin]

all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati — e il Comune attraverso il Settore Gestione del Territorio cui spetta la verifica e i procedimenti amministrativi evidenziati nei precedenti articoli l'abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi — il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 9.

ARTICOLO 13

GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione — e in relazione al disposto di cui al punto 2 dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/1977 — il proponente ha costituito, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione Generali S.p.A. con polizza n. 310038218 del 18 ottobre 2011, soggetta a rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 74.782,82, corrispondente al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del proponente, depositata agli atti del Comune.

Il proponente si obbliga inoltre, entro trenta giorni dalla richiesta del Comune, a:

- a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli

indici ufficiali del settore edilizio;

b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo ~~svincolo~~ che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo e al trasferimento delle opere al Comune.

ARTICOLO 14

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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

Egli dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto a un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.



In ogni caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

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

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

ARTICOLO 15

SPESE

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

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 16

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, con ampio esonero di

responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

ARTICOLO 17

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dal proponente e un terzo con funzioni di presidente, di comune accordo fra le parti, o in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

ARTICOLO 18

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti in vigore, e 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 e alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

Le violazioni di natura urbanistica alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi dell'articolo 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

ARTICOLO 19

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30, 2° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i. le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo n. 47798 del 2 settembre 2011 relativo ai fondi in oggetto, che — in originale — al presente atto si allega sotto la

lettera "C", con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio a oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

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

Michela Russo
Filippo Spallone
Vito Antonio Spallone C. G.



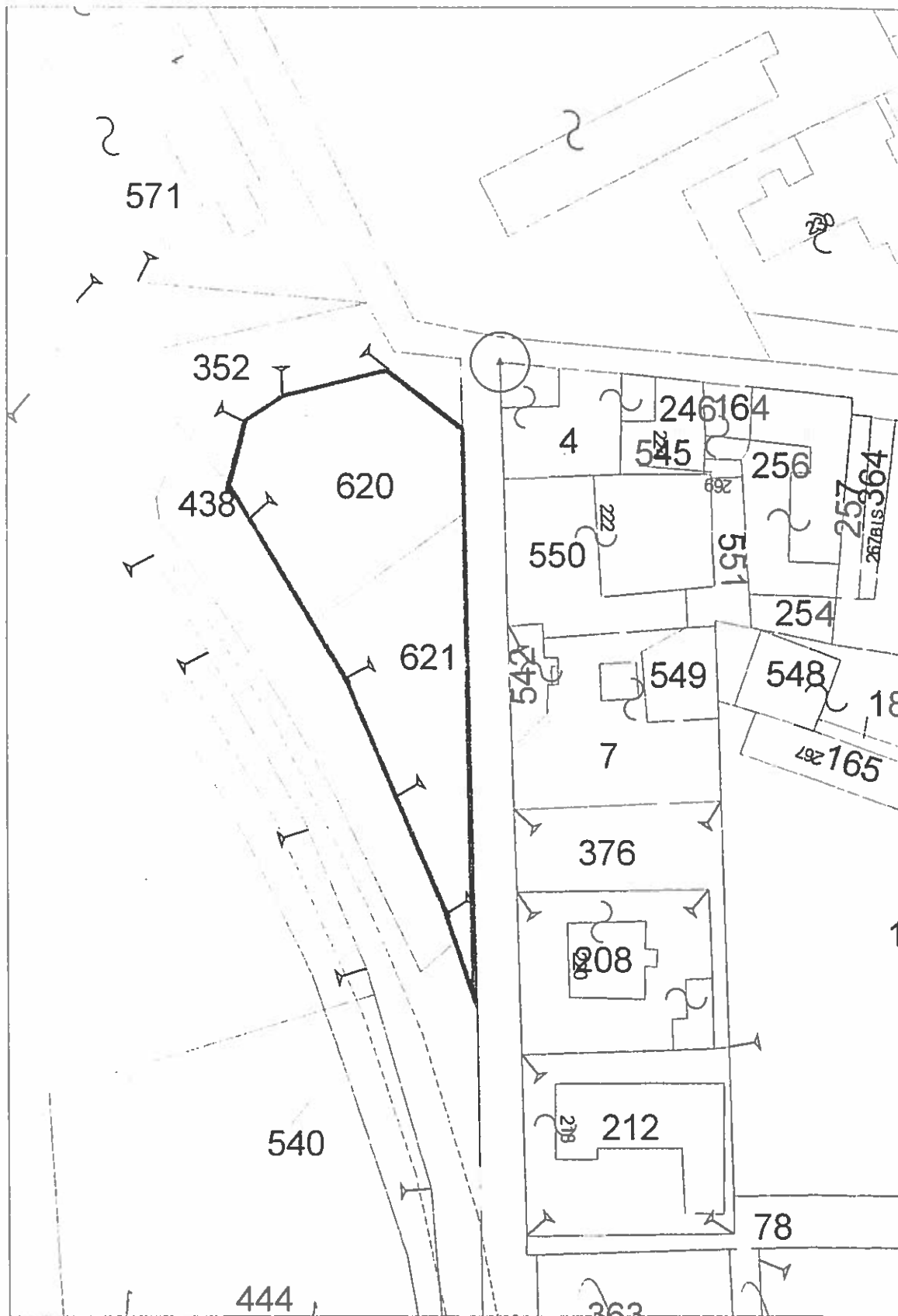
REGISTRATO a Cuneo il 07.11.2011
al n. 60 Serie 1a V
TRASCRITTO a Cuneo il 07.11.2011
al n. generale 21513-21514 - n. particelle 8935-8936
21515 n. particelle 8937
VOLTURATO a Cuneo il 07.11.2011
al n. 20

SPESE DI ATTO	
MARCHE DA BOLLO	€ 310,83
REGISTRAZIONE	€ 1.333,19
TRASCRIZIONE	€ 150,00
VOLTURA	€ 55,00
DIRITTI SECRET.	€ 164,87



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Pietro PAVAN

Comune di Cuneo

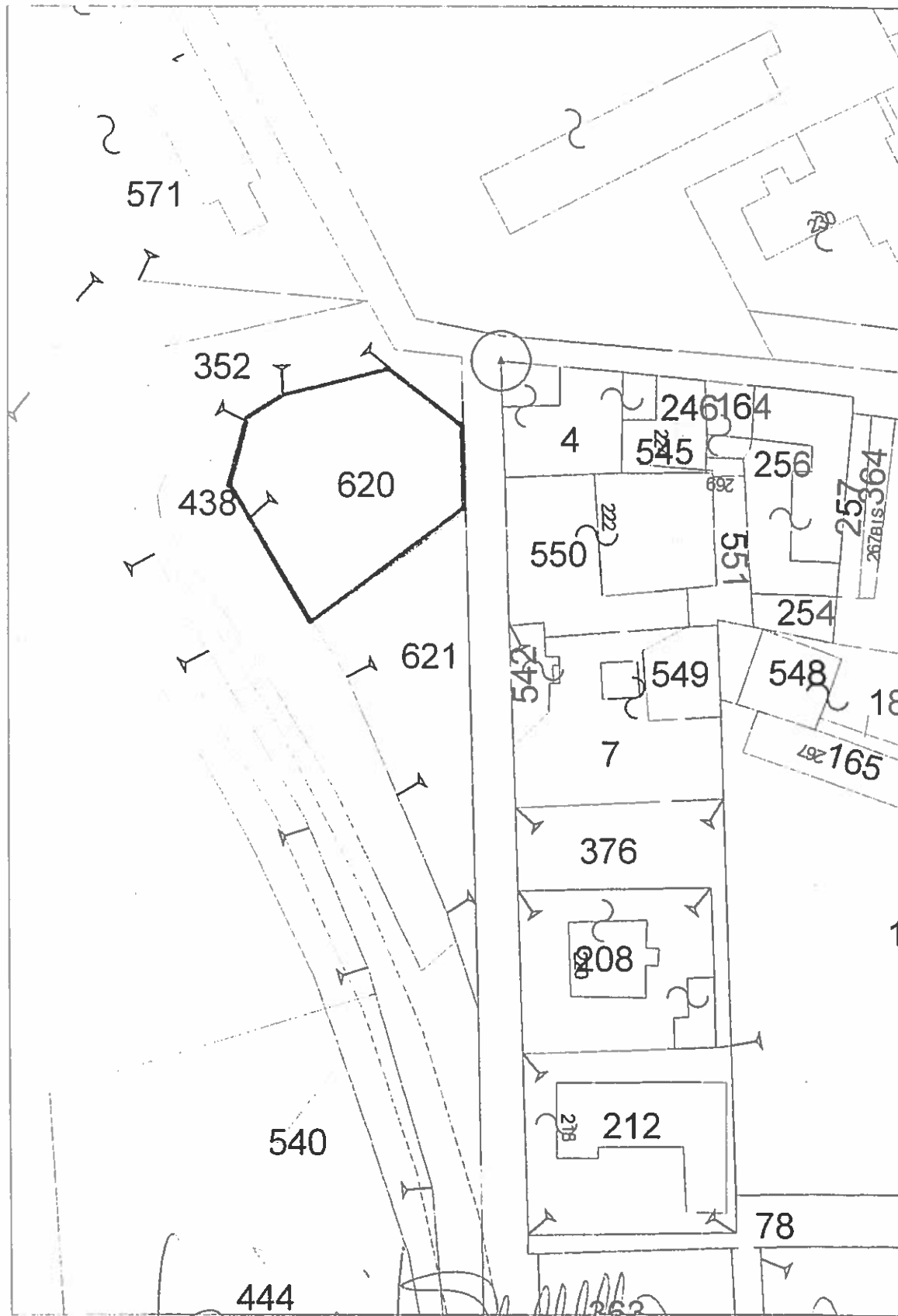


18/10/2011

Scala 1:800

Handwritten signatures and stamps:
- A large, stylized signature across the bottom center.
- A circular official stamp of the Comune di Cuneo, partially obscured by the signature.
- The name "Michela Basso" written in the bottom left corner.
- Another signature on the bottom right.

Comune di Cuneo



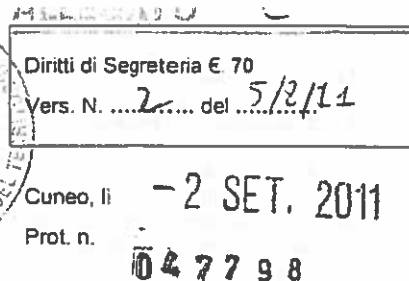
18/10/2011

Scala 1:800

Michela Rosso



Antonio Caimi



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

Vista la domanda prot. n. 40371 del 20/07/2011, avanzata dal Sig.ROSSO Michele in qualità di proprietario, 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. 52 MAPPALE N. 43

- Vista la relativa strumentazione urbanistica generale e particolare e le relative varianti e modifiche;
- Visto l'allegato catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto la dichiarazione del richiedente ai sensi della L. 675/96;
- fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- fatti salvi, impregiudicati ed il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, edilizio, agricolo, normativi, legislativi, e altri), assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali e quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi, ancorché il vigente Piano Regolatore comunale e le relative varianti e modifiche, norme, destinazioni e quant'altro ad esso allegato;
- fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

alla data del 3 agosto 2011

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, le destinazioni urbanistiche dei terreni di cui sopra e le prescrizioni in esse contenute relativamente a destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi, fanno riferimento agli articoli a cui si rimanda, relativamente alle particelle richieste al momento della domanda con la destinazione urbanistica:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il terreno catastalmente censito al Foglio 52 mappale 620 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali** con specifica destinazione a **Verde Pubblico Esistente art. 57**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**

Il terreno catastalmente censito al Foglio 52 mappale 621 ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali** con specifica destinazione a **Verde Pubblico Esistente art. 57**
- zona **Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali** con specifica destinazione **Parcheggi pubblici esistenti art.57**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**

Art.57

**Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale
(art.21 Lur 56/1977)**

- 57.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 57.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
 - V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
 - P - aree per parcheggi pubblici;
 - A - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)
- 57.03 I - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo
Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
 - P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
 - P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 57.04 V - Aree per verde pubblico e verde attrezzato
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.
Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibili con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.
Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
- Ip = 30%

- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha, Ar = 40 arbusti/ha

57.05 P - Aree per parcheggi pubblici

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibile con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali.

Il PRG individua con apposita simbologia grafica, i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, pubblici e/o di uso pubblico.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 100 mq di Sf.

Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali da concedere in diritto di superficie.

57.06 A - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie di uso pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha, Ar = 40 arbusti/ha

57.06.01 Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali

Gli elaborati di PRG individuano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da destinare a parcheggio e verde pubblico secondo le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 21 commi 2 e 3 della Lur 56/77.

In tale aree sono ricomprese altresì le aree di cui agli articoli 45.05 e 46.05 delle presenti Norme.

57.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

57.08 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

57.09 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

57.10 E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/1977.

57.11 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

57.12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale. In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.) ammessi solo a seguito dell'effettiva presenza dei servizi pubblici che ne giustifichino la necessità.

57.13 Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.

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. 2 pagine.

IL DIRIGENTE

Arch. Giovanni PREVIGLIANO