

BOZZA DI CONVENZIONE

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO AR.1 E VARIANTE PEC
AMBITO AR.2

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA LEGGE RE

GIONALE N. 56/77 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno • • • • add • del mese di • • .. in Cuneo • Via Roma n. 28,
nella sala del Civico Palazzo

data

Avanti a me, • • • • , Segretario Generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mi
consenso, sono personalmente comparsi i Signori:

GALLI Massimiliano nato a • • • • , dirigente del Settore
Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la
carica in Cuneo • Via Roma n. 28, che ai sensi dell Art. 14 1 – comma
del vigente regolamento per la disciplina dei contratti, interviene quale
rappresentante del Comune di Cuneo, Codice fiscale • • • Ente
Programmatore del Territorio Comunale nel cui interesse agisce e stipula
in forza della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 19 aprile
2010 depositata agli atti del Comune;

GALLO Giacomo, nato a Murello il 26.05.1953 e residente in Cuneo,
Corso Nizza 73,

il quale dichiara di comparire non in proprio ma:

a) nella sua qualità di amministratore unico della società a responsabilità
limitata PROGRAMMA SVILUPPO S.R.L. • con sede in Cuneo, Via F.
Cavallotti 3, capitale sociale 130.000,00 (euro trentamila/00)

codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di
Cuneo 03244920041 • numero REA CN 274852

società costituita in Italia, di nazionalità italiana a nome, per conto ed
interesse della quale dichiara di agire e stipulare

b) nella sua qualità di amministratore legale rappresentante della
SOCIETA • IN NOME COLLETTIVO I.C.E.G. • IMPRESA
COSTRUZIONI EDILI GALLO DI GIUSEPPE GALLO E FIGLI • ,
con sede in Cuneo, Via F. Cavallotti 3

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo
00667440044 e R.E.A. n. 117153,

anche a quanto infra espressamente autorizzato dai soci con autorizzazione in data 4 marzo 2016 a nome e per conto ed interesse della quale dichiara di agire e stipulare;

I Signori: Arione Laura nata a Cuneo (CN) il 23.06.1961, residente a Torino, Via Guido Reni n. 62, c.f.: RNS LRA 61H63 D205E,

Martini Vanna Arione nata a Cuneo (CN) il 01.08.1957 residente in Cuneo (CN), Viale Mistral 70, c.f.: MRT VNN 57M41 D205K,

Arione Rossana nata a Cuneo (CN) il 02.10.1993 residente in Cuneo, Viale Mistral n. 70, c.f.: RNA RSN 93R42 D205W,

Arione Nicole nata a Cuneo (CN) il 05.08.1996 residente in Cuneo (CN), Viale Mistral n. 70, c.f.: RNA NCL 96M45 D205E,

delegate dall' Arch. Fino Umberto a rappresentarle con delega del 30.05.2018 (allegata alla presente),

quali operatori del Piano di Edilizia Convenzionata PEC di seguito anche denominati proponenti • .

PREMESSO CHE

1. che il Comune di Cuneo • dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;

2. che le aree interessate dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risultano classificate come zone urbanistiche AR1 AR2 • Ambiti di riqualificazione Urbana disciplinata dall' Art. 50 delle Norme di Attuazione del PRG vigente;

3. che la Società • Programma Sviluppo Srl con sede in Cuneo • Via F. Cavallotti n. 3, • proprietaria dei seguenti terreni:

- Fg. 91 mappale 675 (ex 1318/parte • 1353/parte • 273/parte • 885/parte)

in forza dell' Atto Not. Gallo Enrico rep. 50687 del 15.01.2009 trascritti a Cuneo il 12.2.2009 ai numeri 1544/1277

in forza dell' Atto Not. Gallo Enrico rep. 52033 del 18.05.2013 trascritto a Cuneo il 4.6.2013 ai numeri 5161/4193 in forza dell' Atto mio rogito ep. 96637 del 11.12.2014 registrato a Cuneo il 7.1.2015 al numero 103 serie 1T

- Fg. 91 mappale 725 • 728

in forza dell' Atto Not. Gallo Enrico rep. 52033 succitato

- Fg. 91 mappale 2597 (ex 1318/parte)

In forza dell' Atto Not. Gallo Enrico rep. 50687 del 15.01.2009 succitato

- Fg. 91 mappale 2600 (ex 1353/parte)

in forza dell' Atto Not. Grosso Ivo rep. 82212 del 15.07.2009
trascritto a Cuneo il 17.07.2009 ai numeri 7050/5642

- Fg. 91 mappale 2603 (ex 273/parte)

in forza dell' Atto Not. Gallo Enrico rep. 52033 succitato

la Società • I.C.E.G. Impresa Costruzioni Edili di Gallo Giuseppe e
Figli risulta essere proprietaria dei terreni, ricadenti nell' Ambito
AV1.13, come di seguito indicato, censito al Catasto Terreni:

- Fg. 92 mappale 58

in forza dell' Atto Not. Drago Renato rep. 55306 del 14.07.1989
trascritto a Cuneo il 27.07.1989 ai numeri 4369/5422

4. che le Sig.re Arione Rossana, Nicole, Laura e
Martini Vanna sono proprietarie del terreno censito al NCT del
Comune di Cuneo al Fg. 82 part. N. 404 • 405 della superficie
complessiva di mq. 4154,

5. che sui terreni di propriet • della Società •
Programma Sviluppo Srl • stato redatto ed approvato un Piano
Esecutivo Convenzionato con D.G.C. n. 191 del 22/09/2015
Convenzione Edilizia stipulata in data 07/03/2016 rep n. 97340,
che tale Piano Esecutivo Convenzionato • in fase di attuazione e
che sono state già • cedute e sono in corso le urbanizzazioni
previste;

6. che le Sig.re Arione Rossana, Nicole, Laura e
Martini Vanna, hanno presentato un Piano di Coordinamento in
data 23.07.2018 relativo alla zona AR.1 del vigente PGC,

7. che per l' Utilizzazione a scopo urbanistico ed
edilizio delle aree di cui trattasi dovrà • ssere redatto un progetto
di Piano Esecutivo Convenzionato congiunto tra i due Ambiti di
intervento AR.1 e VARIANTE PEC AR.2, secondo i disposti
degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive
modificazioni,

8. che tale Piano Esecutivo Convenzionato oltre a
prevedere l' Urbanizzazione delle aree di proprietà • delle Sig.re
Arione Rossana, Arione Nicole, Arione Laura e Martini Vanna in
Zona AR1 prevede la redistribuzione delle destinazioni d' Uso
regolate sulle aree AR per la verifica delle attuazioni della
quantità • minima di destinazione residenziale prevista nel 40%
della SUL realizzabile su tali aree,

9. con la presente Convenzione la Società •
Programma Sviluppo Srl varierà • la destinazione commerciale
di mq 703.20 prevista ne progetto di PEC approvato con pari
superficie a destinazione residenziale, scambiandola con quella
destinata negli usi regolati alla proprietà • Arione in ambito
AR.1; in tale modo verrà • sempre garantita l' Edificazione
residenziale prevista dagli usi regolati sugli ambiti AR1 • AR2.

10. con la presente Convenzione la Società •
Programma Sviluppo Srl non assumerà • nessun impegno per la
realizzazione delle opere relative all' Urbanizzazione
nell' Ambito AR1 di proprietà • delle Sig.re Arione Rossana,
Nicole, Laura e Martini Vanna,

11. A capo della Società • Programma Sviluppo Srl
resteranno invariati tutti gli impegni previsti nella specifica

	Convenzione del proprio Ambito firmata in data 07/03/2016 rep. n. 97340, di cui la zona AR.1 sarà • totalmente estranea. 12. oltre a quanto sopra la presente Convenzione disciplinerà • le opere e gli impegni relativi alle aree ricadenti nell' Ambito AR1 di proprietà • delle Sig.re Arione Rossana, Nicole, Laura e Martini Vanna come di seguito descritte. 13. che per l' Utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree in ambito AR.1 e VARIANTE AL PEC APPROVATO AR.2 di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell' Arch. Umberto Fino con studio in Cuneo • secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni,	
	costituito dai seguenti elaborati	

,		
	grafici, presentati in data prot. n., tutti	
	depositati agli atti del Comune composto da:	
	FASCICOLO ESTRATTI: 01 Estratti catastale AR.1 - AR.2 1:2000 02 Estratto di P.R.G. AR.1 – AR.2 1:2000 03 Estratto di Piano di coordinamento ambito AR.1 1:2000 04 Estratto di PRG con sovrapposizione del PEC AR.1 in progetto 1:2000 FASCICOLO DELLE DISMISSIONI E VERIFICHE URBANISTICHE 05 Planimetria di piano AR.1 – Dismissione e verifica IP 1:500 06 Planimetria di piano AR.1 – verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500 07 Planimetria di piano AR.1 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500 08 Planimetria di piano AR.2 – verifica Parcheggi Pubblici (P2) 1:500 09 Planimetria di piano AR.2 – Verifica Parcheggi Privati (P1) 1:500 FASCICOLO URBANIZZAZIONI COMPOSTO DA: 10 Rilievo stato di fatto –Piano quotato- 1:500 11 Sovrapposizione del progetto con il rilievo 1:500 12 Planimetria opere stradali + sezioni strada 1:500 – 1:50 13 Planimetria rete fognatura nera/bianca + particolari costruttivi 1:500 –	

1:25	
14 Planimetria rete acquedotto e metano + particolari costruttivi 1:500 – 1:25	
15 Planimetria elettrica e illuminazioni pubblica + particolari costruttivi 1:500 – 1:25	
16 Planimetria telefonica + particolari costruttivi 1:500 – 1:25	
17 Planimetria area verde, irrigazione e arredo urbano 1:200	
18 Planimetria superamento barriere architettoniche 1:500	
19 Profilo strade e fognatura nera 1:200/1:200	
FASCICOLO TIPOLOGIE EDILIZIE E RENDERING COMPOSTO DA:	
20 Piante tipologie edilizie 1:200	
21 Prospetti tipologie edilizie 1:200	
22 Rendering della tipologia di PEC -----	
FASCICOLO DELLE DESTINAZIONI D'USO COMPOSTO DA:	
23 Tabella riepilogativa delle Destinazioni D'uso Ambito AR.1 e AR.2	
24 Destinazione d'uso pec zona AR.2 appr. D.G.C. n. 191 del 25/09/2015 1:500	
25 Nuove destinazioni in variante PEC AR.2 a seguito di trasferimento scala 1:500	
26 Destinazione d'uso PEC AR.1 a seguito di trasferimento scala 1:200 -----	

Allegato 1 Relazione illustrativa;	
Allegato 2 Computo metrico estimativo di massima;	
Allegato 3 Doc Fotografica;	
Allegato 4 Norme tecniche di attuazione;	
Allegato 5 Relazione Geotecnica;	

–	8) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trat	
	tasi è stato presentato in data prot. e suc	
	cessivamente integrato in data prot. n.;	

	9) il progetto 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; suc	
	cessivamente è stato depositato all'albo pretorio per la du	
	rata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazio	
	ne ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni	
	potevano essere presentate le osservazioni, senza che siano	
	state prodotte osservazioni ed opposizioni;	

10) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del

esecutiva il..... è stato approvato

il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;

11) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra

nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed

è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed in

tegrazioni;

12) i proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assu

mere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità persona

le e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano

parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

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 dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare n. 2 fabbricati con destinazione residenziale e terziaria e le 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, 51 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (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.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricato ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecuzione

vità della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al

Comune entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a

seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accorda

re proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sia

no sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed e

stranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel ri

spetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto archi

tettonico di cui alle tavole allegate.

Potrà comunque essere presentato un progetto edilizio che

pur rispettando sostanzialmente la sagoma dell'edificio vada

a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo

o planimetrico del lotto rispetto a quanto depositato, ciò

con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno esse

re realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con

identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come

risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

approvato e di cui verrà rilasciato apposito Permesso di Co

struire.

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere

di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Articolo 3

UTILIZZAZIONE

URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C. AMBITO AR.1

Il Piano Esecutivo Convenzionato – P.E.C. ha per oggetto l'u

tilizzazione edilizia ed urbanistica secondo le modalità pre

viste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Co

mune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con

una superficie complessiva di mq. 4.154, contraddistinti al

Catasto Terreni di Cuneo, al Foglio 82, come segue:

mappale 404 mq. 4.051

mappale 405 mq. 103

ricadenti nell'ambito "AR.1 – Ambiti di riqualificazione urbana

—	Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento	
	urbanistico dell'Ambito AR.1:	
	SCHEDA TECNICA	
	A) AREA FONDIARIA (ACE+VE) 50% St mq 2.077	
	B) AREA DA URBANIZZARE (VS) 50% St mq.2.077	
	Parcheggi pubblici mq 686	
	Verde pubblico mq 288	
	Marciapiede mq 486	
	Viabilità in asfalto mq 617	
	C) SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B) mq 4.154	
	Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazio	
	ne di un edificio per complessivi 1.125 mq di S.U.L., con le	

	seguenti destinazioni:	
	Residenziale: mq 55,00	
	Commerciale/Terziario: mq 1070	
	Superficie a destinazione Commerciale recuperata dall'ambito AR2 in sostituzione della quota residenziale mq 703,20	
—	Il progetto dell'edificio, con le sue caratteristiche tipolo	
	giche, sarà più compiutamente definito dai proponenti dopo	
	l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presen	
	tazione della richiesta di Permesso di Costruire, nei limiti	
	del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.	
	Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) ed i tempi per la loro realizzazio	
—	ne sono definite ai successivi articoli.	
	Articolo 4	
	UTILIZZAZIONE	
	URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C. AMBITO AR.2	
	Relativamente all'ambito AR.2 vengono confermate tutte le grandezze urbanistiche del precedente PEC approvato con D.G.C. n. 191 del 22/09/2015, si riportano qui di seguito le modifiche apportate alle destinazioni d'uso previste a seguito di trasferimento.	
	A) AREA FONDIARIA (ACE+VE) 50% St mq 2.121	
	B) AREA DA URBANIZZARE (VS) 50% St mq.2.121	
	C) SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B) mq 4.242	
	Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazio	
	ne di un edificio per complessivi 2.344 mq di S.U.L., con le	
	seguenti destinazioni:	
	Residenziale: mq 1640,80	
	Residenziale recuperato dall'ambito AR.1 mq 703,20	
	Totale area residenziale disponibile mq 2.344	
—	Articolo 5	

	ONERI ed OPERE di	
	URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	
	La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in	
	base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai dispo	
—	sti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a	
	qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli one	
	ri di Oneri di Urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R.	
	n. 380/2001) per complessivi Euro 105.551,50	
	, articolati in:	
	mq 1070 x €/mq 95,14 = Euro 101.799,80 per OO.UU. 1 ^A e 2° per	
	destinazione commerciale	
	mq 55 x €/mq 84,27 = Euro 3.751,70 per OO.UU. 1° e 2a per	
	destinazione residenziale	
	Totale OO.UU primaria e secondaria Euro 105.551,50	
	All'atto del rilascio dei Permessi di costruire verranno pun	
	tualmente verificate superfici e volumi in progetto; pertan	
	to i suddetti importi potranno subire modificazioni anche	
	sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dal	
	l'Amministrazione Civica.	
	Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta	
	degli stessi, consente la facoltà di scomputare totalmente	
	dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, la cifra corrispondente al	
—	la realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessa	
	rie, realizzate a carico della parte proponente, secondo le	
	modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia	
	all'atto della firma della convenzione.	
	A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al di	
	sposto dell'art. 45 c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa ca	

	rico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo del	
	la realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione	
	primaria di cui all'art. 51 c.1, della stessa e precisamente:	
	Opere stradali e parcheggi € 121.336,45	
	Rete fognatura bianca € 8.876,91	
	Rete acquedotto € 6.075,06	
	Rete illuminazione pubblica € 2.858,21	
	Area verde ed irrigazione € 10.604,98	
	PER UN IMPORTO TOTALE DI € 149.751,61	
	(Euro centoquarantanovemilasettecentocinquantunovirgolasessantuno)	
—	I servizi tecnologici di luce, gas, telefono	
	saranno a totale cura e spese del proponente e, per	
	tanto, faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contribu	
	ti che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati	
	servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.	
	La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputa	
	bile dagli oneri di urbanizzazione.	
	Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e	
	delle quantità totali si rimanda ai computi metrici stimati	
	vi, depositati agli atti del Comune. Relativamente alle lavo	
	razioni di cui sopra ed al preventivo di spesa totale, gli	
	uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso	
—	nulla osta in data prot. n.	
	La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo	
	delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante fidejussio	
	ne bancaria/polizza fidejussoria, di cui al successivo arti	
	colo della presente convenzione.	
	Restano a carico dei proponenti gli oneri relativi all'elabo	
	razione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di	
	dette opere per le quali si dovranno concordare i dettagli	

	tecnicici con il Settore Lavori Pubblici.	
	Qualora a consuntivo l'importo della quota delle opere ese	
	guite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato	
	secondo le tariffe degli OO.UU., il proponente si impegna ad	
	integrare tale importo versandone la differenza prima del	
	l'accettazione delle opere da parte del Comune.	
	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 successi	
	vi articoli, restando intesi che fino a detto trasferimento	
	sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di	
	manutenzione delle opere realizzate,	
—.	a norma della presente convenzione	
	Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della par	
	te proponente, anche in presenza di lievitazione dei costi	
	ed ultimati nel termine di 10 anni e comunque non oltre la	
	data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio.	
	La differenza fra l'importo degli oneri sopra determinati ed	
	il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che	
	la parte proponente intende eseguire, dovrà essere corrispo	
	sta al Comune in quattro rate semestrali secondo le usuali	
	rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.	
	Resta inteso che relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione	
	l'ambito di intervento AR.2 non avrà carico nessuna opera di urbanizzazione	
	riferita all'ambito AR.1 e nbello stesso tempo gli impegbni assunti nella precedente	
	convenzione da parte dell'ambito AR.2 relativamente alle opere di urbanizzazione	
	sarà sempre esclusivamente a carico dell'ambito AR.2	
	Articolo 6	

	CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE	
	La determinazione del contributo commisurato al Costo di Co	
	struzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui al	
	l'art.16 del D.P.R. 380/2011.	
	Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i	
	dei permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo	
	sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della	
	domanda degli stessi.	
	Articolo 7	
	PROGETTAZIONE ESECUTIVA e	
	PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	A SCOMPUTO degli ONERI	
	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 urba	
	nizzazione a scomputo di oneri e s. m. e i., approvate dal	
	la Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e s.m. e i.	
	Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere	
	richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle la	
	vorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.	
	Articolo 8	
	OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI	
	A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE	
	e PRESA IN CARICO del COMUNE	
	Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle	
	opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scompu	
	to. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere da	
	ta comunicazione al Settore Lavori Pubblici della data di i	
	nizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con	
	relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettroni	
	ca) e del Direttore dei Lavori.	

	In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere pre	
	sentata la planimetria di cantiere e degli accessi provviso	
	ri ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione del	
	le opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze in	
	termedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e	
	le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e	
	servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.	
	Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore,	
	per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante	
	la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attra	
	verso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle	
	prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la	
	loro buona esecuzione.	
	Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione la parte pro	
	ponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati	
	viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene	
	al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dell'amministrazio	
	ne comunale verificherà il tracciamento proposto.	
	La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a co	
	municare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventua	
	li sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urba	
	nizzazione.	
	Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte,	
	secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comuna	
	li e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), nel ri	
	spetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi,	
	nel computo metrico e nel Capitolato Speciale di Appalto. E	
	ventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collauda	

	te solamente se preventivamente concordate con gli uffici co	
	munali competenti.	
	Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione	
	delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale	
	ordinerà l'immediata sospensione dei la	
	vori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese,	
	alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità legi	
	slativa del Direttore unico dei lavori.	
	La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale,	
	ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitra	
	le, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per	
	l'ultimazione 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 - proro-	
	ghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi al	
	le 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 soddisfa	
	re la programmazione comunale.	
	Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e	
	presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di	
	conformità delle opere, dovrà essere presentato un computo e	
	stimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi del	
	consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo comples	
	sivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo	
	accordo in convenzione, la parte	
—	proponente si impegna ad integrare tale importo versandone	

	la differenza all'Amministrazione, prima dell'accettazione	
	delle opere da parte del Comune.	
	Entro il periodo di 3 mesi dall'ultimazione dei lavori il Co	
	mune provvederà, con proprio personale o mediante affidamen	
	to a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni	
	per il collaudo o la certificazione di regolare esecuzione,	
	le cui spese saranno a carico della parte proponente.	
	A copertura delle operazioni di verifica e validazione del	
	progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei ma	
	teriali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere	
	realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Ammi	
	nistrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno	
	virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo del	
	le 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 di rilascio del permesso di costruire delle ope	
	re di urbanizzazione, mentre il restante 50% dovrà essere	
	versato dall'operatore privato in sede di richiesta di col	
	laudo delle opere di urbanizzazione.	
	Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 92 del D.	
	Lgs 163/2006 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLA	
	MENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approva	
	to con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 de20/12/2011 e della Deliberazione	
	della Giunta Comunale n. 79	
	del 26/03/2013.	
	Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette ope	
	re e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussio	
	ne per l'importo dei lavori.	

	Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabi	
	lità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del	
	codice civile.	
	A seguito del collaudo, sarà rilasciato il certificato di a	
	gibilità/abitabilità degli edifici, fino ad allora, l'Ammini	
	strazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni re	
	sponsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla	
	conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi	
	comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni	
	eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.	
	Articolo 9	
	TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE	
	FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE	
	Per le opere di urbanizzazione la parte proponente - in rela	
	zione al disposto dell'art. 45 p.to 4 della L.R.56/77 - si	
	obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a	
	ultimare le opere di cui ai precedenti articoli non oltre la	
	data di richiesta di abitabilità/agibilità dell'edificio.	
	Resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata	
	ai competenti uffici comunali	

a mezzo di raccomandata - con preavviso di almeno 15 giorni

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine

fissato dal precedente articolo 5 (ovvero oltre la scadenza

stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministra

zione comunale), porterà ad una penale convenzionale a cari

co della parte 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 – Regolamento di esecu

zione e attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006,

n. 163, "Codice dei contratti pubblici").

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 ri

valersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui al

successivo, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare e

seguire 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 presen

te convenzione.

In caso di inadempienza da parte della parte 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'esecu	
	zione in danno, previo rimborso al Comune delle spese soste	
	nute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei la	
	vori e di rilascio dei permessi di costruire.	

	Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte pro	
	ponente, la decadenza della presente convenzione nei seguen	
	ti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previ	
	ste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:	
	a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione de	
	gli interventi previsti, salvo casi di forza maggiore;	
	b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostan	
	ziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottempe	
	ranza 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. 15;	
	e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla	
	presente convenzione;	
	f) mancato inserimento - da parte dei proponenti - delle	
	clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al suc	
	cessivo articolo (Trasferimento degli obblighi), negli atti	
	di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non sia	
	no 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 proponen	
	te per effetto della presente convenzione, l'incameramento	
	da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in	

	danno dei proponenti delle opere di urbanizzazione non rea	
	lizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni deri	
	vanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo al	
	la pronuncia di decadenza.	
	Articolo 10	
	UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE	
	Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito	
	come sopra 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 ai fabbricati privati previsti, salvo	
	casi particolari che dovranno essere espressamente autorizza-	
	ti dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non	
	potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di ma	
	teriale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.	
	L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi	
	titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei ter	
	mini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazio	
	ne concordati con gli uffici comunali.	
	Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità ci	
	vile e penale che potrà derivare da	
	una non corretta utiliz	
	zazione delle aree stesse da parte	
	dei proponenti. E' inteso	
	che fino all'avvenuta consegna	
	delle aree resta a carico dei	
	contraenti ogni onere di manutenzione delle aree.	
	E' fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica	
	o deposito di materiali di	
	qualunque tipo e/o asportare il	
	terreno e/o eseguire reinterri,	
	senza espressa autorizzazio	
	ne comunale.	
	Articolo 11	
	RILASCIO del CERTIFICATO	
	di	

	ABITABILITÀ/AGIBILITÀ	
	Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda	
	la parte proponente, che il Comune non rilascerà alcun certi	
	ficato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma del	
	l'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando la parte proponente	
	o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle o	
	pere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quan	
	to stabilito negli articoli precedenti.	
	Articolo 12	
	ESECUZIONE SOSTITUTIVA	
	Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabili	
	ti, 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 della	
	parte proponente 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 risarci	
	mento del danno, oltre che all'incameramento della penale	
	convenzionale di cui all'articolo seguente.	
	Articolo 13	
	GARANZIE FINANZIARIE	
	e ADEMPIMENTI	
	A garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti	
	gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in re-	
	lazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R.	
	n.56/1977 – la parte proponente ha costituito, per sé e per	
	i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la seguente cauzio	

	ne fideiussoria, e precisamente:	
	fidejussione n° emessa dalla	
	in data	
	che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro	
	180.613,33	
	- corrispondente al 100% degli oneri di urbanizzazio-	
	ne, posti a carico della parte proponente.	
	La parte proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dal	

la richiesta del Comune, a:

a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui es

so si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale

mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del set

tore edilizio.

b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse

utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia

degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devo

no contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fi

deiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta

del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma

dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pro

nuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata decennale e 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 14

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree interessate dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligato 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 raccomanda

ta, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice

della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazio

ne 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 interessa

ti dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la par

te proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente

responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferi

ti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà esse

re specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi

dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro a-

venti causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti

	dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.	
	In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le	
	opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse col	
	lettivo, anche prima del termine sopra stabilito.	
	Articolo 15	
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
	Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n.	
	380, le singole parti cedenti dichiarano e garantiscono che:	

	- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche ri	
	sultanti dai due certificati di destinazione urbanistica	
	Prot. n. 15014 e 15017 rilasciati entrambi in data 3 marzo	
	2016 relativi ai fondi in oggetto, che al presente atto si	
	allegano sotto le lettere "B" e "C", con dispensa dal darne	
	lettura per entrambi.	
	Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non	
	sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici	
	che concernono tali terreni;	
	- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobi	
	liari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione	
	di lottizzazione non autorizzata.	
	Ai sensi dell'art. 10 capo II della Legge numero 353 del 21	
	novembre 2000, le parti cedenti dichiarano che i soprassuoli	
	dei terreni di cui al presente atto non sono stati percorsi	
	dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.	

—

Articolo 16

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente conven

zione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché

catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico

della parte proponente. Allo scopo si richiede il trattamen

to fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n^

666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi be

nefici più favorevoli.

Articolo 17

RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Le parti proponenti dichiarano espressamente di rinunciare
ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 18

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra le parti, in dipendenza della presente convenzione, saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, un secondo dalla parte proponente ed un terzo con funzioni di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

Articolo 19

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 di

cembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed inte

grazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dal

l'articolo 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per abbondanza ed ove possa occorrere, le parti contraenti

signori Gautero Luca e GALLO GIACOMO, in suddette rispettive

qualità,

dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali pre

viste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445,

per le dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accerta

mento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione ammi

nistrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o menda

ce indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva

di atto di notorietà attestando che:

a) i trasferimenti di area sono avvenuti senza pagamento al

cuno;

b) le parti contraenti non si sono avvalse di alcun mediatore

re immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Atto da me letto alle parti, che lo approvano ed in conferma

meco lo sottoscrivono essendo le ore diciotto.

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e

responsabilità in parte da persona di mia fiducia con mezzi

meccanici su trentasei facciate e fin qui di una trentasette

sima di dieci fogli ed in parte a mano da me notaio

All'originale firmato:

LUCA GAUTERO

GIACOMO GALLO

