



DETERMINAZIONE N. 1556 DEL 06/09/2022
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'
PRODUTTIVE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "ATF2.SP3" – LOCALITÀ SPINETTA - DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000 S.M.I.)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07/07/2008 e delle successive varianti, le società: S.I.B. S.r.l., IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l. e i Sig.ri: C***** A*****, B***** T*****, O***** L*****, O***** P***** e O***** S*****, in data 04/08/2020, con istanza prot. n. 47838, avevano prodotto – ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 – una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 1 dell'ambito "ATF2.SP3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*" del P.R.G. vigente, precedentemente approvato con D.G.C. n. 113 del 10/04/2012;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 26/08/2021 è stata pertanto approvata la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012, che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà della parte proponente in premessa indicata;

Dato atto che:

- nel provvedimento di cui sopra si subordinò la presente Determinazione a contrarre, propedeutica alla stipula della convenzione urbanistico-edilizia, all'avvenuta registrazione, presso l'Agenzia delle Entrate competente, della denuncia di successione del Sig. C***** A*****, deceduto a Ospedaletti (IM) in data 29/04/2021, da parte degli eredi legittimi Sig.ri C***** D***** e C***** M*****;
- nella medesima D.G.C. n. 231/2021 si disponeva altresì che la convenzione urbanistico - edilizia dovesse essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data della Determinazione a Contrarre,

trascorso il quale l'Amministrazione si sarebbe riservata di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;

Rilevato che:

- la denuncia di successione del Sig. C***** A***** è stata registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Sanremo (IM) - in data 27/04/2022;
- in seguito, con atto a rogito Notaio Mariagrazia Araniti Rep. n. 12257/9901 del 7 luglio u.s., i Sig.ri C***** D***** e C***** M***** hanno ceduto le rispettive quote di proprietà, con relativi diritti edificatori, ai Sig.ri O***** P***** e B***** T***** , già intestatari di terreni ricadenti nel Comparto 1;
- occorre pertanto aggiornare il testo della convenzione con i nominativi degli attuali intestatari degli immobili e relative quote di proprietà, fermo restando tutti i restanti contenuti della stessa, nonché clausole, condizioni ed impegni contrattuali delle parti proponenti, come già approvati con la sopra richiamata D.G.C. n. 231/2021;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 26/08/2021, immediatamente esecutiva, è stata approvata la proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i.;
- nella succitata deliberazione si dava mandato al Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000, 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. 231 del 26/08/2021 – all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni siti in Cuneo, relativi al Comparto 1 dell'ambito "ATF2.SP3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*" del P.R.G. vigente, ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale

rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012;

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 contratto[#]	Convenzione urbanistico-edilizia, ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012, tra la Civica Amministrazione da un lato e: società: S.I.B. S.r.l., IMMOBILIARE MIRÒ S.r.l. e i Sig.ri: B***** T*****, O***** L*****, O***** P***** e O***** S***** in qualità di Proponenti dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire[#]	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo, compresi nel <i>Comparto 1 dell'ambito "ATF2.SP3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)" del P.R.G. vigente.</i>
Forma del contratto[#]	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali[#]	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente[#]	//

3. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, ad integrazione e modifica del precedente atto convenzionale rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];
4. di dare atto che, per i motivi in premessa illustrati, nel testo allegato alla presente sono state aggiornate le intestazioni catastali degli immobili oggetto di P.E.C. a seguito dei trasferimenti di proprietà avvenuti successivamente alla D.G.C. n. 231 del 26/08/2021, fermo restando che rimangano invariati tutti i contenuti della convenzione, compresi clausole ed impegni contrattuali tra le parti, come già approvati con il medesimo provvedimento;
5. di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data della presente Determinazione a Contrarre, trascorso il quale l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
6. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento il Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, l'Arch. Ivano Di Giambattista;
7. 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.

IL DIRIGENTE
Dott. MASSIMILIANO GALLI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005

– SCHEMA DI CONVENZIONE –
VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO
“ATF2.SP3 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED AMBIENTALE DELLE FRAZIONI FUORI FUSO”
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.

TRA

In qualità di proprietari parti proponenti del P.E.C.:

- O***** L*****, nato a _____ il _____, residente a _____, in Via _____ CF: _____;
- B***** T*****, nata a _____ il _____, residente a _____, in Via _____ CF: _____;
- O***** P*****, nato a _____ il _____, residente a _____, in Via _____ CF: _____;
- O***** S*****, nato a _____ il _____, residente a _____, in Via _____ CF: _____;
- S.I.B. Srl, con sede a _____, in _____ CF/ P. IVA: _____;
- Immobiliare MIRO' Srl, con sede a _____, in _____ CF/ P. IVA: _____;

in qualità di Ente programmatore del territorio comunale e parte cessionaria:

_____, nato a _____ il _____, Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive 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», 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 della Giunta comunale n. _____ del _____, depositata agli atti del Comune.

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) le aree interessate dalla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come zona urbanistica “ATF2.SP3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale delle frazioni fuori fuso*”, disciplinata dagli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente;
- 3) con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 10/04/2012 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al predetto ambito di PRG “ATF2.SP3”, originariamente proposto dalla Soc. S.I.B. S.r.l., quale unica proprietaria dei terreni interessati, unitamente al progetto redatto dall'Arch. Lavagna Alessandro e acquisito agli atti del Comune in data 13/12/2011 prot. n. 68302;
- 4) in data 26/07/2012, con atto a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306, è stata stipulata la relativa convenzione urbanistico-edilizia;
- 5) contestualmente alla stipula della suddetta convenzione la Soc. S.I.B. S.r.l. ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal P.R.G.C. vigente a viabilità pubblica e servizi (VS), censiti al Catasto Terreni al Foglio 95, mappali n.: 805, 809, 811 e 812, per totali mq 7.317;
- 6) in data 30/05/2013 è stato rilasciato dal Comune di Cuneo il Permesso di Costruire n.74 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione propedeutiche al nuovo insediamento da realizzarsi a

scomputo degli oneri di costruzione ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, da parte della Ditta proponente, in seguito decaduto per mancato avvio dei lavori nei termini prescritti; successivamente quindi nessun intervento privato ha potuto essere cantierato;

- 7) con atto di compravendita a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95429/10410 del 19/10/2012 il sig. O***** L***** è divenuto proprietario per intero del terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 95 mappale n. 819, di mq. 573 e, per una quota di comproprietà pari a 170/4878, dei terreni identificati con i mappali n.: 807, 823, 827, 829 del Foglio 95;
- 8) con atto di compravendita a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95430/10411 del 19/10/2012 i sig.ri O***** P***** e B***** T***** sono divenuti proprietari per un ½ ciascuno dei terreni individuati al Catasto Terreni al Foglio 95 mappali n. 821 e n. 835, di complessivi mq. 559 e, per una quota di comproprietà pari a 85/4878 ciascuno, dei terreni identificati con i mappali n.: 807, 823, 827, 829 del Foglio 95; con atto di compravendita a rogito M. Araniti repertorio n. 12257/9901 del 07/07/2022 i sig.ri O***** P***** e B***** T***** sono divenuti proprietari per un ½ ciascuno dei terreni individuati al Catasto Terreni al Foglio 95 mappale n. 832, di mq. 830 e, per un'ulteriore quota di comproprietà pari a 210/9756 ciascuno, dei terreni identificati con i mappali n.: 807, 823, 827, 829 del Foglio 95;
- 9) con atto di compravendita a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95431/10412 del 19/10/2012 il sig. O***** S***** è divenuto proprietario per intero del terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 95 mappali n. 820, di mq. 560 e, per una quota di comproprietà pari a 170/4878, dei terreni identificati con i mappali n.: 807, 823, 827, 829 del Foglio 95;
- 10) con atto di compravendita a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 96387/11176 del 18/06/2014 la Ditta IMMOBILIARE MIRO' S.r.l. è divenuta proprietaria per intero del terreno individuato al Catasto Terreni al Foglio 95 mappale n. 834, di mq. 2075 e, per una quota di comproprietà pari a 600/4878, dei terreni identificati con i mappali n.: 807, 823, 827, 829 del Foglio 95;
- 11) la proposta di Variante, presentata in data 04/08/2020 prot. n. 47838, prevede l'individuazione di due separati Comparti funzionali e indipendenti, fermi restando i parametri edilizi ed urbanistici del P.E.C. già approvato, al fine di consentire agli attuali proprietari del Comparto 1 di procedere autonomamente con l'edificazione dei propri lotti fondiari;
- 12) la proposta di Variante al P.E.C. è stata esaminata dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 10/09/2020;
- 13) il progetto di Variante al P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 49 del 26/01/2021, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successivamente depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 04/02/2021 al 19/02/2021), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini; nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- 14) il progetto di Variante al P.E.C., a firma degli Arch.tti Cavallera Francesco e Cremaschi Guido, è costituito dai seguenti elaborati grafici e documenti depositati in formato digitale agli atti del Comune in data 13/08/2021 prot. n. 60073:
 - Allegato 2a: mappa catastale ed elenco proprietari
 - Allegato 2b: titoli di proprietà
 - Allegato 2d: rilievo topografico
 - Tav. 3.1 Relazione tecnico-illustrativa
 - Tav. 3.2 Planimetria Stralcio delle previsioni di P.R.G.C.
 - Tav. 3.3a Planimetria generale P.E.C. approvato
 - Tav. 3.3b Planimetria generale P.E.C. in variante
 - Tav. 3.6 Norme specifiche di attuazione del P.E.C. in variante
 - Tav. 3.7a Planimetria stralcio delle previsioni di P.R.G.C.
 - Tav. 3.7b Planimetria di verifica delle aree pubbliche e private del P.E.C. approvato e del P.E.C. in variante
 - Tav. 3.11a Progetto di massima delle opere di urbanizzazione e dei relativi allacciamenti P.E.C. approvato – Planimetria generale
 - Tav. 3.11b Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria generale
 - Tav. 3.11c Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete acquedotto
 - Tav. 3.11d Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete fognatura
 - Tav. 3.11e Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete ENEL

- Tav. 3.11f Progetto di massima delle opere di urbanizzazione – Planimetria rete gas
- Tav. 3.11-CM Progetto di massima delle opere di urbanizzazione - Computo metrico
- Tav. 4 Schema di convenzione

- 15) con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____, esecutiva il _____, è stata approvata la Variante al P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- 16) con successiva Determinazione a Contrarre n. ____ del _____, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale di cui sopra - all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 17) 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;
- 18) le "Parti proponenti" hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO:

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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Sono fatti salvi, in quanto invariati e tuttora vigenti, i seguenti articoli della convenzione urbanistico - edilizia a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012:

- Articolo 4 (Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria);
- Articolo 13 (Esecuzione sostitutiva);
- Articolo 15 (Trasferimento degli obblighi);
- Articolo 16 (Certificato di destinazione urbanistica);
- Articolo 17 (Trascrizione e spese);
- Articolo 18 (Rinuncia a ipoteca legale).

Sono invece soppressi, in quanto modificati e/o sostituiti dagli articoli della presente convenzione, i seguenti articoli della sopra richiamata convenzione urbanistico - edilizia a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012:

- Articolo 1 (Oggetto della convenzione);
- Articolo 2 (Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato);
- Articolo 3 (Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia del Piano Esecutivo Convenzionato);
- Articolo 5 (Oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Articolo 6 (Contributo relativo al costo di costruzione);
- Articolo 7 (Procedura per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri);
- Articolo 8 (Progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, documentazione necessaria per il permesso di costruire);
- Articolo 9 (Opere ed impianti da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e presa in carico del Comune);
- Articolo 10 (Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, fasi temporali – inadempienze);
- Articolo 11 (Utilizzazione temporanea da parte dei proponenti delle aree cedute);
- Articolo 12 (Rilascio del certificato di abitabilità/agibilità);
- Articolo 14 (Garanzie finanziarie e adempimenti);

- Articolo 19 (Clausola compromissoria);
- Articolo 20 (Rinvio a norme legislative).

Di seguito si riportano gli articoli convenzionali integrati e modificati, a seguito della Variante di P.E.C., che si intendono integralmente sostituiti:

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), relativo all'ambito "ATF2.SP3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica ed ambientale delle frazioni fuori fuso*", al fine di realizzare edifici a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del P.E.C. sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità degli articoli: 49 "*Ambiti di trasformazione. Norme generali*" e 52 "*Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato che, usufruendo delle proroghe triennali previste dall'art. 30, comma 3-bis della Legge n. 98 del 09/08/2013, nonché dall'art. 10, comma 4-bis della Legge n. 120 del 11/09/2020, è stabilito al 29/04/2028 (ossia dieci anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di G.C. n. 113 del 10/04/2012 di approvazione del presente P.E.C., oltre ai sei anni complessivi di proroga), fatte salve eventuali ulteriori proroghe concesse per legge, e/o a seguito di richiesta da parte dei proponenti, qualora sopravvengano, durante l'attuazione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge urbanistica", tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.

Tutti i titoli abilitativi dovranno, pertanto, essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.

L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovranno avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico approvato.

E' prevista la realizzazione di due Comparti funzionali autonomi, come previsto negli elaborati di progetto.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati per i quali saranno rilasciati i relativi Permessi di Costruire gratuiti, ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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

Articolo 3 UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA del P.E.C.

Il Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito "ATF2.SP3 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*" ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, per una superficie complessiva di mq. 24.389, contraddistinti catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Cuneo, come segue:

foglio	map.	parte	sup catastale mq	sup compresa nel P.E.C. mq	PROPRIETÀ	quota proprietà
95	805		4.066	4.066	Comune di Cuneo	1/1
95	806		14	14	SIB s.r.l.	1/1
95	807		47	47	B***** T***** O***** P***** O***** L***** O***** S***** Immobiliare Mirò s.r.l. SIB s.r.l.	95/2439 95/2439 170/4878 170/4878 600/4878 593/813
95	809		2.173	2.173	Comune di Cuneo	1/1
95	811		740	740	Comune di Cuneo	1/1
95	812		338	338	Comune di Cuneo	1/1
95	817		1.272	1.272	SIB s.r.l.	1/1
95	818		912	912	SIB s.r.l.	1/1
95	819		573	573	O***** L*****	1/1
95	820		560	560	O***** S*****	1/1
95	821		547	547	O***** P***** e Bertaina Teresa	1/1
95	822	parte	459	447	SIB s.r.l.	1/1
95	823		592	592	B***** T***** O***** P***** O***** L***** O***** S***** Immobiliare Mirò s.r.l. SIB s.r.l. SIB s.r.l.	95/2439 95/2439 170/4878 170/4878 600/4878 593/813
95	824		160	160	SIB s.r.l.	1/1
95	825		372	372	SIB s.r.l.	1/1
95	826		2.776	2.776	SIB s.r.l.	1/1
95	827		2.176	2.176	B***** T***** O***** P***** O***** L***** O***** S***** Immobiliare Mirò s.r.l. SIB s.r.l. SIB s.r.l.	95/2439 95/2439 170/4878 170/4878 600/4878 593/813
95	828		926	926	SIB s.r.l.	1/1
95	829		73	73	B***** T***** O***** P***** O***** L***** O***** S***** Immobiliare Mirò s.r.l. SIB s.r.l. SIB s.r.l.	95/2439 95/2439 170/4878 170/4878 600/4878 593/813
95	830		624	624	SIB s.r.l.	1/1
95	831	parte	411	385	SIB s.r.l.	1/1
95	832	parte	830	774	O***** P***** e B***** T*****	1/1
95	833	parte	1.835	1.755	SIB s.r.l.	1/1
95	834		2.075	2.075	Immobiliare Mirò s.r.l.	1/1
95	835		12	12	O***** P***** e B***** T*****	1/1
TOTALI			24.563	24.389		

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

SCHEDA TECNICA

A: Superficie fondiaria (ACE + VE)	Mq.	17.072
------------------------------------	-----	--------

B: Aree in cessione (VS)		
Viabilità	814	
Aree a servizi	6.503	
Totale	Mq.	7.317

C: Superficie Territoriale	Mq.	24.389
----------------------------	-----	--------

Nelle aree di cui alla lettera A) la SUL edificabile privata è pari a complessivi mq. 4.878, a destinazione residenziale.

La proposta di Variante al PEC prevede la realizzazione di due separati Comparti funzionali autonomi così suddivisi:

- **COMPARTO 1** (lotti: C1, D1, D2 e D3), per una Sul privata totale di mq. 720, comprendente i terreni di proprietà dei Sig.ri O*****, L*****, B*****, T*****, O*****, P*****, O*****, S*****;

SCHEDA TECNICA Comparto 1

A: Superficie fondiaria (ACE + VE)	Mq.	3.652
------------------------------------	-----	-------

B: Aree in cessione (VS)	Mq.	1.594
--------------------------	-----	-------

Totale (A + B)	Mq.	5.246
----------------	-----	-------

- **COMPARTO 2** (lotti: A1, A2 ..., B1, B2, C2, E1, E2 ..., F1, F2, G1, G2 ...), per una Sul privata totale di mq. 4.158, comprendente i terreni di proprietà della Ditta S.I.B. Srl e della Ditta Immobiliare MIRO' Srl;

SCHEDA TECNICA Comparto 2

A: Superficie fondiaria (ACE + VE)	Mq.	13.420
------------------------------------	-----	--------

B: Aree in cessione (VS)	Mq.	5.723
--------------------------	-----	-------

Totale (A + B)	Mq.	19.143
----------------	-----	--------

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione; in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio vigente "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

Articolo 5
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

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

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati "Parti proponenti" presteranno garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Articolo 6
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA -

Relativamente al Comparto 1, il Comune, sentiti gli Uffici competenti, consente di scomputare parzialmente dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977 e s.m.i., le "Parti proponenti" del Comparto 1 si obbligano per sé, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione consistenti in:

- realizzazione di breve tratto di viabilità di accesso al nuovo insediamento e di area adibita a parcheggio pubblico (ad esclusione del tappeto di usura);
- realizzazione delle reti di acquedotto e fognatura, nonché della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;

il tutto per un importo totale presunto dei lavori di € 81.799,84.

Relativamente al Comparto 2 non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo.

Tuttavia, nei termini di validità del P.E.C., all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati del Comparto 2, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate eventuali opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, propedeutiche ai vari interventi privati, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C. medesimo.

In tal caso la Società S.I.B. Srl, l'Immobiliare MIRO' Srl e/o loro aventi causa dovranno, all'occorrenza, prestare idonea garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, eventualmente integrandola, se necessario, con la polizza fidejussoria già prestata a copertura degli oneri concessori in sede di rilascio del permesso di costruire degli edifici privati.

La realizzazione delle opere inerenti al **Comparto 1** dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici e al computo metrico, oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo n. 78810 del 26/11/2020, depositato agli atti del Comune.

Le "Parti proponenti" del **Comparto 1** presteranno garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 14 della presente convenzione.

Anche nel **Comparto 1**, nei termini di validità del P.E.C., all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell'area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C.

Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di

separati Permessi di Costruire gratuiti.

Inoltre, le “Parti proponenti” del **Comparto 1** dovranno, eventualmente e all’occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all’elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
- Le “Parti proponenti” dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all’importo complessivo sopra stimato.
- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle “Parti proponenti”, e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo.
- i servizi tecnologici di luce e telefono, come precedentemente indicato, saranno a totale cura e spese delle “Parti proponenti” e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle “Parti proponenti” anche in presenza di lievitazione dei costi.
- la differenza fra l’importo degli oneri determinati all’atto del rilascio dei permessi di costruire degli edifici privati ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che le “Parti proponenti” intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le *“Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri”*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e successivi aggiornamenti.

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, le “Parti proponenti” dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i.

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

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell’Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

In ogni caso, prima dell’inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell’Amministrazione e le priorità d’attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere garantito l’accesso al cantiere da parte dei tecnici dell’Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d’opera delle lavorazioni.

Per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le “Parti proponenti” procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. Un tecnico individuato dall’Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

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

Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.

Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

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

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

In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate; eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione prima dello svincolo delle polizze di garanzia.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta di "Parti proponenti" - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

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

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità delle "Parti proponenti" per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

Le "Parti proponenti" si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione dalle "Parti proponenti".

Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili.

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo le "Parti proponenti" dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 7 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

Relativamente al Comparto 1 del presente Piano Esecutivo Convenzionato, l'inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.

Tale condizione sarà valida anche per il **Comparto 2** nel caso in cui, come previsto nel precedente articolo 6, i proprietari dei terreni ricompresi nel medesimo fossero in seguito autorizzati dalla Giunta Comunale ad eseguire opere di urbanizzazione a scomputo funzionali agli interventi privati di loro competenza.

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, dovranno essere ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste funzionali agli edifici situati nei rispettivi lotti di competenza.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010)
- il Comune di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art.14, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
- in caso di inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 13;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
 - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 11 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo cessionario è immesso nel pieno possesso dei siti ceduti con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del proponente del P.E.C.

In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte delle "Parti proponenti".

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

Articolo 12 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), se non quando le "Parti proponenti" **del Comparto 1**, o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, previste per il lotto di propria competenza, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 14 GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

Considerato che nel **Comparto 2** non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo, la polizza fidejussoria n. 2012/50/2224526 contratta in data 23/07/2012 dalla Società S.I.B. Srl presso la Compagnia di Assicurazioni REALE MUTUA ASSICURAZIONI – Agenzia di Ceva, per l'importo di € 457.800,00, a copertura totale dei lavori previsti nella precedente convenzione edilizia a rogito Notaio M. Musso repertorio n. 95300/10306 del 26/07/2012, si intende non più valida e quindi inefficace. Pertanto, la stessa sarà svincolata dal Comune a semplice richiesta della Ditta interessata.

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - le "**Parti proponenti**" **del Comparto 1** costituiscono, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, le polizze fideiussorie presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____

(*le polizze fideiussorie dovranno contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all'atto della stipula*) che vengono rilasciate al Comune di Cuneo, rispettivamente per l'importo di:

- € 98.160,00 – pari ad Euro novantottomilacentosessanta/00, - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare di competenza del Comparto n. 1, comprensiva dell'IVA dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione;

¹ La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all'atto della stipula:

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

Le “Parti proponenti” del **Comparto 1** si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a:

- a) integrare il valore della garanzia nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell’eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.
- b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l’articolo n.1944, comma 2 del Codice Civile.

In ogni caso i proponenti del **Comparto 1** sono obbligati in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell’inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all’importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all’attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di “Parti proponenti” di cui all’articolo 7, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

Le “Parti proponenti” del **Comparto 1** si obbligano a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia delle ricevute attestanti l’avvenuto pagamento del premio della/e cauzione/i fideiussoria/e di cui sopra.

La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell’80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico delle “Parti proponenti”, in misura tale che l’ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

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

Articolo 19 CONTROVERSIE

L’eventuale risoluzione di controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale, con sede in Torino.

Articolo 20 RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa rimanda 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.

Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell’art. 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Articolo 21 SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico delle “Parti proponenti”.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l’art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

L’imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfetario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
