

A.S.L 1

**PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO DI
LIBERA INIZIATIVA AI
SENSI DELL'ART. 43
LR 56/77 smi**

**AMBITO
URBANISTICO
API2.0G3**

ottobre 2020

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Schema di convenzione

oggetto

4A
\

tavola

scala

STUDIO NEGRO

arch. CARLO MARTINI, arch. PAOLO MARTINI
CF \ P.iva 02410200048
+39 0171 692604
info@studionegro.net
c.so Nizza 37, 12100 - Cuneo (CN)

progettista

IMMOBILIARE DANIELA Srl

CF \ P.iva 00483130043
Via Savona 25, 12100 - Cuneo (CN)

committente

**-SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
DELL'AMBITO "API2.OG3" DEL P.R.G.C. VIGENTE
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

TRA:

1. quale Parte proponente:

Società Immobiliare Daniela s.r.l. con sede in Cuneo Via Savona n.c. 25, c.f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo 00483130043, numero R.E.A. 83463, in persona del legale rappresentante Sig. Armando Franco nato a Cuneo il 22 agosto 1957 **in qualità di Parte proprietaria.**

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

_____, nato a _____ il _____ [codice fiscale _____], Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 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 _____, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 1.258 del 24.08.2020, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera 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 "API2.OG3", disciplinata dagli artt. 49 e 53 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) in data 10.04.2020 prot. n. 23.147 e in data 13.07.2020 prot. n. 42.693 è stata presentata una proposta di P.E.C. relativo al suddetto ambito "API2.OG3" da parte della sottoelencata Società proprietaria di tutti gli immobili ricadenti all'interno del suo perimetro:
 - la società Immobiliare Daniela s.r.l. e' proprietaria per intero del terreno distinto al N.C.T. al Foglio n. 104:
 - mappale n. 140 in forza dell'atto rogito Notaio Barbara Pilepich in data 16.06.2017 Repertorio n 26156 Raccolta n 7290 reg. Cuneo 12.07.17 n° 10674 serie 1T, trascritto a Cuneo il 12.07.17 Reg. Gen. 6954 Reg. Part. 5243,
 - mappale n. 2050 in forza dell'atto rogito Notaio Barbara Pilepich in data 12.09.2018 Repertorio n 27912 Raccolta n 8478 reg. Cuneo 01.10.18 n° 19480 serie 1T, trascritto a Cuneo il 01.10.18 Reg. Gen. 8745 Reg. Part. 6593,

La proprietà sopra citata e le relative superfici catastali sono riportate nella seguente tabella:

Proprietà	Catasto Terreni	Fg.	Map.	Sub	mq	St	% St totale
Immobiliare Daniela srl con sede in Cuneo		104	140		2.405		
		104	2050		153		
Superficie catastale Totale mq					2.558	2.558	100%

- 4) il progetto di S.U.E. è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del ____ e accolto con Determinazione Dirigenziale n. ____ del ____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- 5) il progetto di S.U.E. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- 6) il progetto di S.U.E. è stato, quindi, adeguato alla Determinazione Dirigenziale di accoglimento e ripresentato in data ____ prot. : ____ ed integrato in data ____ prot. ____;
- 7) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, depositati agli atti del Comune in data ____ prot. ____
 - 1 Proposta di Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa ai sensi dell'art. 43 della LR 56/77 e s.m.i.
 - 2A STATO DI FATTO Estratto di mappa catastale scala 1:2000 Elenco dei proprietari
 - 2B Titoli di proprietà Atti di provenienza
 - 2C Dichiarazione di unica proprietà partecipante al PEC
 - 2D STATO DI FATTO Rilievo topografico scala 1:200 Dichiarazione asseverata
 - 2E STATO DI FATTO Documentazione fotografica
 - 3.1 Relazione illustrativa
 - 3.2 STATO DI FATTO Estratto di PRGC vigente
 - 3.3A STATO DI PROGETTO Planimetria scala 1:200
 - 3.3.1 STATO DI PROGETTO Planimetria riportante la determinazione delle superfici di parcheggio pubblico e privato scala 1:200
 - 3.3.2 STATO DI PROGETTO Planimetria riportante l'individuazione e la determinazione delle superfici permeabili scala 1:200
 - 3.4 STATO DI PROGETTO Planivolumetrico scala 1:200
 - 3.5 STATO DI PROGETTO Planimetria catastale scale 1:2000
 - 3.6A NORME DI ATTUAZIONE del Piano Esecutivo Convenzionato
 - 3.7 STATO DI PROGETTO Inserimento planimetria nell'estratto di PRGC scala 1:2000
 - 3.8A STATO DI PROGETTO Requisiti arredo urbano superamento barriere architettoniche scala 1:500
 - 3.9A STATO DI PROGETTO Planimetria di inserimento ambientale scala 1:500
 - 3.10 STATO DI PROGETTO Fotoinserimento
 - 3.11A STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:500 Parere ACDA opere idriche
 - 3.11B STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:500 Parere ACDA opere fognarie
 - 3.11C STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:2000 Parere ENEL
 - 3.11D STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:2000 Parere TELECOM
 - 3.11E STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:2000 Parere ITALGAS
 - 3.11F STATO DI PROGETTO Opere di urbanizzazione scala 1:500 Parere Provincia di Cuneo
 - 3.11G STATO DI PROGETTO Progetto opere di urbanizzazione scala 1:500
 - 3.11HA STATO DI PROGETTO Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 - 4A SCHEMA DI CONVENZIONE
 - 5 RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA E DIMENSIONAMENTO POZZI PERDENTI
 - 6 FRAZIONAMENTO CATASTALE (sarà prodotto in bozza nella fase pre-consiliare e definitivamente approvato con i visti anche dell'Ufficio Urbanistica alla stipula della Convenzione)
 - 7 Dichiarazione asseverata del tecnico progettista attestante i vincoli presenti gravanti sull'immobile in oggetto.
 - 8 Diritti di segreteria
 - 9 Parere favorevole della Provincia di Cuneo, quale Ente gestore della SP n.422 – Via Savona, per l'accesso su via Savona e per la realizzazione di marciapiede/pista ciclabile, rilasciato in data 21.09.2020 rif. progr. int. 52869 Classifica: F 2020 – 09.07/000006 protocollo 22/09/2020.

- 8) con Deliberazione di Giunta Comunale n. ____ del _____, immediatamente esecutiva, è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 9) 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 citata — all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la Parte proponente dall'altra;
- 10) il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 11) la Parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) - dei terreni catastalmente descritti in premessa, classificati come "API2.OG3", al fine di realizzare un insediamento a destinazioni terziarie, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2 ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
--

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

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

Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte della Parte proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato.

Nel rispetto delle vigenti N.d.A. non costituiscono variante al presente Strumento Urbanistico esecutivo:
-La realizzazione di fabbricati in parte od in tutto diversi dall'edificio indicato nelle tavole di S.U.E. nel rispetto comunque delle distanze previste dal PRG.

- La realizzazione di fabbricati all'interno della fascia di rispetto ferroviaria nel rispetto delle norme vigenti in materia e in particolare della specifica acquisizione della Autorizzazione FFSS di cui al DPR 753 in data 11.07.1980 Art. 60 – "Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, possono essere autorizzate dagli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le ferrovie dello Stato, e dai competenti uffici della M.C.T.C., per le ferrovie in concessione, riduzioni alle distanze prescritte dagli articoli dal 49 al 56".
- Il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati tra quelle permesse dall'art. 53.04 delle NdA del PRG: Abitative (la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq 150 di superficie utile netta per unità produttiva), Terziarie (commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche), Produttive (compatibili, settori delle tecnologie avanzate).
- La realizzazione di recinzioni a delimitazione della proprietà in tutto od in parte diverse da quelle rappresentate nelle tavole di S.U.E..
- La diversa localizzazione, all'interno della superficie fondiaria, dell'area attrezzata a verde privato (Ve) e/o dell'area destinata a parcheggio privato.

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 dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato; successivamente, sul progetto esecutivo verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire gratuito ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee opere a verde.

Articolo 3 **UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C.**

Il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, del terreno sito nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, per una superficie complessiva catastale di mq. 2.558 ed una superficie reale misurata (come da asseverazione tecnico progettista) di totali mq 2.359 contraddistinti al Catasto Terreni come segue:

al Foglio 104:

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE mq	SUPERFICIE REALE MISURATA mq	SUPERFICIE INSERITA NELL'AMBITO DI P.E.C. "API2.OG3" mq
140	2.405	2.206	2.206
2050	153	153	153
TOTALI	2.558	2.359	2.359

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico complessivo del P.E.C. in area "API2.OG3":

SCHEDA TECNICA			
A	AREA FONDIARIA (ACE+VE)	60% St	mq 1.415
B	AREA DA URBANIZZARE (VS)	40% St	mq 944
	Verde pubblico		121
	Parcheggio pubblico		680
	Marciapiedi		111
	Pista ciclabile		32
C	SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B)		mq 2.359

D	AREA DA URBANIZZARE (VS) <u>esterna</u> all'ambito API2.OG3		
	Marciapiedi	mq 23	
	Pista ciclabile	mq 196	
	Totale	mq 219	mq 219
E	AREA DA URBANIZZARE (VS) <u>interna</u> all'ambito API2.OG3		mq 944
F	AREA DA URBANIZZARE COMPLESSIVA VS		mq 1.163

Nell'area fondiaria è prevista dal vigente PRGC la realizzazione di insediamento a destinazione terziarie, per complessivi 944 mq. di S.U.L.. Trattasi di quantità prevista dal PRGC ma di fatto geometricamente irrealizzabile per i vincoli di distanza da strade, spazi pubblici e rispetto ferroviario.

Ai sensi delle vigenti N.d.A. del P.R.G.C. è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia, per un massimo di mq 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella S.U.L. complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

Nell'elaborato 3.3A STATO DI PROGETTO Planimetria scala 1:200 risulta meglio rappresentata l'area effettivamente edificabile estesa mq 273. In tale area il progetto di PEC ipotizza la realizzazione di un fabbricato esteso SUL mq 61,5 a destinazione uffici.

L'edificio o gli edifici realizzabili nell'area fondiaria del P.E.C. dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà (Dc), dalle aree a servizi e dal confine stradale (Ds) previste dal P.R.G.C e dal presente P.E.C..

Nel rispetto delle destinazioni d'uso terziarie e/o produttive compatibili, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi potranno essere modificate la dimensione ed il numero degli edifici e del lotto privato, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C., delle distanze stabilite negli elaborati di P.E.C. senza che ciò costituisca variante al presente P.E.C..

Il/i progetto/i del o gli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso, saranno più compiutamente definiti dal proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda del/i Permesso/i di Costruire.

Il rilascio dei titoli abilitativi all'interno della fascia di rispetto ferroviaria è soggetto alle disposizioni di cui al D.P.R. 753 del 11/07/1980, ed in particolare alle norme di cui agli artt. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 60 del suddetto D.P.R..

Per le costruzioni previste siano osservate distanze e distacchi dalle strade pubbliche e le normative del Nuovo Codice della Strada, fatte salve eventuali deroghe riconosciute in sede di convenzione urbanistico-edilizia.

Sia curata la sistemazione delle aree verdi pubbliche e private al fine di mitigare l'inserimento ambientale di tutto l'intervento.

In merito alle Norme Tecniche di Attuazione del P.E.C., ai fini del risultato qualitativo dell'intervento architettonico e del suo inserimento ambientale, sono richiamate le Linee Guida "G3" di cui al PRGC, con l'impegno di tipologie e materiali coerenti ed omogenei all'interno del linguaggio architettonico utilizzato.

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 ed eventualmente recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La Parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici.

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva la Società cedente dei “diritti edificatori perequativi” connessi a dette aree.

I terreni oggetto di cessione, aventi una superficie reale pari a complessivi mq 944, sono censiti catastalmente al Foglio 104 particella n° 140/parte superficie catastale mq 990, particella n° 2050 superficie catastale mq 153, per una superficie catastale complessiva pari a mq 1.143.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000 sulla quale l'area in questione è individuata con tratteggio diagonale in tinta arancio, allegata al presente atto sotto la lettera “A”, previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

La Parte cedente dichiara che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da eventuali edificazioni, 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 € 4.720,00 pari a € 5/mq.

La Parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque Le potesse spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

La Parte proponente dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32–quater del Codice Penale.

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

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

La Parte cedente chiede sia dato atto 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'articolo 10 della Legge 21.11.2000, n. 353 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 della Parte proponente.

Articolo 5
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE –

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

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

Gli oneri di urbanizzazione, come sopra determinati, qualora eccedenti il costo delle opere realizzate a scomputo, secondo le modalità stabilite nella presente Convenzione, oltre al Costo di Costruzione, devono essere corrisposti al Comune di Cuneo in quattro rate semestrali secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati parte proponente presterà cauzione mediante polizza fideiussoria.

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

Articolo 6
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA a scomputo

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'importo corrispondente alla realizzazione di 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 articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977 e s.m.i., la Parte proponente si obbliga per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione e più precisamente:

- Marciapiedi e pista ciclabile
- Area verde
- Parcheggi
- per un importo totale presunto di € 64.569,58 al netto di IVA 10%.

Inoltre la Parte proponente si obbliga a realizzare gli allacciamenti alle reti di servizi tecnologici (energia elettrica, gas metano e telefonia), opere non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici depositati agli atti del Comune e nel rispetto:

- delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dall'ACDA di Cuneo, con lettere prot. n. U/01830/2018 del 19/03/2018 e prot. n. U/02178/2018 del 06/04/2018, in merito alle reti di acquedotto e fognatura;
- delle prescrizioni stabilite dal parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo n. 51298 del 21/08/2020, che si riporta per estratto di seguito:

"In merito al progetto delle opere di urbanizzazione relative al PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in zona "API2.OG3" del PRGC in frazione Borgo San Giuseppe, presentato dallo Studio Negro di Cuneo per conto dell'operatore Soc. IMMOBILIARE DANIELA srl, si rilascia il NULLA OSTA al prosieguo dell'iter finalizzato all'accoglimento alle seguenti condizioni:

- la manutenzione dell'aiuola verde realizzata a fianco del percorso ciclopedonale sia mantenuta a carico dell'operatore";

- nel caso sia realizzato un impianto privato di illuminazione esterna, in fase di richiesta di permesso di costruire,, dovrà essere presentata relazione tecnica in caso di impianti di modesta entità (L.R. 09.02.18, n° 3), ovvero progetto illuminotecnico;
- anche se non soggette a scomputo dovranno essere allegate al progetto esecutivo le planimetrie con l'esatta ubicazione dei servizi ENEL, TELECOM, GAS, e qualunque altro servizio che si impone di realizzare nel sottosuolo pubblico nell'ambito dell'intervento in esame."

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- la Provincia di Cuneo, quale Ente gestore della SP n.422 – Via Savona, per l'accesso su via Savona e per la realizzazione di marciapiede/pista ciclabile, ha rilasciato parere favorevole in data 21.09.2020 rif. Progr. Int. 52869 Classifica: F 2020 – 09.07/000006 protocollo 22/09/2020;
- dovranno essere prodotti i pareri favorevoli dell'A.C.D.A. di Cuneo, per le opere di acquedotto e fognatura.

La Parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione mediante polizza fideiussoria, 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 direzioni lavori di dette opere, 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 ai successivi articoli, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione.
- i servizi tecnologici di allacciamento al fabbricato in progetto di gas metano, fognatura, acquedotto e telefono, saranno a totale cura e spese del proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo allo stesso, 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.
- confermato quanto sopra, saranno a totale carico del Comune di Cuneo gli oneri di allacciamento e consumo acqua potabile dell'impianto di irrigazione delle aree destinate a verde proprietà ed uso pubblico.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui trattasi è, comunque, subordinata alla presentazione – a seguito dell'approvazione del P.E.C. – del progetto esecutivo delle OO.UU. redatto secondo le "Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri e s.m.i.", approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e successivi aggiornamenti, progetto esecutivo da assoggettarsi a Permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i..

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

La Parte proponente potrà realizzare direttamente le opere di urbanizzazione precedentemente descritte o incaricare soggetti terzi all'esecuzione di tali opere a scomputo.

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 e/o posta elettronica certificata - 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 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 venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune 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 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.

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

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

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

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs50/2016 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20/12/2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26/03/2013.

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

Il 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 potrà essere svincolata la fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

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

Qualora sulle aree pubbliche oggetto di cessione venissero posti messaggi pubblicitari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici e il proponente dovrà provvedere al pagamento della relativa imposta comunale sulla pubblicità e ogni altra imposta necessaria.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione da parte del proponente.

Fino alla formale accettazione delle opere il Comune 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 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 7 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

Il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà subordinato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione. In tal caso le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente cronoprogramma:

FASE 1

Entro 18 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni relative alla realizzazione del marciapiedi, della pista ciclabile e dell'area verde pubblico previa realizzazione di tutti i sotto-servizi sottostanti tali aree, i collegamenti ai servizi tecnologici, la sistemazione dell'area verde e piantumazione del tappezzante sempre verde a bassa manutenzione previsto;

FASE2

Prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del fabbricato dovranno essere realizzate ed ultimate le restanti opere di urbanizzazione relative al parcheggio pubblico e richiesto il collaudo delle opere di urbanizzazione.

FASE 3

Entro sei mesi dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dovranno essere collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla firma della Convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell' «Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione» delle «Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri» redatto dal Settore Lavori Pubblici;
- il crono-programma, di cui al presente articolo, potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010)
- il Comune 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 al successivo comma, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno della parte proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.
- in caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi di costruire.
- avvenuto l'adempimento, o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e di rilascio dei permessi di costruire;
- il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte proponente, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'art. 14;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), 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 alla parte 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 8 STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO

Il Soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico dalle leggi vigenti risulta meglio riportato con calcoli analitici nell'elaborato 3.3.1 STATO DI PROGETTO Planimetria riportante la determinazione delle superfici di parcheggio pubblico e privato nel quale, con ipotesi peggiorative, sono stati posti a confronto i disposti delle seguenti normative di legge:

A1) Legge commercio DCR 191-43016 in data 20/11/12, art. 25 comma 5;

A2) L.R. 56/77 e s.m.i. art.21 comma 3;

A3) NdA del PRGC art. 85.06 ripartizione dello standard urbanistico dell'articolo 21 L.R. 56/77;

A4) NdA del PRGC art. 20 dotazione minima parcheggi pubblici.

E' risultato che la dotazione di superfici da destinare a parcheggio pubblico (anche con ipotesi peggiorative) risulta comunque verificata nel progetto di PEC applicando qualsiasi normativa di legge.

Il Soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio privato dalle leggi vigenti risulta meglio riportato con calcoli analitici nell'elaborato 3.3.1 STATO DI PROGETTO Planimetria riportante la determinazione delle superfici di parcheggio pubblico e privato nel quale, con ipotesi peggiorative, sono stati posti a confronto i disposti delle seguenti normative di legge:

B1) NdA PRGC art. 20 dotazione minima di parcheggi privati

B2) Legge 24 marzo 1989 n°122 (Tognoli) e s.m.i.

E' risultato che la dotazione di superfici da destinare a parcheggio privato (anche con ipotesi peggiorative) risulta comunque verificata nel progetto di PEC applicando qualsiasi normativa di legge.

Le superfici destinate a parcheggio privato sono ampiamente reperibili all'interno della Superficie fondiaria e saranno geometricamente individuate nelle quantità minime previste dalle predette norme di legge con la redazione del Permesso di Costruire.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi del/i fabbricato/i privato/i, verrà specificata la destinazione d'uso della S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati, richiesti o monetizzati gli standard a parcheggi nella quantità dovuta.

Articolo 9

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto a realizzazione avvenuta delle opere di urbanizzazione.

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale quali il marciapiedi, la pista ciclabile ed il verde pubblico non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo al/i fabbricato/i privato/i previsto/i.

Le aree oggetto di cessione per parcheggio pubblico saranno concesse per l'uso di cantiere 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 della Parte proponente.

E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica.

Articolo 10

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Gli interventi edilizi del P.E.C. (fabbricati) devono essere completati entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dalla firma della Convenzione, fatte salve eventuali motivate proroghe ai termini di ultimazione dei lavori previste da leggi in vigore.

Resta stabilito anche convenzionalmente che comunque non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni afferenti al comparto in cui è stato costruito l'edificio, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 11

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

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

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

Articolo 12 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 della L.R. n.56/1977 – la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni fideiussorie presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, *(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 per l'importo di € _____diconsi Euro _____/____), -

con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l'importo di € _____diconsi Euro _____/____), -

con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l'importo di € _____diconsi Euro _____/____),

per un ammontare complessivo di € _____ corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'IVA dovuta per legge.

La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

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

In ogni caso la/i proponente/i è/sono obbligata/i in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

¹La 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 parte proponente di cui all'articolo 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

La fideiussione potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio. Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 13

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

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

Articolo 14

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

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

Articolo 15

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 della parte proponente.

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in

misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

Articolo 16
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 17
CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

Articolo 18
RINVIO a NORME di LEGGE

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

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

Per il Comune di Cuneo

La parte proponente
