



DETERMINAZIONE N. 2034 DEL 05/11/2024
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
E MOBILITÀ

OGGETTO: VARIANTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "AT1.3 - COMPARTO 1" - LOCALITÀ SAN ROCCO CASTAGNARETTA -- 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 22/02/2024 è stata presentata - ai sensi dell'art. 43 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. – una proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al Comparto 1" dell'ambito urbanistico "AT1.3 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale (AT)*" – in Località San Rocco Castagnaretta del PRG vigente, già approvato con precedente D.G.C. n. 218 del 01/10/2020 e disciplinante l'attuazione di tre lotti edificatori a destinazione residenziale e in parte terziaria;
- la relativa convenzione urbanistica fu stipulata con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022;
- la Variante proposta consiste in una lieve modifica alla dimensione dei lotti e nel recupero della quota di edificabilità a destinazione terziaria, a cui in precedenza si era rinunciato, da parte dell'attuale unico proponente: Società EFFETTOTETTO s.n.c. il quale, con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 4211/3564 del 08/07/2023, aveva acquistato la proprietà dei lotti edificatori subentrando negli obblighi convenzionali ai precedenti proprietari;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 286 del 17/10/2024, 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, 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 Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità 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 integrativa e modificativa dell'atto rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022, 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. 286 del 17/10/2024 – all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia integrativa e modificativa dell'atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022, 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 urbanistico "AT1.3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale (AT)" del P.R.G. vigente, in Località San Rocco Castagnaretta;
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 la Società EFFETTOTETTO s.n.c., 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</i> dell'ambito urbanistico "AT1.3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale (AT)" del P.R.G. vigente – in Località San Rocco Castagnaretta.
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 Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità, 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

VARIANTE A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AT1.3 (COMPARTO 1) da stipularsi ai sensi degli articoli 43 e 45 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. Modifiche e integrazioni alla convenzione atto a rogito S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno _____
in _____, presso il mio studio al secondo piano, in _____,
Innanzi a me _____, Notaio/Segretario Comunale in _____, (iscritto presso
il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo),
alla presenza dei testimoni sigg. _____

SONO COMPARSI:

- da una parte:

**** quale proprietaria dei terreni ricadenti all'interno del PEC ambito "AT1.3" – Comparto 1 del P.R.G., la società:**

· EFFETTOTETTO S.N.C. di _____, con sede in via Primo Alpini n.3, nel
Comune di Mondovì (CN) CAP 12084, avente partita IVA e codice fiscale n. 03069610040;

- dall'altra parte:

**** quale ente programmatore del territorio comunale:**

. il "COMUNE DI CUNEO", con sede in Cuneo, via Roma n. 28, codice fiscale 00480530047,
in persona del sig. ing. Massimiliano Galli, _____, nato a _____ il _____
residente a _____,

in qualità di Dirigente del Settore Edilizia Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità
del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo, via Roma n. 28, tale nominato con
decreto sindacale numero _____ del _____, a quanto infra autorizzato, ai sensi
dell'articolo 14 del vigente "Regolamento per la disciplina dei contratti" ed in esecuzione di
delibera della Giunta Comunale numero _____ in data _____, immediatamente
esecutiva ai sensi di legge.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi
chiedono di ricevere il presente atto al quale

PREMETTONO:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con
Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti
approvate;
- 2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto
risultano classificate come zona urbanistica "AT1.3 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e
ambientale*", disciplinata dagli articoli 48, 49 e 50 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.
vigente; inoltre, ai sensi dell'art. 51 delle medesime, tale ambito accoglie il trasferimento delle
quote di edificabilità provenienti dalle aree classificate "AV - Ambiti di valorizzazione
ambientale" dal P.R.G.C.;
- 3) con deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 01/10/2020 è stato approvato il Piano
Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa relativo al predetto ambito di PRG "AT1.3
– Comparto 1", originariamente proposto dai Sig.ri _____;
- 4) in data 28/12/2022, con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168, è stata stipulata la
relativa convenzione urbanistico-edilizia, che interessa i terreni attualmente censiti al Catasto

Terreni al Foglio 79 mappali n.: 1659, 1661, 1660, 679, 1654, 1656, 1658, 1662, 1663 e 1657, per complessivi mq. 7.039;

- 5) contestualmente alla stipula della suddetta convenzione i firmatari proponenti avevano 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 79, mappali n.: 679, 1654, 1656, 1658, 1662, 1663 e 1657 per totali mq 4.240;
- 6) in data 08/07/2023, con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 4211/3564, la Ditta EFFETTOTETTO S.N.C., di _____, ha acquistato per intero i terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 79 mappali n.: 1659, 1661, 1660;
- 7) la proposta di Variante è stata presentata dall'attuale proprietario in data 22/02/2024 con istanza prot. n. 16237;
- 8) il progetto di Variante al P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. 1514 del 22/08/2024, 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 26/08/2024 al 10/09/2024), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini; nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni;
- 9) il progetto di Variante al P.E.C., a firma dell'Arch. Michele Nasetta, con studio in Cuneo, Corso Garibaldi n. 6, è costituito dai seguenti elaborati grafici depositati in formato digitale agli atti del Comune in data 22/02/2024 prot. n. 16237 e in data 20/03/2024 prot. n. 24605:

ELABORATO UNICO COSTITUITO DALLE SEGUENTI TAVOLE – Tavole dalla 1 alla 26 (prot. n. 24605 del 20/03/2024):

	SCALA
Tav. 1	PLANIMETRIA - ESTRATTO DI PRG 1:2000
Tav. 2	PLANIMETRIA – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 1:2000
Tav. 3	PIANO QUOTATO ANTE OPERAM 1:1000
Tav. 4	PLANIMETRIA DI PROGETTO PEC ORIGINE 1:1000
Tav. 5	TABELLA DELLE SUPERFICI DI P.E.C. come da Catasto Terreni
Tav. 6	TABELLE DELLE SUPERFICI DI P.E.C. approvato ed in VARIANTE
Tav. 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO - VARIANTE 1:1000
Tav. 8	VARIANTE PEC – LOTTI EDIFICABILI 1:500
Tav. 9	SUDDIVISIONE DEI LOTTI EDIFICABILI 1:500
Tav. 10	LOTTO 1 1:200
Tav. 11	LOTTO 2 1:200
Tav. 12	LOTTO 3 1:200
Tav. 13	SEZIONI IN PROGETTO 1:500
Tav. 14	URBANIZZAZIONI ESISTENTI 1:500
Tav. 15	VIABILITA' – PLANIMETRIA 1:500
Tav. 16	VIABILITA' – PARTICOLARI 1:50
Tav. 17	TRACCIATO FOGNATURA- PLANIMETRIA 1:500
Tav. 18	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PLANIMETRIA 1:500
Tav. 19	TRACCIATO ACQUEDOTTO – PARTICOLARI 1:50
Tav. 20	SCHEMA DI FRAZIONAMENTO 1:2000
Tav. 21	SUPERFICI DELLE AREE IN CESSIONE 1:1000
Tav. 22	COMPARTO 1 - VERIFICA INDICE DI PERMEABILITA' 1:500
Tav. 23	PARTICOLARE STRATIGRAFIA STRADA BIANCA 1:10
Tav. 24	SUDDIVISIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE 1:1000

NORME DI ATTUAZIONE (prot. n. 24605 del 20/03/2024)

RELAZIONE TECNICA (prot. n. 24605 del 20/03/2024)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (prot. n. 16237 del 22/02/2024)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. n. 16237 del 22/02/2024)

BOZZA DI CONVENZIONE (prot. n. 24605 del 20/03/2024)

- 10) con Deliberazione di Giunta Comunale n. n. 286 del 17/10/2024, esecutiva il _____, è stata approvata la Variante al P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- 11) 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;
- 12) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato in Variante si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L. R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 13) la "Parte proponente" ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Sono fatti salvi, in quanto invariati e tuttora vigenti, i seguenti articoli della convenzione urbanistico - edilizia a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022:

- Articolo 1 (Oggetto della convenzione);
- Articolo 4 (Cessione gratuita di aree destinate relative a opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 n. 1, L.R. n. 56/77);
- Articolo 6 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire);
- Articolo 8 (Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione fasi temporali – inadempienze)
- Articolo 9 (Aree destinate all'edificabilità delle quote "AV" - impegni);
- Articolo 10 (Utilizzazione temporanea delle aree cedute)
- Articolo 11 (Agibilità degli edifici privati)
- Articolo 12 (Esecuzione sostitutiva);
- Articolo 14 (Trasferimento degli obblighi);
- Articolo 15 (Certificato di destinazione urbanistica);
- Articolo 16 (Spese);
- Articolo 17 (Rinuncia a ipoteca legale);
- Articolo 18 (Controversie)
- Articolo 19 (Rinvio a norme di legge).

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 S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022:

- Articolo 2 (Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato);
- Articolo 3 (Utilizzazione Urbanistica - Edilizia del P.E.C.);
- Articolo 5 (Accordi tra le parti)
- Articolo 7 (Opere di urbanizzazione primaria e secondaria);
- Articolo 13 (Garanzie finanziarie e adempimenti);

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

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: 48 *"Definizione, obiettivi e componenti della Città della trasformazione"* 49 *"Ambiti di trasformazione. Norme generali"*, 50 *"Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AR, AT)"* e 51 *"Ambiti di valorizzazione ambientale (AV)"* 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 convenzione stipulata con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022**, 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 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 interrate, 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 relativo al Comparto 1 dell'ambito "AT1.3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale" ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e 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. 7.039 (settemilatrentanove), contraddistinti catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Cuneo, come segue:

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE Mq.
EFFETTOTETTO S.N.C. proprietaria per 1/1	79	1659	1.100
		1660	568
		1661	1.131
COMUNE DI CUNEO <i>Terreni destinati a viabilità e servizi pervenuti in cessione gratuita con precedente Convenzione atto Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022</i>	79	1658	168
		1654	1.478
		1656	368
		679	1.670
		1657	234
		1662	293
		1663	29

Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico del Comparto 1 dell'Ambito:

SCHEDA TECNICA

A: Superficie fondiaria (mq.)		
	Lotti fondiari privati	2.231
	Lotto AV	568
	Totale	2.799

B: Superficie (mq.) già ceduta al Comune di Cuneo con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022		
	Viabilità	402
	Aree a servizi	3.838
	Totale	4.240

C: Superficie Territoriale (mq.)	7.039
----------------------------------	-------

Nelle aree di cui alla lettera A) la SUL edificabile privata è pari a complessivi mq. 1.056 (millecinquantasei), di cui:

* a destinazione residenziale mq. 845 (ottocentoquarantacinque), pari all'80% (ottanta per cento) del totale;

* a destinazione terziaria mq. 211 (duecentoundici), pari al 20% (venti per cento) del totale. È prevista la realizzazione di n. 2 (due) lotti edificatori privati (Lotti 1 e 2), per una SUL complessiva di mq. 1.056 **con utilizzo di tutta la S.U.L sia a destinazione residenziale che terziaria.**

È altresì previsto un lotto funzionale autonomo (Lotto 3) che potrà accogliere il trasferimento di una SUL massima di mq. 312 (trecentododici) proveniente dagli Ambiti AV del P.R.G. (come prescritto dall'art. 51 "*Ambiti di valorizzazione ambientale AV*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.), di cui:

* a destinazione residenziale mq. 249,60 (duecentoquarantanove/60), pari all'80% (ottanta per cento) del totale;

* a destinazione terziaria mq. 62,40 (sessantadue/40), pari al 20% (venti per cento) del totale. 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.

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.

Non costituiranno 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 1 e 2, tali da configurarsi come variazioni non essenziali rispetto alla dislocazione delle edificabilità sui lotti come ora previsto negli elaborati di P.E.C., fermo restando il rispetto della S.U.L. massima ammissibile (mq. 1.056) e di tutti i restanti parametri edilizi e grandezze urbanistico-ecologiche previste per l'ambito "AT1.3" di appartenenza (distanze tra gli edifici e dai confini, numero massimo dei piani, indici di permeabilità, ecc.) e purché non vengano variati gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi.**

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 ACCORDI TRA LE PARTI

Con il presente atto le parti convengono quanto segue:

- **la "Parte proponente", in qualità di attuale intestataria del Lotto edificatorio n. 2 e/o**

aventi causa, si impegna ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria: pulizia, sfalcio erba e vegetazione infestante, ecc. della porzione di terreno, identificato al Catasto Terreni al Foglio 79 mappale 1662 (già oggetto di cessione gratuita al Comune, in quanto destinato in futuro a strada pubblica "VS" dal P.R.G.), posto tra i predetti lotti edificatori e la pista ciclabile in progetto di collegamento tra Via Vernante e Via Mellana - fino a quando il Comune non realizzerà la viabilità prevista **e l'adiacente parcheggio pubblico** o comunque salvo eventuali diverse disposizioni e/o accordi futuri tra le parti;

- la "Parte proponente" si impegna a realizzare, a proprie spese, un cancello sul confine tra il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 79 mappale 1664 - **donato dalla sig.ra BRUNO Silvana al Comune di Cuneo con precedente atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022** - e il terreno che rimarrà di residua proprietà della medesima, identificato al Catasto Terreni al Foglio 79 mappale 1665.

Articolo 7

OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, 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 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., la "Parte proponente" si obbliga 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 strada in prolungamento di Via Limone e relative opere accessorie (marciapiedi, segnaletica, ecc.);
- realizzazione degli scivoli in corrispondenza degli accessi carrabili;
- realizzazione di pista pedonale e ciclabile in terreno battuto (detrito stabilizzato) a collegamento del nucleo residenziale di Via Vernante con Via Mellana;
- intubamento di un tratto di bealera esistente confinante con il Comparto 1 oggetto del presente P.E.C. e intersecante la prevista viabilità pubblica di P.R.G. sul lato nord delle aree edificabili, per i cui lavori il Consorzio Irriguo BEALERA GROSSA DI CUNEO in data 28/08/2019 ha espresso parere favorevole;

il tutto per un importo totale presunto dei lavori di euro 38.104,16 (trentottomilacentoquattro virgola sedici).

A tale scopo è stato redatto un computo metrico estimativo, che racchiude le lavorazioni illustrate nella Tavola n. 24 di progetto.

Il Comune di Cuneo, al fine di permettere la completa realizzazione della pista ciclabile in progetto di cui sopra, autorizza le "Parte proponenti" e/o aventi causa a eseguire i lavori anche sul breve tratto finale di collegamento con Via Mellana, esterno al perimetro del presente P.E.C. e insistente sui terreni identificati al Catasto Terreni al F. 79, mapp. 728, 681, 724/p e 725/p, di mq. 115 (centoquindici) circa, in precedenza già acquisiti al patrimonio comunale. La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici e al computo metrico, oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con note protocollo n. 28604 del 19/04/2019, n. 86387 del 12/12/2019, n. 36714 del 18/06/2020 e **n. 28801 del 04/04/2024 depositati agli atti del Comune.**

La "Parte proponente" presterà garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 12 della presente convenzione.

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, la "Parte proponente" dovrà, 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 del proponente 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.

- la "Parte proponente" dovrà 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 della "Parte proponente", 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 della "Parte proponente" e, pertanto, faranno esclusivo capo ad essa 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 della "Parte proponente" 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 la "Parte proponente" intende 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, la "Parte proponente" dovrà 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 la "Parte proponente" procederà 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 della "Parte proponente" - 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 "Parte proponente" - 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 della "Parte proponente" per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

La "Parte proponente" si impegna, 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.

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 la "Parte proponente" dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 13

GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

Con Appendice di voltura alla polizza fidejussoria n. 2022/13/6639593, sottoscritta in data 01/12/2023, il nuovo contraente EFFETTOTETTO S.N.C. di _____ ha assunto gli obblighi e oneri derivanti dalla polizza stessa, in precedenza contratta dai firmatari della convenzione stipulata con atto a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022, per un importo complessivo di € 41.944,00. A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione modificativa e integrativa - ed in relazione al disposto di cui all'art. 45 punto 2 della L. R. n. 56/1977 - la "Parte proponente" ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria aggiuntiva presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____

(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27 giugno 2012, da verificare all'atto della stipula) che è rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo di:

. euro 3.780,00 (euro tremilasettecentottanta) - corrispondente alla differenza tra il costo complessivo aggiornato delle OO.UU. a scomputo, come indicato all'Art. 7 (comprensivo 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), e il costo complessivo delle stesse come stimato in sede di stipula della convenzione a rogito Notaio S. Griseri Rep. n. 3762/3168 del 28/12/2022.

La "Parte proponente" si obbliga 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. A seguito di eventuali trasferimenti di proprietà ciascun nuovo proprietario risponderà in solido per quanto di competenza del proprio lotto mediante le rispettive cauzioni. 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 della "Parte proponente" di cui all'articolo 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 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% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della “Parte proponente”, in misura tale che l'ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere.