

REPERTORIO N. ____

RACCOLTA N° ____

- SCHEMA DI CONVENZIONE -**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO ATF1.MO3 COMPARTI 2 - 3
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 L.R. 5 DICEMBRE 1977 N. 56.****TRA:****1) In qualità di proprietario parte proponente:**

Per il Comparto 2, i Sig.ri:

- **CASTELLINO Michele**, nato a Cuneo (CN) il 23/09/1949, codice fiscale CST MHL 49P23 D205Y, residente in Cuneo (CN) – Fraz. Madonna dell’Olmo, Via Roncata n. 16, in qualità di Proprietario;
- **BERTOLA Pierina**, nata a Piasco (CN) il 01/06/1936, codice fiscale BRT PRN 36H41 G575K, residente in Cuneo (CN) – Fraz. Madonna dell’Olmo, Via Crissolo n. 44, in qualità di Proprietaria;
- **CHIABRANDO Antonella**, nata a Cuneo (CN) il 15/03/1963, codice fiscale CHB>NNL 63C55 D205O, residente in Cuneo (CN) – Fraz. Madonna dell’Olmo, Via Crissolo n. 44, in qualità di Proprietaria;
- **CHIABRANDO Bruno**, nato a Cuneo (CN) il 04/07/1959, codice fiscale CHB BRN 59L04 D205M, residente in Cuneo (CN) – Fraz. Madonna dell’Olmo, Via Crissolo n. 44, in qualità di Proprietario;

Per il Comparto 3, i Sig.ri:

- **ARNAUDO Arduino**, nato a Valgrana (CN) il 29/11/1947, codice fiscale RND RDN 47S29 L580T, domiciliato presso ARNAUDO Piermassimo in Sanremo (IM), Via delle Rose n. 1, in qualità di Proprietario;
- **ARNAUDO Biancarosa**, nata a Valgrana (CN) il 02/02/1952, codice fiscale RND BCR 52B42 L580E, domiciliata presso ARNAUDO Piermassimo in Sanremo (IM), Via delle Rose n. 1, in qualità di Proprietaria;
- **ARNAUDO Piermassimo**, nato a Valgrana (CN) il 20/09/1957, codice fiscale RND PMS 57P20 L580I, residente in Sanremo (IM), Via delle Rose n. 1, in qualità di Proprietario;

2) In qualità di Ente programmatore del territorio comunale e parte cessionaria:

- **GALLI Massimiliano**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale GLLMSM73P24D205R], Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive 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. ... del ..., 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) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come ambito “ATF1.MO3 – *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*”, e sarà attuata in conformità alle previsioni dell’art. 52.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

- 3) i proponenti del Comparto 2 (Sig.ri CASTELLINO Michele, BERTOLA Pierina, CHIABRANDO Bruno e CHIABRANDO Antonella) sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:
- Sig. CASTELLINO Michele è proprietario per la quota di 1/1 dei terreni individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:
 - Foglio 60 Mappale 48 – Frutteto di classe II, superficie catastale ricadente in PEC 5.760 mq;
 - Foglio 60 Mappale 107 – Frutteto di classe II, superficie catastale ricadente in PEC 1.745 mq;

Pervenuti al Proponente in forza dell'atto di divisione Rogito Notaio Aldo Saroldi rep. n. 12387 del 06/03/1984, registrato a Cuneo il 26/03/1984 al n. 1676 e trascritto a Cuneo il 03/04/1984 ai nn. 2209/2714.
 - Sig.ri BERTOLA Pierina, CHIABRANDO Bruno e CHIABRANDO Antonella sono comproprietari pro-quota dei terreni individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:
 - Foglio 60 Mappale 234 – Seminativo Irriguo Arborato di classe II, superficie catastale ricadente in PEC 778 mq (sup. reale);
 - Foglio 60 Mappale 235 – Seminativo Irriguo Arborato di classe II, superficie catastale ricadente in PEC 968 mq (sup. reale);

Pervenuti ai Proponenti:

 - BERTOLA Pierina, per la quota di 3/6 in forza dell'atto di compravendita Rogito Notaio Cesare Parola rep. n. 9711 del 12/05/1986, registrato a Cuneo il 29/05/1986 al n. 2460 e trascritto a Cuneo il 05/06/1986 ai nn. 2850/3679;
 - BERTOLA Pierina, CHIABRANDO Bruno e CHIABRANDO Antonella, per la quota di 1/6 cadauno, in forza della Dichiarazione di Successione di CHIABRANDO Matteo, registrata a Cuneo il 28/01/2014 al n. 119 Vol. 9990.
- 4) i proponenti del Comparto 3 (ARNAUDO Arduino, ARNAUDO Piermassimo e ARNAUDO Biancarosa) sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al Catasto Terreni, di seguito elencati:
- Sig. ARNAUDO Arduino è proprietario per la quota di 1/1 del terreno individuato catastalmente al Catasto Terreni.
 - Foglio 60 Mappale 47 – Frutteto di classe I, superficie catastale ricadente in PEC 9.230 mq;

Pervenuto al Proponente in forza dell'atto di compravendita Rogito Notaio Oppio Mario rep. n. 38986/13507 del 31/12/1969, registrato a Cuneo il 20/01/1970 al n. 157 Vol. 257 e trascritto a Cuneo il 28/01/1970 ai nn. 424/540 Vol. 29.
 - Sig.ri ARNAUDO Arduino, ARNAUDO Piermassimo e ARNAUDO Biancarosa sono comproprietari pro-quota del terreno individuato catastalmente al Catasto Terreni:
 - Foglio 60 Mappale 195 – Frutteto di classe I, superficie catastale ricadente in PEC 8.216 mq;

Pervenuto ai Proponenti, per la quota di 1/3 cadauno, in forza della Dichiarazione di Successione di ARNAUDO Mario, registrata a Sanremo il 02/07/1992 al n. 14 Vol. 745.
- 5) con D.G.C. n. 16 del 05.02.2014 è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'ambito ATF1.MO3; con D.G.C. n. 84 del 15.04.2016 è stata approvata la Variante al Piano di Coordinamento; con D.G.C. n. 172 del 11.07.2019 è stata approvata una seconda Variante al Piano di Coordinamento, la quale ha suddiviso l'ambito in cinque comparti, attuabili in modo autonomo, l'uno rispetto all'altro;
- 6) in data ... prot. ... ed in data ... prot. ... del Comune di Cuneo è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito "ATF1.MO3";
- 7) i proponenti con nota del 13/12/2019 hanno dichiarato la volontà di attuare con un unico Piano esecutivo Convenzionato (PEC) i comparti 2 e 3.

- 8) il progetto di P.E.C. è stato esaminato favorevolmente dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del ...;
- 9) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. ... del ..., ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77;
- 10) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal ... al ...), 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;
- 11) il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato in data ... con prot. del Comune di Cuneo n. ...;
- 12) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma redatti dall'Arch. De Zordo Simonetta, Geom. Dutto Massimiliano e Geom. Forneris Maurizio di Cuneo, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con nota prot. 8951 del 03/02/2022:
 - Relazione Tecnica
 - Computo metrico estimativo – Comparto 2
 - Computo metrico estimativo – Comparto 3
 - Computo metrico estimativo – Illuminazione pubblica
 - Relazione Tecnica Illuminazione Pubblica
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Schema di Convenzione (prot. ____ del ____)
 - Tav. 1 – Planimetria generale
 - Tav. 2 – Progetto preliminare – Stralcio P.R.G.C.
 - Tav. 3 – Individuazione proprietà catastali
 - Tav. 4 – Rilievo esistente e Piano quotato
 - Tav. 5 – Individuazione comparti edificatori
 - Tav. 6 – Individuazione aree in cessione
 - Tav. 7a – Dimostrazione grafica standard urbanistici Comparto 2
 - Tav. 7b – Dimostrazione grafica standard urbanistici Comparto 2
 - Tav. 7c – Progetto lottizzazione Comparto 2
 - Tav. 7d – Progetto Plano-volumetrico Villetta - Tipo Comparti 2 e 3
 - Tav. 8a – Dimostrazione grafica standard urbanistici Comparto 3
 - Tav. 8b – Dimostrazione grafica standard urbanistici Comparto 3
 - Tav. 8c – Progetto lottizzazione Comparto 3
 - Tav. 8d – Progetto Plano-volumetrico Palazzina - Tipo Comparto 3
 - Tav. 9a – Opere di urbanizzazione – Strade
 - Tav. 9b – Opere di urbanizzazione – Strade (Particolari costruttivi)
 - Tav. 10 – Urbanizzazioni – Rete caditoie stradali
 - Tav. 11 – Opere di urbanizzazione –Sezioni longitudinali e trasversali strade e fognatura
 - Tav. 12 – Opere di urbanizzazione – Acquedotto
 - Tav. 13 – Opere di urbanizzazione – Rete Enel
 - Tav. 14 – Opere di urbanizzazione – Rete Italgas
 - Tav. 15 – Opere di urbanizzazione – Rete Telecom
 - Tav. 16 – Urbanizzazioni – Rete Illuminazione Pubblica
 - Tav. 17 – Opere di urbanizzazione – Verde Pubblico (Comparto 2)
 - Dichiarazione superficie mapp. 234- 235 (prot. 10456 del 10/02/2021)
 - Documentazione fotografica (prot. 10456 del 10/02/2021)

- 13) con Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..., 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;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Si dà dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

Articolo 1 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- 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 Comparti 2 e 3 dell'ambito "*ATF1.MO3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*", al fine di realizzare un insediamento a destinazione residenziale - terziaria, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.
- Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti secondo le seguenti destinazioni, come individuato negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato:

Scheda tecnica:

- A) Superficie fondiaria: mq. 10.679;
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione (Superfici in cessione): mq. 16.018
- C) Superficie Territoriale ambito di riferimento (A + B): mq. 26.697

- La proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, prevede la suddivisione dell'area in due comparti, già richiamati in premessa e così indicati:
 - Comparto 2

- Comparto 3

Comparto 2: Scheda tecnica:

- A) Superficie fondiaria, così ripartita: mq. 3.700
 - Sf (ACE+Ve) privata: mq. 3.006
 - Sf (ACE+Ve) AV: mq. 694
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione (Superfici in cessione), così ripartite: mq. 5.550
 - Strade e marciapiedi: mq. 2.870
 - Verde pubblico: mq. 690
 - Parcheggio pubblico: mq. 504
 - Interesse collettivo: mq. 1.487
- C) Superficie Territoriale Comparto di riferimento (A + B): mq. 9.251

Comparto 3: Scheda tecnica:

- A) Superficie fondiaria, così ripartita: mq. 6.978
 - Sf (ACE+Ve) privata: mq. 5.670
 - Sf (ACE+Ve) AV: mq. 1.308
- B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione (Superfici in cessione), così ripartite: mq. 10.468
 - Strade e marciapiedi: mq. 2.317
 - Parcheggio pubblico: mq. 1.874
 - Interesse collettivo: mq. 6.277
- C) Superficie Territoriale Comparto di riferimento (A + B): mq. 17.446

- Nelle aree di cui alla lett. A) è prevista:

Comparto 2: la realizzazione di n. 2 lotti edificatori, per complessiva Superficie fondiaria mq 3.006 e specificatamente:

Sub comparto 2a / Lotti edilizi 1 – 2 – 3 – 4 (proprietà Castellino Michele) di Superficie fondiaria di mq. 2.439, su cui verranno edificati n. 4 fabbricati, per complessivi mq 1.126 di Sul, così suddivisi in base al mix funzionale:

- Destinazione residenziale: mq 900,80
- Destinazione terziaria: mq 225,20

Sub comparto 2b / Lotto edilizio 5 (proprietà Bertola Pierina, Chiabrando Bruno e Chiabrando Antonella) di Superficie fondiaria di mq. 567, su cui verrà edificato n. 1 fabbricato, per complessivi mq 262 di Sul, così suddivisi in base al mix funzionale:

- Destinazione residenziale: mq 209,60
- Destinazione terziaria: mq 52,40

Lotto AV 2a e AV 2b (proprietà Castellino Michele, e Bertola Pierina, Chiabrando Bruno e Chiabrando Antonella) di Superficie fondiaria di mq. 694, su cui potranno essere edificati complessivi mq 416 di Sul, così suddivisi in base al mix funzionale:

- Destinazione residenziale: mq 333,04
- Destinazione terziaria: mq 83,26

Comparto 3 – Lotti edilizi 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13: la realizzazione di n. 1 lotto edificatorio (proprietà Arnaudo Arduino, Arnaudo Piermassimo e Arnaudo Biancarosa) di Superficie fondiaria di mq. 5.670, su

cui verranno edificati n. 8 fabbricati, per complessivi mq 2.617 di Sul, così suddivisi in base al mix funzionale:

- Destinazione residenziale: mq 2.093,60
- Destinazione terziaria: mq 523,40

Lotto AV 3 (proprietà Arnaudo Arduino, Arnaudo Piermassimo e Arnaudo Biancarosa) di Superficie fondiaria di mq. 1.308, su cui potranno essere edificati complessivi mq 785 di Sul, così suddivisi in base al mix funzionale:

- Destinazione residenziale: mq 628,00
- Destinazione terziaria: mq 157,00

- La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate negli elaborati costituenti il progetto di P.E.C.;
- 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 del proponente, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.
- Il proponente si impegna, 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.
- I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti negli elaborati costituenti il progetto di 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.
- Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lett. B) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per lo Strumento Urbanistico Esecutivo, contenuti negli elaborati costituenti il progetto di P.E.C., e descritti all'articolo 6, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, a corredo delle domande di permesso di costruire, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive, che saranno dettate dagli uffici comunali.

Articolo 2

ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità dell'articolo 52.03 "*ATF1.MO3 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*" 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 essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.
- Il Comune, a seguito di richiesta da parte proponente potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.
- L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovrà 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; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
- Gli edifici e le parti interrate, 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 idonee 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.
- Confermato quanto stabilito in precedenza, nel rispetto comunque sempre di tutte le norme di P.R.G.C. e delle 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.;
 - il diverso posizionamento del fabbricato e/o il suo dimensionamento, nel rispetto, per i casi dovuti, delle norme vigenti in materia e in particolare della specifica Autorizzazione RFI di cui al DPR 753 in data 11.07.1980 art. 60;

Articolo 3
CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51, L.R. 56/1977

- La "Parte proponente", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 5 dicembre 1977 n. 56, 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 obbliga, con la stipula del presente atto, per sé e per i suoi 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, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (prot.), ripartite come indicato nella scheda tecnica di cui all'art. 1.

- Le aree sono censite catastalmente al Catasto Terreni, come di seguito elencate:
 Foglio ... mappale ..., superficie catastale mq. ...
 Foglio ... mappale ..., superficie catastale mq. ...
 Per una superficie complessiva pari a mq. 16.018
 (Frazionamento definitivo delle aree in fase di redazione)
- Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni oggetto di cessione con il presente atto, le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale l'area in questione è contornata in ..., allegata al presente atto sotto la lettera "...", 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 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 € 80.090,00 (ottantamilanovanta €uro) pari a € 5,00/mq.
- La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari 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* 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, nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.
- La parte cedente dichiara 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 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*";
- 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.
- La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" connessi a dette aree.

- È inteso che fino al collaudo e presa in carico delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Articolo 4

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

- Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per i parcheggi pubblici di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle S.U.L. previste nel P.E.C., il proponente si impegna a cedere o monetizzare, per i casi che ricorrono, le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.
- In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati privati, verrà specificata la destinazione d'uso della S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati e richiesti gli standard a parcheggi nella quantità dovuta, ai sensi della normativa urbanistica e/o commerciale vigente.

Articolo 5

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 e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.
- A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati la parte proponente presta garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria.
- Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

Articolo 6

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 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, la "Parte proponente" si obbliga 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:
 - Realizzazione opere stradali e segnaletica;
 - Realizzazione illuminazione pubblica;
 - Realizzazione fognatura, acquedotto;
 - Realizzazione area verde pubblico;

per un importo totale di € 468.745,45.

- Le suddette opere di urbanizzazione sono suddivise nei due Comparti, tra i proponenti, secondo quanto riportato nelle tavole grafiche e di seguito sinteticamente riportato:

Comparto 2 - opere di urbanizzazione: (opere relative ai Sub comparto 2a / Lotti edilizi 1 – 2 – 3 – 4 e Sub comparto 2b / Lotto edilizio 5), esclusi Lotti Av, e più precisamente:

COMPARTO 2	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA	TOTALE	TOTALE COMPARTO
OPERE STRADALI e SEGNALETICA	€ 147.819,61	€ 4.434,59	€ 152.254,20	
ILLUMINAZIONE	€ 17.924,05	€ 537,72	€ 18.461,77	
FOGNATURA, ACQUEDOTTO	€ 23.243,63	€ 697,31	€ 23.940,94	
VERDE PUBBLICO	€ 6.669,28	€ 200,08	€ 6.869,36	€ 201.526,27

Comparto 3 - opere di urbanizzazione: (opere relative ai Lotti edilizi 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13), e più precisamente:

COMPARTO 3	IMPORTI SINGOLI	SPESE SICUREZZA	TOTALE	TOTALE COMPARTO
OPERE STRADALI e SEGNALETICA	€ 180.910,52	€ 5.427,31	€ 186.337,83	
ILLUMINAZIONE	€ 41.541,43	€ 1.246,24	€ 42.787,67	
FOGNATURA e ACQUEDOTTO	€ 36.984,15	€ 1.109,53	€ 38.093,68	
VERDE PUBBLICO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	€ 267.219,17

- La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo 21467 del 21/03/2022, che si riporta di seguito:
“....”
- La “Parte proponente” presta 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. 9 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.
- 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., purché non si verifichino modifiche dell’impianto strutturale del P.E.C. e delle aree in cessione.
- Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di 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 della “Parte 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, saranno a totale cura e spese della “Parte proponente” 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 della “Parte proponente” 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 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.
 - Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati, dei manufatti e delle opere di urbanizzazione all’interno della fascia di rispetto ferroviaria è soggetto alle disposizioni di cui al D.P.R. 753 del 11/07/1980.
 - 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. 18 aprile 2016, n. 50, recante *“Codice dei contratti pubblici”*.
 - 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.
 - 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 comunale 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, verificando la loro congruenza con quanto previsto nel progetto di P.E.C..
- Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta della "Parte proponente" – provvederà direttamente o nominerà un tecnico esterno all'Amministrazione, 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 al successivo art. 9.
- Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità della "Parte proponente" per vizi o difetti ai sensi del codice civile.
- Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione dalla "Parte proponente", fino al collaudo delle opere di urbanizzazione.
- Fino alla formale accettazione delle opere (collaudo e presa in carico), 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 7
AREE DESTINATE ALL'EDIFICABILITÀ DELLE QUOTE AV - IMPEGNI

- In attuazione dell' articolo 51 delle N.d.A. del P.R.G.C. - che disciplina le modalità di intervento degli Ambiti di Valorizzazione Ambientale AV attraverso l'attribuzione di un basso indice edificatorio da trasferire negli Ambiti di Trasformazione, previa la cessione dell'intera area che ha generato l'edificabilità trasferita – le proprietà proponenti dei Comparti 2 e 3, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegnano a cedere a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV1 (lato Stura) –le quote di aree indicate nei lotti AV2 e AV3 di loro proprietà, come indicati sulle Tav. di progetto.
- 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.
- In fase di attuazione di detti interventi, il Comune valuterà se far eseguire opere aggiuntive nell'ambito del PEC, oppure se far versare gli oneri dovuti.

Articolo 8
CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA d-ter D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

Le modifiche apportate all'ambito ATF1.MO3 dalla Variante Parziale al P.R.G. n. 19 (approvata con D.C.C. n. 19 del 25.01.2016) generano, se applicate, un maggior valore agli immobili in progetto. Il contributo previsto dall'art. 16 comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001 verrà calcolato sulla base del progetto edilizio presentato, in applicazione della Delibera del Consiglio comunale n° 62 del 25/10/2016 e, pertanto, quantificato e richiesto al momento del rilascio dei Permessi di costruire dei due comparti previsti nel P.E.C., in modo autonomo tra di loro.

Articolo 9
TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE

- Potranno essere rilasciati titoli abilitativi distinti, rispettivamente per le opere di urbanizzazione relative al Comparto 2 ed al Comparto 3.
- Le opere relative al Comparto 2 dovranno essere eseguite prima delle opere del Comparto 3.
- In riferimento al Comparto 2, il rilascio del titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione all'interno della fascia di rispetto ferroviaria, così come per ogni altra opera, è subordinato al nulla osta di RFI.

- Relativamente ad ogni Comparto del Piano Esecutivo Convenzionato, il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato (Lotto edificatorio) sarà subordinato al preventivo rilascio del primo permesso di costruire gratuito delle opere di urbanizzazione del Comparto in cui è localizzato il Lotto edificatorio, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici in progetto.
- 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, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti, e comunque fino a quando tali opere non siano state collaudate.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del seguente cronoprogramma (come da parere del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo prot. 21467 del 21/03/2022)

:

- Fasi lavorative:

A) PRIMA FASE: (PRIMA DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 1° EDIFICIO PRIVATO):

- Rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione propedeutiche al Comparto e inizio dei relativi lavori;
- Tracciamento delle strade;

B) SECONDA FASE: (CONTESTUALMENTE ALL'INIZIO LAVORI DEGLI EDIFICI PRIVATI):

- Preparazione e allestimento cantiere (realizzazione di percorsi interni e aree di stoccaggio)
- Scavi a sezione obbligata
- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto;
- Posa di tutte le cordonate;
- Realizzazione caditoie stradali, pozzetti, griglie;
- Sistemazione a raso delle aree pubbliche a parcheggio;
- Sistemazione del terreno privo di impurità e di rifiuti smaltiti;
- Realizzazione delle canalizzazioni per servizi tecnologici e posa dei pali di illuminazione, completi di armatura stradale (escluso solo il collegamento a quadro elettrico);
- Realizzazione sottofondi strade, marciapiedi, camminamenti;
- Pavimentazione bituminosa delle strade (strato di base o binder);

C) TERZA FASE: (PRIMA DELL'AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI):

- Allacciamento di tutti i servizi tecnologici;
- Posa in opera di tappetino di usura sede stradale, arredo urbano;
- Pavimentazione finale dei marciapiedi.

- 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 della “Parte proponente”, 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);
 - 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 al successivo art.9, 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 della “Parte proponente” ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l’esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l’avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno della “Parte proponente”, 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 12;
 - 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 10

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 o già cedute all’Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l’allestimento del cantiere relativo al/ai fabbricato/i privato/i previsto/i.
- È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica di materiali di qualunque tipo ed è altresì vietato asportare terreno e/o eseguire reinterri, salvo quanto previsto nel progetto delle opere allegato alla presente convenzione. Prima della realizzazione delle opere pubbliche dell’area a parcheggio, alla presenza di tecnico del Settore Lavori Pubblici che dovrà essere avvisato con anticipo di almeno 7 giorni, dovrà essere effettuata una accurata pulizia della superficie precedentemente occupata dall’area di cantiere, al fine di eliminare qualsiasi residuo improprio.
- 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”.

Articolo 11

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 – la “Parte proponente” Comparto 2 ha 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 € ...- pari ad Euro _____/___), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'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.
- 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 – la “Parte proponente” Comparto 3 ha 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 27/06/2012², da verificare all'atto della stipula), che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € ...- pari ad Euro _____/___), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell'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.
- 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'art. 1944, comma 2 comma 2 del Codice Civile.

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.)

² 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.)

- 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.
- 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”, 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 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% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 12 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. 6, 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. 7.

Articolo 13

TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

- Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 6 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 delle aree cedute. Sino al rilascio del collaudo, sarà obbligo della "Parte proponente" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto nell'articolo 6.

**Articolo 12
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 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. La "Parte proponente" dovrà 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 la "Parte proponente" sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.
- In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la "Parte proponente", o 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 ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

**Articolo 13
AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI**

- Resta stabilito, anche convenzionalmente, che 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, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

**Articolo 14
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

- Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, la "Parte proponente" dichiara e garantisce 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, dichiara 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 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, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, 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

- La "Parte proponente" dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possa 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

La Parte proponente
