



DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

N. 132/ATR del 22 agosto 2013
del Registro di Settore

N. raccolta 1091

OGGETTO: Piano Esecutivo Convenzionato - in località Madonna dell'Olmo - Ambito APT2.OS4 - Comparto "3" del P.R.G. Vigente, approvato con deliberazione di G.C. n. 215 del 21.08.2013. Proponenti: Società Semplice Aimar Menardi, Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni, Isoardo Agnese - Approvazione schema di convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e cessione di aree - Determina a contrarre (art.192 D.Lgs n. 267/2000 s.m.i.).

IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Premesso che :

- in attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato in data 07/07/2008 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137, con D.G.C n. 307 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Coordinamento dell'intero ambito APT2.OS4 del Piano Regolatore Vigente e la suddivisione dell'ambito in sei comparti operativi, al fine di consentirne l'attuabilità separata;
- in data 20.12.2012 Prot.n. 72184, la Società Semplice Aimar Menardi, e i Sig.ri Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni e Isoardo Agnese hanno prodotto, ai sensi dell'art. 43 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, relativo al comparto "3", a firme dei tecnici Arch. PELLEGRINO Marcellino e Arch. PELLEGRINO Elisa, con studio in Cuneo;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Loc. Madonna dell'Olmo, per una superficie complessiva di mq. 43.499, censiti catastalmente al Foglio 57 mappali 308, 309, 310, 311, 313, 315, 316, 317, 318, 320, classificati come "APT2.OS4 - Ambiti per funzioni produttive e terziarie", secondo le disposizioni dell'art. 53 delle Norme di Attuazione;

- la proposta prevede la realizzazione di due distinti lotti edificatori, per la realizzazione di fabbricati a destinazione produttiva / artigianale:
 - lotto edificatorio A: Sf mq. 18.720
 - lotto edificatorio B: Sf mq. 7.379
 con la contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione delle aree pubbliche;
- i terreni sono di proprietà dei Sig.ri
 - coniugi BRIGNONE Giovanni, e ISOARDO Agnese
 - coniugi BRIGNONE Giorgio e PAROLA Giuliana
 - sig.ra AIMAR Palmira quale rappresentante della "Società Semplice AIMAR MENARDI",

i quali con atto Preliminare di Vendita, not. Parola rep. 62.467 del 25.01.2013, registrato a Cuneo il 31.01.2013 al n. 979, hanno effettuato promessa di vendita alla Soc. Michel Rettilli s.r.l., nelle rispettive quote riportate in atto, dei terreni ricadenti nel PE.C. La stessa Michel Rettilli s.r.l. ha provveduto alla cofirma per visione degli elaborati del PEC " per visione " e alla presentazione del progetto del fabbricato produttivo ricadente nell'ambito 3/A e che nel frattempo ha ottenuto i pareri favorevoli della Commissione Edilizia e degli Enti preposti;

- gli elaborati tecnici, il progetto delle opere di urbanizzazione con relativo preventivo di spesa hanno ottenuto i pareri favorevoli dei competenti Uffici comunali e la bozza di convenzione è stata redatta in conformità agli schemi tipo;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 21.08.2013, sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella convenzione urbanistico-edilizia prevista dall'articolo 43 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà delle Ditte in premessa indicate;
- è stata demandata al Dirigente del Settore Ambiente e Territorio l'adozione di ogni provvedimento di competenza necessario per la stipula della convenzione in questione;

Considerato inoltre che:

- in conformità agli schemi tipo, è stata redatta la bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato ed i proponenti sopra citati dall'altra, ai sensi dell'art. 43 della citata Legge Urbanistica Regionale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni in Cuneo – località Madonna dell'Olmo – Ambito APT2.OS4 - Comparto "3" del P.R.G. Vigente;
- il testo di detta convenzione è allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto che occorre provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione sopra citata;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. Di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 21.08.2013 – all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le Ditte proponenti in premessa indicate dall'altra, ai sensi dell'art. 43 della sopracitata Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni siti in Cuneo – località Madonna dell'Olmo – Ambito APT2.OS4 - Comparto "3" del P.R.G. Vigente;

2. Di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto¹	Convenzione edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e le Ditte: la Società Semplice Aimar Menardi, e i Sig.ri Brignone Giorgio, Parola Giuliana, Brignone Giovanni e Isoardo Agnese, dall'altra, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire²	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo - Località Madonna dell'Olmo - Ambito APT2.OS4 - Comparto "3" del P.R.G. Vigente
Forma del contratto³	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali⁴	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente⁵	//

3. Di approvare lo schema di Convenzione edilizia che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];
4. Di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento l'Istruttore Direttivo del Settore Ambiente e Territorio Geom. Luciano Claudio;

¹ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

² Articolo 192 — comma 1, lettera a) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

³³ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» [Atto pubblico amministrativo, scrittura privata non autenticata, scrittura privata autenticata, scambio di lettere]

⁴ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

⁵ Articolo 192 — comma 1, lettera c) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»

5. Di mandare copia della presente determinazione al Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 — comma 8 — del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei servizi, all'Assessore al Patrimonio nonché al Settore Ragioneria Generale.



IL DIRIGENTE

Dott. Ing. Luca GAUTERO -

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
da stipularsi ai sensi dell'art.43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Repubblica Italiana
Comune di Cuneo

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

1) Il Comune di Cuneo da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;

2) I sigg.

- coniugi BRIGNONE Giovanni, nato a Centallo il 19 settembre 1941, codice fiscale BRG GNN 41P19 C466I e ISOARDO Agnese, nata a Cuneo il 12 gennaio 1944, codice fiscale SRD GNS 44A52 D205V residenti coniugati in dichiarato regime di comunione legale
- coniugi BRIGNONE Giorgio, nato a Centallo il 18 dicembre 1946, codice fiscale BRG GRG 46T18 C466D PAROLA Giuliana, nata a Caraglio il 25 settembre 1946, codice fiscale PRL GLN 46P65 B719U residenti coniugati in dichiarato regime di comunione legale
- la sig.ra AIMAR Palmira quale rappresentante della "Società Semplice AIMAR MENARDI", con sede in Centallo via Cavour n. 5 avente codice fiscale 92003010045
- Il sig. quale rappresentante della società "MICHEL RETTILI S.R.L.", con sede legale a Milano, iscritta nel Registro Imprese di Milano e avente codice fiscale e Partita IVA: 03520060967; (REA MI-1681186)

dall'altra parte, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.). del comparto 3 nell'Ambito APT2.OS4 del P.R.G.C..

PREMESSO 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 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "APT2.OS4 – Ambiti polifunzionali Integrati territoriali", disciplinata dall'art. 53 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) che i proponenti del PEC APT2.OS4 Comparto C citati in premessa risultano essere proprietari dei terreni come di seguito indicato:
 - mappali 315, 316, 317, 318 per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI in forza dell'atto stipulato dal Dott. Ettore PAROLA in data 04/05/1984 repertorio n. 38212 raccolta n. 22066 registrato a Cuneo in data 24/05/1984 al n. 2730 Serie 1° e trascritto a

Cuneo il 30/05/1984 Art. 3462 Casella 4244 e per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL in forza dell'atto

- mappale 320 per il 28,28% in proprietà della società AIMAR MENARDI in forza dell'attoe per il 71,72% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL in forza dell'atto

- mappali 308, 309 e 310 per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giovanni e ISOARDO Agnese in forza dell'atto stipulato dal Dott. Ettore PAROLA in data 04/05/1984 repertorio n. 38212 raccolta n. 22066 registrato a Cuneo in data 24/05/1984 al n. 2730 Serie 1° e trascritto a Cuneo il 30/05/1984 Art. 3462 Casella 4244 e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL in forza dell'atto

- mappali 311 e 313 per il 28,26% in proprietà dei sig.ri BRIGNONE Giorgio e PAROLA Giuliana in forza dell'atto stipulato dal Dott. Ettore PAROLA in data 04/05/1984 repertorio n. 38212 raccolta n. 22066 registrato a Cuneo in data 24/05/1984 al n. 2730 Serie 1° e trascritto a Cuneo il 30/05/1984 Art. 3462 Casella 4244 e per il 71,74% in proprietà della società MICHEL RETTILI SRL in forza dell'atto

La superficie territoriale dell'intero comparto è pari a 43499 mq. di cui VS pari a mq. 17400 ed ACE+VE pari a mq. 26099

4) con Delibera di Giunta n. 307 del 21.11.2012 il Comune di Cuneo ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all'ambito di PRG APT2.OS4;

5) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'Arch. Marcellino PELLEGRINO con studio in Cuneo via Antica di Busca n. 124 e dell'Arch. PELLEGRINO Elisa con studio in Cuneo Via Antica di Busca n. 133, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data 10.07.2013 prot. n. 38897 e in data 26.07.2013 prot. 42339

	ALLEGATI	Scala
1	Planimetri generali	Varie
2	Planimetria catastale con elenco delle proprietà	1:2000
3a	Planimetria dell'area di PEC	1:500
3b	Planimetria area di PEC – suddivisione in subcomparti	1:500
4	Planimetrie aree in cessione	1:500
5a	Viabilità planimetria	1:500
5b	Viabilità sezioni e particolari	1:50 – 1:10
5c	Viabilità sezioni generali	1:100
5d	sezioni stradali generali con sagome d'ingombro	1:1000
6	Opere di urbanizzazione (sovrapposizione totale)	1:500
7a	Opere di urbanizzazione – Acquedotto planimetria	1:500

7b	Opere di urbanizzazione – Acquedotto sezioni e particolari	1:20
8a	Opere di urbanizzazione – Fognatura planimetria	1:500
8b	Opere di urbanizzazione – Fognatura sezioni e particolari	1:20
8c	Opere di urbanizzazione – Profili	1:1000
9a	Opere di urbanizzazione – Acque meteoriche	1:500
9b	Opere di urbanizzazione – Acque meteoriche sezioni e particolari	1:20
10a	Opere di urbanizzazione – Linee elettriche e telefoniche	1:500
10b	Opere di urbanizzazione – Linee elettriche e telefoniche sezioni e	1:20
11a	Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica planimetria	1:500
11b	Opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica sezioni e particolari	1:20
12	Viste assonometriche	No scala
	Elenco prezzi unitari	No scala
	Computo metrico	No scala
	Elaborato fotografico	No scala
	Norme di attuazione	No scala
	Relazione illustrativa	No scala

Sono stati inoltre presentati in data 10.07.2013 prot. 38897 integrati in data 06.08.2013 prot 44014, in data 14.08.2013 prot. 45455 e in data 19.08.2013 prot. 45922 gli elaborati di progetto dell'edificio relativo all'area edificabile 1 a firma degli studi tecnici: Cremaschi Associati e Studio Kuadra di Cuneo;

- 6) il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio con Determinazione Dirigenziale n. 69/ATR del 17.05.2013 accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m. e l., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- 7) non sono pervenute osservazioni e proposta al P.E.C.;
- 8) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 215 del 21.08.2013, esecutiva il si approvava il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 10) i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti ,come sopra costituite, della cui identità personale 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 Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) — dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, al fine di realizzare nuovi insediamenti produttivi - terziari - commerciali; con le relative opere di urbanizzazione.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera A.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C..

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

L'intervento potrà essere attuato mediante D.I.A. ai sensi dell'articolo 22 comma 3, lettera b, del D.P.R. n. 380/2001, poiché gli elaborati planimetrici allegati all'istanza del Piano Esecutivo Convenzionato contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; in ogni caso dovrà attendersi l'efficacia del P.E.C..

Il progetto è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 04/06/2013 ed ha ottenuto i pareri degli Enti preposti:

- ASL CN1 – Parere igienico-sanitario - in data 13/06/2013 prot. n. 57418;
- ARPA – Parere Impatto Acustico - in data 16/07/2013 prot. n. 65806;
- ARPA – Parere sanitario-ambientale - in data 01/07/2013 prot. n. 60424;
- Provincia di Cuneo – Autorizzazione concessione acque sotterranee - n. 217 del 21/05/2013 e successiva integrazione in data 04/06/2013 prot. 48046;
- Provincia di Cuneo – Parere emissioni in atmosfera - in data 29/07/2013 prot. n. 66122;
- ACDA – Nulla-osta scarico acque reflue e industriali - in data 12/07/2013 prot. n. U/02407/2013;
- Vigili del Fuoco di Cuneo – Parere di conformità - in data 06/05/2013 prot. n. 5133;
- Comune di Cuneo – SUAP – Autorizzazione emissioni in atmosfera - in data 30/07/2013 prot. n.42942;

- Comune di Cuneo – Settore Ambiente e Territorio – Terre e rocce da scavo - in data 27/06/2013 prot. n. 36156.

Inoltre relativamente ai locali “Laboratorio e Preparazione” ubicati nell’Impianto Trattamento Acque Reflue dovrà essere verificata la distanza della parete finestrata dalle vasche di raccolta dei fanghi, anche presso l’ufficio ASL CN1 competente.

Il progetto potrà essere modificato nei limiti stabiliti dall’art.6 della L.R. n. 19/1999; nel caso in cui fosse necessario apportare modifiche superiori alle percentuali stabilite dalla citata legge, dovrà essere ottenuta la variante urbanistica al PEC.

L’area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate. L’intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell’omogeneità dell’impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell’aspetto compositivo proposto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire. A tale proposito si precisa come verrà meglio indicato nei seguenti articoli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. l’intervento sarà realizzato per comparti funzionali nel rispetto dell’omogeneità dell’impianto plani volumetrico ed urbanistico approvato. Verranno per questo richiesti due distinti Permessi di Costruire. Il primo da parte della società MICHEL RETTILI che si impegna a realizzare così come previsto sugli allegati computi metrici le aree n. 1, 3 e 4 (di seguito denominata Subcomparto 3/a). Il secondo dai sig.ri BRIGNONE Giovanni, ISOARDO Agnese, BRIGNONE Giorgio, PAROLA Giuliana, AIMAR Palmira quale rappresentante della società semplice AIMAR MENARDI che si impegnano a realizzare così come previsto sull’allegato computo metrico l’area n. 2 (di seguito denominata Subcomparto 3/b). Le opere di urbanizzazione potranno così essere eseguite sia con tempistiche diverse e con l’utilizzo di ditte diverse.

La piena proprietà del Subcomparto 3/a da parte di Michel Rettili e del subcomparto 3/b da parte dei sig.ri Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e società semplice Aima Menardi si consoliderà in capo alle rispettive ditte in piena proprietà e senza conguagli a seguito di atto di ricomposizione fondiaria che seguirà la stipula della convenzione con il Comune di Cuneo.

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 fronte strada prevedendo idonee alberature di alto fusto a arbusti sulle stesse aree.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di

Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 43.499, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)
57	315	10738
57	316	59
57	317	18091
57	318	1570
57	320	497
57	308	3731
57	309	2287
57	310	132
57	311	3589
57	313	2805

Il Piano Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 4 – Planimetria Generale di Piano:

SCHEDA TECNICA						
	A	SUPERFICIE FONDIARIA (ACE+VE)			mq.	26.099
	B	OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA (VS)	60%	St	mq.	17.400
		Aree di viabilità - Marciapiedi			mq.	10.466
		Parcheggio pubblico			mq.	4.458
		Verde pubblico			mq.	2.476
	C	SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B)	100%	St	mq.	43.499

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 2 aree edificabili per complessivi mq. (S.U.L.) 21.749 a destinazione ARTIGIANALI/INDUSTRIALI/COMMERCIALI/DIREZIONALI (max 20% Sul)/ ABITATIVE (è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva). La SUL spettante al sub comparto 3/A risulta essere pari a 15.600 mq. mentre quella spettante al sub comparto 3/b risulta essere pari a 6.149 mq.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione; in sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate, la dimensione ed il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

In merito alla realizzazione degli edifici previsti nelle aree edificabili si precisa quanto segue:

- "area edificabile n. 1" che sarà di competenza della società Michel Rettilli srl: l'edificio previsto è definito unitamente alla presente convenzione così come indicato sugli elaborati

allegati, di cui al progetto presentato in data 10.07.2013 prot. 38897 integrati in data 06.08.2013 prot. 44014 in data 14.08.2013 prot. 45455 e in data 19.08.2013 prot. 45922 a firma degli studi tecnici: Cremaschi Associati e Studio Kuadra di Cuneo;

- "area edificabile n. 2": per la realizzazione degli edifici previsti sarà presentato a seguito della stipula della presente convenzione, richiesta di Permesso di Costruire. Le caratteristiche degli edifici saranno definiti dai proponenti al momento della realizzazione della domanda.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) ed i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE
--

I proponenti, con il presente atto, cedono a titolo gratuito al Comune di Cuneo - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'articolo precedente.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg. 7 per una superficie pari a complessivi mq 17.400

Mappale n. 309	Superficie	2.287
Mappale n. 313	Superficie	2.805
Mappale n. 315	Superficie	10.738
Mappale n. 318	Superficie	1.570

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

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 87.000, pari a € 5,00/mq.

I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

I cedenti dichiarano altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico dei proponenti.

Articolo 5 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE del PROPONENTE delle AREE CEDUTE

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

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

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa 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.

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

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

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

Articolo 6 ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
--

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 705.607,26 pari a:

Subcomparto 3/a:

Destinazione Produttiva (con densità 40-70 mq/addetto)

mq 15.600 x €/mq. 32,16 = € 501.696,00

Subcomparto 3/b:

SUL TOTALE 6149, di cui:

Destinazione Direzionale

600 mq.	x	107,22 €	= 64.332,00 €
---------	---	----------	---------------

Destinazione Commerciale

600 mq.	x	84,43 €	= 50.658,00 €
---------	---	---------	---------------

Destinazione Produttiva (con densità 70-150 mq/addetto)

3900 mq.	x	20,10 €	= 78.390,00 €
----------	---	---------	---------------

Destinazione Produttiva (con densità >150 mq/addetto)

1049 mq.	x	10,04 €	= 10.531,00 €
----------	---	---------	---------------

Totale €. 203.911,26

All'atto del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dalla normativa vigente a carico dei proponenti, gli stessi anche in relazione al disposto dell'art. 45 c.2, L.R. 56/1977 si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri per la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 c.1, L.R. 56/1977 e precisamente:

Opere che riguardano il SUBCOMPARTO 3/A individuato sugli elaborati grafici e la cui realizzazione sarà a carico della società Michel Rettilli srl che risulterà assegnataria dell'area edificabile n. 1		
Sbancamento e scavi	€	132.011,60
Muretti	€	49.158,50
Marciapiedi	€	71.112,90
Carreggiata stradale e parcheggi	€	178.536,27
Verde	€	60.160,78
Acquedotto	€	18.714,54
Fognatura	€	10.871,96
Raccolta acque meteoriche	€	34.955,65
Intubazione canale	€	7.276,45
Illuminazione pubblica	€	48.594,75
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	611.393,46

Opere che riguardano il SUBCOMPARTO 3/B individuato sugli elaborati grafici e la cui realizzazione sarà a carico di sig.ri Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della società semplice Aimar Menardi che risulterà assegnataria dell'area edificabile n. 2		
Sbancamento e scavi	€	39.980,99
Muretti	€	19.135,71
Marciapiedi	€	21.505,95
Carreggiata stradale e parcheggi	€	64.849,61
Verde	€	18.794,07
Acquedotto	€	666,00
Fognatura	€	880,00
Raccolta acque meteoriche	€	7.944,43
Intubazione canale	€	11.830,03
Illuminazione pubblica	€	8.019,95
Costo della sicurezza	€	3.872,13
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	197.478,87

Opere che risultano essere CONGIUNTE ai due SUBCOMPARTI. Più precisamente le opere sotto indicate sono esterne alle aree di competenza dei proponenti o non imputabili ad un solo sub comparto, ma risultano essere necessarie alla corretta urbanizzazione e successivo collaudo delle opere previste. La loro realizzazione sarà realizzata da tutti i proponenti percentualmente alle quote in proprietà all'interno del comparto 3

Realizzazione accesso al PEC	€	7.953,60
Intubazione canale	€	13.522,78
Realizzazione canale di scolo	€	2.746,08
PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO	€	24.222,46

Per il costo complessivo delle opere di urbanizzazione scomputabili i cui valori sono riportati nella tabella sottostante dovrà essere presentata la richiesta di permesso di costruire, e le stesse potranno essere realizzate anche per lotti funzionali di intervento.

Proponente	n. area	Costo urbanizzazione	% competenza	Totale
Michel Rettili	1	€ 432.793,18	100%	€ 432.793,18
	3	€ 94.281,44	100%	€ 94.281,44
	4	€ 84.318,84	100%	€ 84.318,84
	Opere congiunte	€ 24.222,46	71,72%	€ 17.372,35
	TOTALE			€ 628.765,81
Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della società semplice Aimar Menardi	2	€ 197.478,87	100%	€ 197.478,87
	Opere congiunte	€ 24.222,46	28,28%	€ 6.850,11
	TOTALE			€ 204.328,98

Pertanto una eventuale differenza tra l'importo dovuto e quello a scomputo dovrà essere versato presso al tesoreria comunale.

Per quanto concerne i lavori previsti sull'area edificabile n. 1, a seguito della firma della convenzione, verrà presentata la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Per la realizzazione del fabbricato verrà presentata una DIA; questa potrà essere presentata in qualsiasi momento dopo la stipula della convenzione. Resta sottointeso che i lavori inerenti la DIA potranno iniziare solamente dopo aver ritirato il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione di competenza del sub-comparto 3/a e dato l'inizio dei lavori delle stesse. Nel periodo compreso tra la presentazione del Permesso di Costruire per le dette opere di urbanizzazione e l'inizio lavori delle stesse sarà possibile, nel caso i proponenti lo

ritengano utile, realizzare allestimento cantieri e movimenti terra mediante la presentazione di apposita richiesta, assentibili mediante SCIA.

Per quanto riguarda i lavori previsti sull'area edificabile n. 2 il rilascio del 1° Permesso di Costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal crono programma, sarà subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto delle opere allegati.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis del DPR 380/2001, anche in presenza di lievitazione dei costi ed ultimati non oltre la data richiesta di agibilità.

Il trasferimento al Comune delle opere 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.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, il proponente presterà cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fideiussoria successivo della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle Tavole di progetto, saranno realizzate dal proponente secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'Amministrazione Comunale e da essa approvati con specifico Permesso di Costruire, prima del rilascio del Permesso di Costruire o DIA relativi agli interventi privati come meglio specificato negli articoli precedenti e successivi.

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, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica.

Fino alla normale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di emissione del certificato di regolare esecuzione redatto dal Funzionario Tecnico all'uopo incaricato dal Comune, condizione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità degli edifici, lo stesso resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed 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 componenti autorità.

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei Proponenti e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi di cui sopra per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., i proponenti si impegnano ad integrare

tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune. I proponenti dovranno comunque realizzare totalmente le opere previste in Convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorchè il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Articolo 7
CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei titoli abilitativi idonei ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 8
STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITA' COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77 riferiti alle SUL previste nel PEC i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge

In sede di presentazione dei progetti definitivi, verrà specificata la S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel PEC e di conseguenza verificati gli standard a parcheggi nella quantità stabilita dalla stessa legge art.25

Articolo 9
AFFIDAMENTO DEI LAVORI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
di importo inferiore alla soglia comunitaria- MODALITÀ

L'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione sarà individuata, a cura e spese dell'operatore privato, in applicazione della normativa in vigore alla data della firma della presente convenzione.

Articolo 10
PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

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 e s. m. e i.*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.

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

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo - di cui i proponenti del Piano Esecutivo Convenzionato assumono funzione di Stazione Appaltante - dovranno essere autorizzati a parte i relativi progetti esecutivi, firmati da tecnici abilitati alla progettazione e sottoposti all'esame ed all'approvazione dei competenti organi comunali, ai cui dettami saranno subordinati, prima dell'autorizzazione alla loro costruzione, mediante rilascio di regolare Permesso di Costruire.

La richiesta di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione, al momento del deposito, dovrà contenere la seguente documentazione essenziale:

- progettazione esecutiva (4 copie) comprensiva di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire sottoscritta dal richiedente il permesso di costruire. Gli elaborati progettuali ed in particolar modo il computo metrico estimativo dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui all'*"Allegato A – Caratteristiche degli elaborati richiesti"* delle Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s. m. ed i..

I predetti elaborati dovranno essere in ogni caso presentati all'Amministrazione in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi fossero già stati precedentemente sottoposti a parere. In tale fase potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

Articolo 11 OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE
--

Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel P.E.C., per le quantità indicate negli elaborati di progetto, saranno fatte realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dai proponenti, secondo i progetti allegati alla presente convenzione ed in base al progetto esecutivo di cui all'articolo precedente, che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale e da essa approvato con specifico permesso di costruire, prima del rilascio del P.C. del primo intervento privato.

Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali, della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa con relativo recapito (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici individuati dall'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera.

Il Comune individua uno o più istruttori direttivi tecnici dell'ente che potranno farsi rappresentare, in caso di necessità, da propri collaboratori per l'esercizio delle attività di

controllo in corso d'opera. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione i proponenti procederanno al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La Ditta appaltatrice dei lavori è tenuta a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta dei 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 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.

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, a seguito di collaudo, condizione per il rilascio del certificato di agibilità degli edifici, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed 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.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, dovrà essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, i proponenti si impegnano ad integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

I proponenti dovranno 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 in vigore presso il Comune di Cuneo.

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione alle operazioni per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico dei proponenti.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 92 del D. Lgs 163/2006 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011

Le ricevute dei versamenti dovranno essere allegate rispettivamente alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, unitamente alla trasmissione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ed alla richiesta di collaudo,.

Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità del proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

Gli spazi a verde che verranno realizzati dai proponenti saranno gestiti direttamente dagli utilizzatori o dai proprietari dei lotti edificabili.

Più precisamente per quanto riguarda il subcomparto 3/a i proprietari/utilizzatori del lotto edificabile gestiranno i seguenti spazi di verde individuati negli elaborati di piano:

- Spazi di verde siti sulla strada parallela a via Antica di Busca
- N. 2 spazi verdi posti ad ovest dell'area edificabile n. 1 in prossimità dell'area destinata a parcheggio.

In merito al Subcomparto 3/b i proprietari/utilizzatori del lotto edificabile gestiranno la seguente area verde individuata negli elaborati di piano:

- Spazio di verde posto ad est dell'area edificabile n. 2 in prossimità dell'area destinata a parcheggio.

per quanto concerne la manutenzione ordinaria degli spazi di verde, dovranno essere garantiti annualmente almeno i seguenti lavori:

- 22 sfalci dell'erba, compreso le rifiniture, la raccolta e smaltimento dell'erba
- 2 interventi di concimazione con prodotti a lenta cessione tipo NPK + microelementi ad uso professionale
- 1 intervento di potatura arbusti
- 1 intervento di diserbo selettivo
- bagnature e trattamenti antiparassitari necessari atti a mantenere in perfette condizioni vegetative le piante, gli arbusti ed il tappeto erboso, compreso i relativi oneri di approvvigionamento.

- Gestione, controllo, programmazione e quant'altro risulti necessario per mantenere l'impianto d'irrigazione automatico e relativo sistema di approvvigionamento, stoccaggio, pompaggio dell' acqua, perfettamente funzionale ed efficiente (da intendersi come manutenzione straordinaria e ordinaria, senza alcun limite di intervento).
- sostituzione essenze arboree ed arbustive o parti di prato essiccate.

Articolo 12 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in relazione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal crono-programma dei lavori, che verrà dettagliato e concordato con il competente Settore Lavori Pubblici, nonché nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell' *«Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione»* delle *«Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri»* redatto dal Settore Lavori Pubblici".

CRONOPROGRAMMA dei LAVORI:
"SUBCOMPARTO 3/A"

All'interno del lotto edificabile del Subcomparto 3/a verrà realizzato uno stabilimento industriale destinato all'attività di conceria di pelli pregiate. Unitamente alla presente si convenziona anche la realizzazione del fabbricato sopra menzionato che sarà in seguito autorizzato mediante la presentazione di una DIA il tutto come meglio specificato negli articoli precedenti. Per questo motivo le opere di urbanizzazione e la realizzazione del fabbricato potranno iniziare contemporaneamente. Resta sottointeso che l'agibilità del fabbricato sarà subordinata al collaudo da parte degli uffici tecnici del Comune di Cuneo delle opere di urbanizzazione. Al fine di preservare il tappeto di usura, lo stesso possa essere realizzato (se necessario) tra gli 8 ed i 14 mesi dopo il collaudo parziale delle opere.. Al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione la polizza fideiussoria verrà svincolata solo in parte in modo da lasciare l'opera ancora da realizzare coperta. La decisione relativa alla realizzazione del tappetino d'usura verrà presa in accordo tra il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione e l'ufficio lavori pubblici.

"SUBCOMPARTO 3/B"

FASE 1

Prima del rilascio del primo Permesso di Costruire: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, tracciolino ed esecuzione area di circolazione con primo strato di ghiaia di collegamento.

FASE 2

Entro la richiesta di agibilità del primo fabbricato ultimato: posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, posa dei pali di illuminazione, collegamento ai servizi tecnologici e pavimentazione bitumosa delle strade, sistemazione delle aree verdi comprese di impianto di irrigazione e piantumazione delle alberature e delle siepi previste.

FASE 3

Entro la richiesta di agibilità dell'ultimo fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi.

I proponenti dovranno comunicare al Comune l'eventuale intenzione di far realizzare le opere in argomento ad altro soggetto e trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché la certificazione antimafia ai sensi delle leggi vigenti relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista incaricato dal proponente.

Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali - a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

Il Comune 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.15, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno dei proponenti e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

In caso di inadempienza da parte dei proponenti ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.

Avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio delle concessioni edilizie.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno dei proponenti, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- 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 sostanziale 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 all'art. 15;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo, 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 ai proponenti per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno dei proponenti 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 13 RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITÀ
--

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del d.p.r. 380/2001 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 14 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

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

Articolo 15 GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - i proponenti hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, garanzie fideiussorie come di seguito indicato:

- La società Michel Rettili Srl quale assegnataria dell'area edificabile n. 1 così come indicato nel precedente articolo 2 sarà responsabile della realizzazione delle opere previste nel sub

comparto 3/a e delle opere congiunte a suo carico. A garanzia di dette opere potrà:

- stipulare polizza fideiussoria presso Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario: _____ con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale da verificare all'atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l'importo di € 628.765,81 (diconsi seicentoventottomilasettecentosessantacinque/81), - corrispondente al 100% degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della parte proponente.
- oppure essere versata la somma € 628.765,81 (diconsi seicentoventottomilasettecentosessantacinque/81), - corrispondente al 100% degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della parte proponente su conto corrente vincolato a favore del Comune di Cuneo IBAN----- presso l'Istituto Bancario----- che sarà svincolato solamente a seguito del collaudo positivo delle opere di urbanizzazione da parte degli uffici comunali e del successivo svincolo. *(L'apertura del deposito dovranno essere concordate preventivamente con il settore Ragioneria).*
- I sig,ri Brignone Giovanni, Isoardo Agnese, Brignone Giorgio, Parola Giuliana e della società semplice Aimar Menardi quali assegnatari dell'area edificabile n. 2 così come indicato nel precedente articolo 2 saranno responsabile della realizzazione delle opere previste nel sub comparto 3/b e delle opere congiunte a suo carico. A garanzia di dette opere è stata stipulata presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario: _____ con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale da verificare all'atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l'importo di € 204.328,98 - diconsi duecentoquattromilatrecentoventotto/98), - corrispondente al 100% degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della parte proponente.

Le parti proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, 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.
integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od 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'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

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

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 16
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

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

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili 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 ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

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

Articolo 17
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. ____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera ____, con dispensa dal darne lettura; Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 18
SPESE e TRASCRIZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei proponenti.

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.

(I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire al Comune di Cuneo n. 2 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Legale - Ufficio Contratti e la seconda in carta semplice per il Settore Ambiente e Territorio.)

Articolo 19
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 20
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 dalla parte proponente ed un terzo con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 21
RINVIO a NORME LEGISLATIVE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

I Proponenti
