



DETERMINAZIONE N. 1038 DEL 26/06/2023
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'
PRODUTTIVE

OGGETTO:PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO “ATF2.BO2 – COMPARTO A” – BOMBONINA — 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, in data 06/07/2021 è stata presentata - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. – una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al “Comparto A” dell’ambito urbanistico “ATF2.BO2 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso - Bombonina*” del PRG vigente;
- la proposta di P.E.C. prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale suddiviso in cinque lotti edificatori, con tipologia di villette bifamigliari a due piani fuori terra, oltre alle relative urbanizzazioni funzionali al nuovo intervento, da eseguirsi a scomputo degli oneri di costruzione dovuti;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 15/06/2023, immediatamente esecutiva, è stata approvata la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà della parte proponente in premessa indicata;
- 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. 159 del 15/06/2023 – 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 all'*Ambito urbanistico "ATF2.BO2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso – COMPARTO A – Bombonina"* 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 contratto[#]	Convenzione urbanistico-edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e i Sig.ri ***** 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 A</i> dell'ambito urbanistico " <i>ATF2.BO2 – BOMBONINA</i> " del P.R.G. vigente.
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, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];
4. 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;
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.

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

TRA

In qualità di proprietari parti proponenti del “Comparto A” del P.E.C.:

- _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____, in Via _____
CF: _____
- _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____, in Via _____
CF: _____
- _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____, in Via _____
CF: _____
- _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____, in Via _____
CF: _____
- _____, nato/a a _____ il _____, residente a _____, in Via _____
CF: _____

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) l’area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) risulta classificata come zona urbanistica “ATF2.BO2 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle Frazioni fuori fuso - Bombonina*”, disciplinata dall’art. 52 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- 3) con D.G.C. n. 252 del 12/11/2020, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all’ambito ATF2.BO2, il quale ha previsto la suddivisione dell’intervento in due separati Comparti autonomi e funzionali;
- 4) in data 06/07/2021, con istanza prot. 51079 è stata presentata una proposta di P.E.C. relativa al Comparto “A” del suddetto ambito “ATF2.BO2”, comprendente i terreni individuati catastalmente al Foglio 123 mappale n. 10, di complessivi mq. 8.646, i quali risultano a oggi

di proprietà dei Sig.ri:

- _____, per la quota di 932/2000, in forza di denuncia di successione n. 1897, Vol. 9990, registrata in data 17/11/2014, in morte di _____, deceduto il 08/07/2014;
 - _____, per la quota di 267/2000, in forza di denuncia di successione n. 307, Vol. 9990, registrata in data 24/02/2012, in morte di _____, deceduta il 25/05/2011;
 - _____, per la quota di 267/2000, in forza di denuncia di successione n. 307, Vol. 9990, registrata in data 24/02/2012, in morte di _____, deceduta il 25/05/2011;
 - _____, per la quota di 534/4000, in forza di denuncia di successione n. 576946, Vol. 88888, registrata in data 27/12/2021, in morte di _____, deceduta il 10/11/2021;
 - _____, per la quota di 534/4000, in forza di denuncia di successione n. 576946, Vol. 88888, registrata in data 27/12/2021, in morte di _____, deceduta il 10/11/2021;
- 5) il progetto di P.E.C. è stato esaminato favorevolmente dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 06/04/2022;
- 6) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 2458 del 28/12/2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- 7) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal 30/12/2022 al 14/01/2023), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- 8) il progetto di P.E.C., a firma dell'Arch. Riccardo Baldracco con studio in Cuneo, C.so Giolitti n. 4, è costituito dai seguenti elaborati grafici e documenti depositati in formato digitale agli atti del Comune in date: 06/07/2021 prot. n. 51079, 13/12/2022 prot. n. 92230, 22/03/2023 prot. n. 21778, 30/03/2023 prot. n. 24886, 03/05/2023 prot. n. 33981, 18/05/2023 prot. n. 38472 e 22/05/2023 prot. n. 39530:
- Allegato 2a Mappa Catastale – elenco dei proprietari (rif. prot. n. 39530 del 22/05/2023)
 - Allegato 2b Titoli di proprietà (rif. prot. n. 21778 del 22/03/2022)
 - Allegato 2e Documentazione fotografica (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
 - Allegato 3.1 Relazione illustrativa (rif. prot. n. 38472 del 18/05/2023)
 - Allegato 3.6 Norme di attuazione (rif. prot. n. 24886 del 30/03/2023)
 - Allegato 3.10 Illustrazioni grafiche (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
 - Allegato 3.11 Computo metrico estimativo (rif. prot. n. 38472 del 18/05/2023)
 - Allegato 4 Schema di convenzione (rif. prot. n. 38472 del 18/05/2023)
 - Tavola 1 Inquadramento territoriale (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
 - Tavola 2 Planimetrie stralcio delle previsioni del PRG (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)

- Tavola 3 Rilievo: planimetria e sezioni altimetriche (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
 - Tavola 4 Planimetria del P.E.C. sul PRG (rif. prot. n. 51079 del 06/07/2021)
 - Tavola 5 Planimetria di Piano Esecutivo Convenzionato (rif. prot. n. 38472 del 18/05/2023)
 - Tavola 6 Progetto planivolumetrico (rif. prot. n. 33981 del 03/05/2023)
 - Tavola 7 Progetto planivolumetrico, piano interrato (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
 - Tavola 8 Progetto planivolumetrico, piano primo (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
 - Tavola 9 Planimetria aree in cessione (rif. prot. n. 92230 del 13/12/2022)
 - Tavola 10 Planimetria di inserimento ambientale (rif. prot. n. 33981 del 03/05/2023)
 - Tavola 11 Progetto delle opere di urbanizzazione (rif. prot. n. 38472 del 18/05/2023)
 - Tavola 12 Particolari costruttivi (rif. prot. n. 24886 del 30/03/2023)
- 9) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 15/06/2023, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
- 10) con successiva Determinazione a Contrarre n. ____ del ____, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del ____ - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 11) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;
- 12) la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti, come sopra costituite, 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:

Articolo 1 UTILIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DEL P.E.C.

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

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

SCHEDA TECNICA

A	Superficie fondiaria (ACE + VE) = 70% Superficie Territoriale	Mq.	6.052,00
---	---	-----	----------

B	Aree in cessione (VS) = 30% Superficie Territoriale	Viabilità	Mq.	730,93
		Marciapiedi	Mq.	375,89
		Parcheggio pubblico	Mq.	303,65
		Verde pubblico	Mq.	1.183,53
		Totale	Mq.	2.594,00

C	Superficie Territoriale (A+B)	Mq.	8.646,00
---	-------------------------------	-----	----------

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

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei "proponenti", o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.

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

Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente "*Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private*" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

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

In particolare i profili e le sezioni in scala 1:200 rappresentati nella Tavola 6 (Progetto Planovolumetrico) sono da considerarsi puramente indicativi in quanto, relativamente alla sistemazione delle aree esterne ai fabbricati, in sede di progettazione esecutiva l'inclinazione dei terreni di riporto dovrà presentare una pendenza non superiore al 5%, con dislivello massimo di 0,20 m. rispetto alla quota del marciapiede, così come prescritto dall'art. 129 del vigente Regolamento Edilizio. Parimenti, le rampe esterne di accesso alle autorimesse interrato dovranno realizzarsi conformemente a quanto previsto dall'art. 125 del medesimo R. E. a cui si rimanda per tutte le altre prescrizioni in merito a caratteristiche costruttive e parametri edilizi.

Non costituiscono Variante al P.E.C.:

- la modifica del numero delle unità immobiliari nel contesto delle tipologie architettoniche previste nel progetto approvato con D.G.C. n. ____ del _____ e di cui agli elaborati tecnici in premessa descritti.
- il trasferimento di modeste quote di S.U.L. tra i lotti fondiari, tali da configurarsi come variazioni non essenziali rispetto alla dislocazione delle SUL sui lotti come ora previsto negli elaborati di P.E.C., fermo restando il rispetto della S.U.L. massima ammissibile (mq. 1.729,00) e di tutti i restanti parametri edilizi e grandezze urbanistico-ecologiche previste per l'ambito "ATF2" di appartenenza (distanze tra gli edifici e dai confini, numero massimo dei piani, indici di

permeabilità, ecc.) e purché non vengano variati: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.

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

Articolo 2 ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

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

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.

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

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

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

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

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

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo eventuali alberature ed arbusti.

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Articolo 3 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 N. 1, L.R. 56/77

Parti proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*", si obbligano con il presente atto, per sé e per i loro

aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tav. 9.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Fg.123 Mappale n. ____ (ex 10/parte) per una superficie pari a complessivi mq 2.594.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n. _____ del redatto dal _____.

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 € 12.970,00.

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

Le Parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater c.p.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, recante "Misure in materia fiscale". Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

Le parti cedenti dichiarano che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'art. 10 Legge 21 novembre 2000, n. 353, recante "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" e s.m.i.

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

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

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

Articolo 4 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
--

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e n. 126 del 22 dicembre 2020, e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento.

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

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

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

Articolo 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

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

A) Illuminazione pubblica e sottoservizi	€ 10.184,66
B) Parcheggi	€ 25.525,53
C) Ampliamento strada	€ 43.653,51
D) Percorsi pedonali	€ 41.310,46
E) Aree verdi	€ 7.801,91
F) Rete fognaria	€ 29.265,77
G) Acquedotto	€ 21.552,61
TOTALE OPERE SCOMPUTABILI	€ 179.294,45

Le suddette opere di urbanizzazione risultano evidenziate nelle Tavole 11 e 12 di progetto.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi depositati agli atti del Comune, e oggetto dei pareri favorevoli con prescrizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota Protocollo n. 40678 del 26/05/2023 e dell'A.C.D.A. di Cuneo con note Protocollo n. U/06175/2021 del 14/09/2021 e n. U/01682/2023 del 13/04/2023, acquisiti agli atti del Comune.

Le "Parti proponenti" prestano garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'art. 8 della presente convenzione.

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

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

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

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

Inoltre, le "Parti proponenti" dovranno, eventualmente e all'occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico delle "parti proponenti" gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici.
- le "parti proponenti" dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

L'accettazione, da parte del Comune di Cuneo, delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle "parti proponenti" e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità.

I servizi tecnologici di luce e telefono, saranno a totale cura e spese delle "parti proponenti" e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle "parti proponenti" anche in presenza di lievitazione dei costi.

La differenza fra gli eventuali maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo, che le "parti proponenti" intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

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

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, le "parti proponenti" dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante *"Codice dei contratti pubblici"* e s.m.i.

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

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

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

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

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le "parti proponenti" procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata e aree in cessione. Un tecnico individuato dall'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata fino ad importo pari al 100% del totale garantito, come previsto precedentemente.

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

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

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

Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi

comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili.

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

Articolo 6 TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

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

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

- **FASE 1:**
Entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in demolizioni, sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, al fine di realizzare l'area di circolazione.
- **FASE 2:**
Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di S.C.A. parziale: realizzazione e posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, pavimentazione bituminosa completa delle strade, pavimentazione con primo strato bituminoso delle aree di parcheggio. Nel caso di realizzazione dei soli lotti con accesso da Via San Matteo, e/o dalla relativa via di penetrazione interna privata, i suddetti interventi della Fase 2 (con esclusione della predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica, non prevista in questo tratto) potranno limitarsi alle opere interessanti il tratto di Via San Matteo; parimenti nel caso di realizzazione dei soli lotti con accesso da Via Tetto Sacchetto i suddetti interventi della Fase 2 potranno limitarsi alle opere interessanti il tratto di Via Tetto Sacchetto. Resta inteso che tutte le opere della Fase 2, interessanti sia Via San Matteo che Via Tetto Sacchetto, dovranno comunque essere completate e collaudate entro i termini di validità del P.E.C.
- **FASE 3:**
Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo fabbricato e comunque entro i termini di validità del P.E.C., dovranno essere realizzati il tappeto di usura dei parcheggi e la sistemazione dell'area verde con relativo collaudo di tutte le opere realizzate a scomputo. In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico delle "Parti proponenti", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 e s.m.i.);
- il Comune di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 8, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
- in caso di grave inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
- avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune di Cuneo delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori, dei permessi di costruire e delle Segnalazioni Certificate di Agibilità;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle "Parti proponenti", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 8;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
 - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

Articolo 7 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE
--

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

Le aree oggetto di cessione con questa convenzione, oggetto di cessione a semplice futura richiesta, 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 8 GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI
--

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art. 45, punto 2, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 – le "Parti proponenti" hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario. Precisamente: ...

(la polizza fideiussoria dovrà 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 viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € **215.153,00-** pari ad Euro _____ / __), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico delle Parti proponenti, oltre l'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione.

- Le "Parti proponenti" 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'art. 1944, comma 2 del Codice Civile.
- In ogni caso le "Parti proponenti" sono obbligate in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.
- Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le "Parti proponenti" autorizzano il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare;

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.)

- Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.
- La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di "Parti proponenti" di cui all'art. 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.
- La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.
- La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, 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 9 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora anche solo una delle "Parti proponenti" non provveda, nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all'art. 5, il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione delle "Parti proponenti" inadempiente, ed a spese delle medesime, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 6.

Articolo 10 TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

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

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

Articolo 11 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. le "parti proponenti" saranno obbligate a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui

previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. Le “parti proponenti” dovranno dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell’appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

In caso di mancata esecuzione dell’obbligo le “Parti proponenti” saranno tenute a un pagamento pari ad 1/10 del valore dell’immobile trasferito. In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, le “Parti proponenti”, o aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di Cuneo di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell’Articolo 1341 del Codice Civile.

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

Articolo 12 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI
--

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), se non quando le “Parti proponenti”, o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 13 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
--

Ai sensi dell’art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, le “Parti proponenti” 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 - si allega al presente atto sotto la lettera ..., con dispensa dal darne lettura. Inoltre, dichiarano che, a far tempo dal rilascio della certificazione ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l’effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 14 SPESE
--

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

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l’imposta di registro in misura fissa e l’esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l’art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

Articolo 16 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Le “Parti proponenti” dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d’ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possano eventualmente beneficiare in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 17 CONTROVERSIE

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

Articolo 18 RINVIO A NORME DI LEGGE
--

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si rimanda alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, alla L. 28 gennaio 1977, n.10, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell’art. 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
