

COMUNE DI CUNEO

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
DI LIBERA INIZIATIVA
DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL25 (ex lotto C di PEC R4D)
(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i)**

**zona urbanistica TC2a
area altipiano - complesso Pegaso**

BOZZA DI CONVENZIONE

Proponente:

PEGASO IMMOBILIARE SRL
Via XXVIII Aprile 12 - Cuneo

Progetto:

ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Corso Nizza 30 - Cuneo

GIUGNO 2020

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO
LC.AL.25 DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA
LEGGE REGIONALE 5.12.77 n. 56 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi adii del mese di in Cuneo P.zza
Europa 14, nel mio ufficio al terzo piano

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

da una parte il Sig.

il quale compare ed agisce in rappresentanza del

Comune di CUNEO con sede in Cuneo, via Roma n. 28, avente codice fiscale
00480530047,

nella sua qualità di

a quanto infra autorizzato in forza di Delibera della Giunta Comunale n.

in data

e di Determina Dirigenziale n. in data

e dall'altra

ing. MANDRILE Andrea, nato a Cuneo l'1 agosto 1962,

residente a Cuneo c.so Garibaldi 7,

nella sua qualità dichiarata, che a me Notaio consta, di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società

"PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", con sede in Cuneo, via XXVIII Aprile n. 12 (c/o
Studio Beltritti Bertola) capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero
zero) interamente versato, avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Cuneo 02778590048 e iscritta al R.E.A. al numero CN-235862 a
quanto infra autorizzato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione in
data

esibitemi in copia.

Detti sigg. Compurenti dell'identità personale dei quali sono certo

PREMESSO

- che il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- che l'area interna alla perimetrazione del Piano Esecutivo Convenzionato avente una superficie fondiaria di mq 2.564 risulta classificata dal Piano Regolatore Vigente nei Tessuti Urbani con tipologia edilizia a impianto aperto o libera individuata con la sigla alfanumerica TC2A perimetrata come lotto di completamento LC.AL.25 soggetto a S.U.E. normata dall'art. 40 delle N.d.A del P.R.G. Vigente;
- che l'area di cui sopra risulta catastalmente individuata al Foglio 91 Mappale 1380 di mq 2.564;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma degli Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo dello studio Archana di Cuneo con sede in Corso Nizza 30 in qualità di Tecnici incaricati dalla società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.";
- che tale Piano Esecutivo Convenzionato elaborato secondo gli esposti degli Art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2000

Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SU P.R.G. - scala 1:500

Tav. 3 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA- scala 1:200

Tav. 4 - PROGETTO - PLANIMETRAI GENERALE - scala 1:200

Tav. 5 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETÀ
E CESSIONI - scala 1:2000

Tav. 6 - PROGETTO - TIPOLOGIE EDILIZIE - scala 1:200

Tav. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - STATO DI FATTO - scala 1:500

Tav. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO - scala 1:200

Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE STRADALE - scala 1:20

BOZZA DI CONVENZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DI P.E.C.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

- che il progetto del Piano Esecutivo Convenzionato prevede la formazione di un unico comparto suddiviso in tre lotti funzionali così suddivisi:

lotto A superficie fondiaria mq 1.271;

lotto B superficie fondiaria mq 586;

lotto C superficie fondiaria mq 707;

per complessivi mq 2.564

- che in data 27 dicembre 2001 con atto a rogito notaio Alberto Siffredi rep.rio 191.994 racc. 25.451 (reg.to a Fossano il 16 gennaio 2002 e trascritto a Cuneo il 12 gennaio 2002 ai nn. 355/411) tra la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ed il Comune di CUNEO venne stipulata convenzione urbanistico-edilizia riferita all'attuazione del "PEC della zona R4D - campo d'Atletica" comunemente denominato "PEC PEGASO" avente validità 10 anni dalla sua sottoscrizione per la quale non essendo successivamente state richieste proroghe risulta ormai decaduta;

- che i dati dimensionali planivolumetrici del PEC riportati nella suddetta convenzione erano i seguenti:

Superficie Territoriale mq 27.100

Superficie Fondiaria mq 15.700

Servizi mq 7.900

Viabilità mq 3.500

La superficie a servizi era ulteriormente suddivisa in verde pubblico attrezzato mq 2.200 e parcheggio pubblico mq 5.700.

La volumetria realizzabile indicata in convenzione era complessivamente di mc 76.260 suddivisa in mc 68.290 a uso residenziale e mc 7.970 ad uso commerciale il tutto suddiviso in 5 lotti individuati con le lettere A-B-C-D-E;

- che nel periodo di validità della convenzione edilizia sono stati rilasciati vari titoli autorizzativi con i quali si sono realizzati i comparti A-B-D-E e precisamente:

- Lotti A e B**
- Concessione n° 193 del 07.05.2003
 - Permesso di Costruire n° 99 del 12.03.2004 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003
 - Permesso di Costruire n° 216 del 23.07.2007 in variante alla Concessione n°193 del 07.05.2003

Superficie fondiaria lotti mq $3.100+3.033 =$ mq 6.133

Volume realizzato	A residenziale	mc 14.118,33
	B residenziale	mc 12.277,33
	A+B commerciale	<u>mc 3.330,67</u>
	Sommano	mc 29.726,33

- Lotto E**
- Permesso di Costruire n° 38 del 12.02.2005
 - Permesso di Costruire n° 364 del 20.11.2007 in variante al Permesso di Costruire n° 38 del 10.02.2005

Superficie Fondiaria lotto mq 3.262

Volume realizzato mc 14.387,27

- Lotto D**
- Permesso di Costruire n° 32 del 07.06.2006
 - Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011
 - Permesso di Costruire n° 21 del 25.02.2013 in variante al Permesso di Costruire n° 106 del 14.07.2011

Superficie Fondiaria lotto mq 3.741

Volume realizzato mc 16.337,76

- che in totale la superficie fondiaria dei lotti A-B-D-E risulta di mq 13.136 e il volume realizzato di mc 60.451,36.

- che nella tavola 00 del permesso di costruire n. 99/2004 erano stati individuati metri quadri 973,76 di area privata da asservire all'uso pubblico con destinazione a parcheggio al servizio delle attività commerciali presenti nel comparto A-B localizzata nel cortile di pertinenza del fabbricato B individuata a catasto urbano Foglio n. 91 mappale n. 1265 sub 21 come area comune non censibile;

- che complessivamente dai dati sopra riportati si desume che sono stati realizzati interamente i comparti A-B-D-E per complessivi mc 60.451,36 per i quali sono state presentate e ottenute anche tutte le agibilità delle unità immobiliari realizzate;

- che durante l'iter per il rilascio del permesso di costruire n. 21 del 25.02.2013 essendo variato il PRG del Comune di Cuneo è stata richiesta ed effettuata la verifica di compatibilità di quanto realizzato con l'indice fondiario previsto nel nuovo PRG (vedasi tavola n. 2 del permesso di costruire sopra citato) da cui risulta realizzata una SUL complessiva di mq 19.362,70 di cui mq 1.570 con destinazione commerciale direzionale e mq 17.792,70 con destinazione residenziale;

- che i sopra individuati edifici sono stati realizzati su una superficie fondiaria di complessivi mq 13.136 corrispondenti ai comparti

A mq 3.100 Foglio n. 91 mappale 1262

B mq 3.033 Foglio n. 91 mappale 1265

D mq 3.741 Foglio n. 91 mappale 1229

E mq 3.262 Foglio n.91 mappale 1272 e 1273

- che la società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." negli atti di compravendita delle unità immobiliari realizzate nel comparto D catastalmente individuato al Foglio 91 mappale **1229** di mq 3.741 si è riservata la possibilità di rilocalizzare la SUL non integralmente sfruttata pari a metri quadri 1.018 (lotto D mq 3.741,00x1.7 mq/mq - mq 5.341,70 SUL realizzata = mq 1.018,00 SUL ancora a disposizione da rilocalizzare) sull'area limitrofa di sua proprietà mappale 1380 di mq 2.564 corrispondente al comparto C del vecchio PEC l'unico attualmente non ancora edificato

- che nel PEC conformemente a quanto indicato nella scheda dell'area R4D del PRG all'epoca vigente, veniva indicata in mq 11.400 (mq 27.100 sup. territoriale - mq 15.700 sup. fondiaria) la superficie a servizi necessaria per il soddisfacimento dello standard relativo alle volumetrie max realizzabili nella zona mc 78.500 (nel PEC sono stati previsti solamente mc 76.260)

- che a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla realizzazione delle volumetrie previste nel PEC la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." si era impegnata ad urbanizzare la superficie a servizi di complessivi mq 11.400 suddivisi in mq 5.700 con destinazione a parcheggio pubblico, mq 2.200 a verde

pubblico e mq 3.500 di viabilità per un ammontare complessivo dei lavori pari a € 791.908,25;

- che le aree di cui sopra una volta urbanizzate e collaudate in base all'articolo 10 della convenzione avrebbero dovuto essere cedute gratuitamente al Comune di Cuneo a sua semplice richiesta e comunque entro tre anni dal rilascio della agibilità dell'ultimo fabbricato;

- che nel periodo di validità degli atti autorizzativi collegati al PEC era stato elaborato un progetto per la realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi € 791.908,25 di cui € 679.856,56 già collaudate in data 12.06.2014 ed € 38.204,92 collaudate in data 23.07.2019;

- che ad oggi rispetto al progetto originario risultano realizzate e collaudate opere per € 718.061,48 restando da realizzare opere per € 73.846,77 per il cui completamento dovrà essere redatto nuovo progetto in variante rispetto a quello originario in quanto una parte delle suddette opere ad oggi non può più essere realizzata perché insistenti su proprietà privata esterna al PEC;

- che oltre alle opere di urbanizzazione realizzate e collaudate oggetto di cessione con la presente convenzione, per il rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati sino ad ora realizzati la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato al Comune di Cuneo oneri di urbanizzazione per complessivi € 604.452,50 (€ 272.797,76 Urb. Primaria + € 331.654,74 Urb. Secondaria) come meglio specificato di seguito

ONERI URBANIZZAZIONE DOVUTI				ONERI URBANIZZAZIONE PAGATI	
TITOLO AUTORIZZATIVO	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €	TOTALE €	URB. PRIM. €	URB. SECOND. €
CE 193 DEL 07-05-03 FABBR. A E B	192.481,43	321.756,41	514.237,84	0	0
PC 99 DEL 12-04-04 in var. alla CE 193	8.896,97	4.728,02	13.624,99	0	0
PC 216 DEL 23-07-07 in var. alla CE 193	10.395,89	5.910,68	16.306,57	10.395,89	5.910,68
PC 38 DEL 10-02-05 FABBR. E	131.953,21	163.805,9	295.759,11	131.953,21	163.805,9
PC 32 DEL 07-02-06 FABBR. D	130.448,66	161.938,16	292.386,82	130.448,66	161.938,16
PC 106 DEL 14-07-11 FABBR. D scala C	22.567,64	33981,51	56.549,15	0	0
TOTALE	496.743,80	692.120,68	1.188.864,48	272.797,76	331.654,74

- che da quanto sopra evidenziato si desume che a fronte di oneri di urbanizzazione dovuti pari a complessivi € 1.188.864,48 la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." ha versato € 604.452,50 (272.797,76 + 331.654,74) di oneri e realizzato opere per € 718.061,48 che complessivamente sommano € 1.322.513,98. Sono quindi stati versati o realizzate opere per € 133.649,50 (1.322.513,98 - 1.188.864,48) in più del dovuto;

- che ad oggi le aree a servizi non sono ancora state cedute al Comune di Cuneo;

- che la Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." intende:

- completare l'edificazione dell'ex comparto C, consentita anche dalle norme di attuazione del PRG vigente in quanto ricadente nei tessuti di completamento TC2A;
- cedere le aree a servizi come previsto nella convenzione rep. n.191994 del 27.12.2001 con le opere finora realizzate e collaudate;

- realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione come da progetto allegato portando l'importo a scomputo parziale degli oneri dovuti per l'edificazione delle SUL previste nel PEC;
- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data prot. n. e successivamente integrato in data prot. n.;
- che il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente e accolto con Provvedimento di Accoglimento Dirigenziale Prot. n. del, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, regolarmente pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria informazione ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. del esecutiva il è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- che 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 integrazioni;
- che la parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

PARTE I CESSIONE DI AREE A SERVIZI E ASSERVIMENTO DI AREA PRIVATA AD USO PUBBLICO

Articolo 1
Dichiarazioni urbanistico-edilizie

L'ing. Mandrile Andrea, in qualità di legale rappresentante della Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", dichiara:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data che si allega al presente atto sotto la lettera "A" con dispensa dal darne lettura e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.
- che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- che i soprassuoli dei terreni di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

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

Articolo 2
Cessione

La società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l.", in persona di chi sopra, in esecuzione degli impegni assunti con la citata convenzione edilizia in data 27 dicembre 2001 cede e dismette a titolo gratuito al Comune di Cuneo, che in persona di chi sopra, accetta ed acquista le seguenti aree site in Cuneo individuate al catasto terreni come segue:

F. 91, N. 1189, ente urbano, mq. 9.772

F. 91, N. 1230, ente urbano, mq. 1.628

per totali mq. 11.400 (undicimilaquattrocento)

tra le coerenze: per il mapp. 1189: mapp. 1192, 1229, 1380 del F. 91;

per il mapp. 1230: mapp. 981, 982, 1159, 1190, 1262, 1272 del F. 91.

Dette aree sono rispettivamente destinate a:

viabilità e servizi per il mapp. 1189

viabilità per il mapp. 1230.

Articolo 3 Provenienza

Atto di acquisto di area (unitamente a fabbricati non costituenti oggetto del presente atto) autenticato dal Notaio Siffredi di Fossano in data 27 dicembre 2001, rep.rio 191.992, racc.ta 25.450 (reg.to a Fossano il 16 gennaio 2002 e trascritto a Cuneo il 3 gennaio 2002 ai nn. 72/83) e successiva costruzione.

Articolo 4 Garanzia

La parte Venditrice, in persona di chi sopra, garantisce i cespiti immobiliari sopra venduti di sua proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche fiscali, trascrizioni pregiudizievoli e da ipoteche efficaci.

Dichiara inoltre che gli stessi non sono gravati da alcun vincolo su beni culturali, o simili, che ne possano in qualsiasi modo e/o misura limitare la commerciabilità o differire la consegna e che sono liberi da diritti di terzi di qualsivoglia natura, anche di prelazione di ogni tipo.

Detti beni vengono trasferiti **al Comune di Cuneo** nello stato attuale di fatto e di diritto con tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti e più precisamente ai seguenti patti:

- 1) il Comune di Cuneo, come sopra rappresentato, considerato che la cessione delle aree a servizi oggetto della presente convenzione in ottemperanza di quanto previsto sulla convenzione del 27.11.2001 risulta in eccesso rispetto all'edificazione sinora eseguita in quanto il dimensionamento era riferito alla completa edificazione delle volumetrie previste nel PEC, riconosce assoluta la cessione e realizzazione dello standard a parcheggio e servizi dovuto per l'edificazione delle SUL complessivamente previste nel PEC da realizzare sul mappale 1380 del Foglio 91;
- 2) il Comune di Cuneo dà atto e riconosce che la S.U.L. pari a mq. 1.018 (millediciotto) non utilizzata nella realizzazione del fabbricato "D" insistente sul mapp. 1229 del F. 91 ed espressamente riservata alla società "PEGASO

IMMOBILIARE S.r.l." negli atti di compravendita di unità immobiliari oggetto del detto fabbricato "D", verrà rilocalizzata sul mapp. 1380 del F. 91 e pertanto la S.U.L. in totale realizzabile su detta area (mapp.1380) sarà complessivamente di mq. 5.376,80 (cinquemilatrecentosettantasei virgola ottanta) di cui mq. 4.358,80 (quattromilatrecentocinquantotto virgola ottanta) (mq 2.564x1,7) inerenti direttamente al mapp. 1380 e mq. 1.018 (millediciotto) rilocalizzati dal lotto "D" (mapp. 1229).

Il valore delle suddette aree, oggetto di cessione, ai soli fini repertoriali notarili viene sin da ora stabilito in complessivi Euro pari a Euro al mq.

Per quanto occorra, trattandosi di cessione gratuita in esecuzione peraltro di impegni assunti, tra le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà confermando che:

- 1) non si è fatto luogo a pagamento di corrispettivo;
- 2) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse ad essa spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

La parte cedente dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

Per il trattamento tributario della presente cessione 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, co. 2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

Articolo 5
Utilizzazione temporanea delle aree cedute

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione del nuovo fabbricato ai fini dell'impianto di cantiere, consente alla Società "PEGASO IMMOBILIARE S.r.l." di utilizzare temporaneamente la parte delle aree cedute sulla quale devono ancora essere realizzate le opere di urbanizzazione a completamento, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione del fabbricato insistente sul lotto C.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte di parte proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico di parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa.

È vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire rinterri senza la preventiva autorizzazione comunale.

Articolo 6
Asservimento di area privata ad uso pubblico

Le parti danno reciprocamente atto che all'interno della superficie fondiaria del comparto B l'area di cortile individuata a catasto fabbricati al F. 91 mapp. 1265 sub 21 è stata destinata a parcheggio ed è stata assoggettata ad uso pubblico con tale destinazione, a servizio dei locali commerciali e pertanto è riservata al servizio degli utenti degli stessi locali durante gli orari di apertura; il tutto come dettagliatamente precisato all'art. 6 (uso delle parti comuni) ed all'art. 20 (cortile e giardino condominiale) del Regolamento di Condominio del fabbricato B del complesso residenziale "PEGASO" depositato in atto pubblico a rogito Notaio

Cesare Parola di Cuneo in data 22 agosto 2007 rep.rio 58.536 racc. 21.978 (reg.to a Cuneo il 5 settembre 2007 al n. 5647 serie 1T e trascritto ai fini della pubblicità immobiliare presso i PP. RR.II. di Cuneo in data 10 settembre 2007 ai nn. 6933-6934-6935/96909691-9692).

La società PEGASO IMMOBILIARE S.r.l., in persona di chi sopra, attesta che la predetta destinazione ad uso pubblico, per quanto occorra, è stata pure espressamente accettata anche ex art. 1341 C.C. dai singoli acquirenti di unità immobiliari a parte del complesso residenziale "PEGASO" fabbricato B come risulta dai relativi atti pubblici di compravendita.

PARTE II

COMPLETAMENTO EDIFICAZIONE COMPARTO C DELL'EX PEC R4D ORA LCAL25 CON REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Articolo 7

Oggetto della convenzione

la presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia-urbanistica a mezzo P.E.C. del terreno descritto nelle premesse e catastalmente individuato al foglio 91 mappale 1380 secondo le previsioni del PRG al fine di realizzare un fabbricato residenziale e le necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 8

Durata della convenzione

La presente convenzione ha la durata di 10 anni a partire dalla sua registrazione.

Articolo 9

Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

L'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area avverrà secondo quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG comunale per le aree comprese nei tessuti di completamento TC2A oltre a quanto pattuito nella prima parte della presente convenzione.

Dati dimensionali dell'intervento:

superficie Fondiaria area mq 2564

SUL realizzabile:

da PRG mq 2564 x mq/mq 1,7 = mq 4.358,80

SUL localizzabile dal comparto D ex PEC R4D = mq 1.018,00

SUL max realizzabile = mq 5.376,80

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori, le sagome di max ingombro sono indicati negli elaborati tecnici allegati alla presente a cui si deve adeguare il progetto edilizio per la costruzione del fabbricato.

L'intervento potrà essere realizzato anche a lotti separati (max 3 lotti) in tal caso con il primo lotto dovrà essere redatto il progetto unitario dei prospetti e la distribuzione planimetrica dei percorsi di accesso delle parti comuni che verranno poi mantenuti nei lotti successivi.

La realizzazione di questo edificio rappresenta la conclusione di quanto originariamente previsto nel PEC della zona R4D pertanto le finiture e i materiali esterni saranno curati su tutti e quattro i prospetti e saranno realizzati con colori in sintonia con gli altri fabbricati dell'area come meglio indicato nelle N.d.A. allegate. Gli spazi esterni sia privati che condominiali dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi e identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione rispetto agli altri edifici del ex PEC dell'area R4D.

L'edificio e le relative parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione, gli impianti tecnologici e ogni altro manufatto non potranno occupare o invadere aree pubbliche. La recinzione a confine con la proprietà comunale dovrà insistere totalmente sulla proprietà privata sia a livello di suolo che a sbalzo comprese le soglie, le copertine, i pilastri, i rivestimenti, le caditoie e tutte le opere di lattoneria nonché qualsiasi altra opera o manufatto e dovrà avere disegno unitario a quello confinante già realizzato.

Parte proponente dovrà ottenere tutti i pareri favorevoli relativi a eventuali vincoli interessanti le aree.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico di parte proponente.

Il Comune si riserva di effettuare gli opportuni controlli in qualunque momento e di ordinare le eventuali modifiche ritenute necessarie.

Nel caso venga riscontrata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Articolo 10 Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 verrà determinata prima del rilascio del permesso di costruire, così come previsto dalla deliberazione C.C. n. 160 del 20 dicembre 2005 e successive D.D. di aggiornamento.

Il Comune, sentiti i competenti uffici e previo nulla osta degli stessi, consente lo scomputo parziale mediante la realizzazione, a carico del proponente, delle opere di urbanizzazione per un importo di € 104.265,17 per la realizzazione di quanto meglio specificato nel seguente art. 11.

Il Comune in sostituzione della, restituzione permette inoltre che gli oneri versati in più di cui alle premesse pari ad € 133.649,50 vengano dedotti dal conteggio dei nuovi oneri dovuti per la costruzione del lotto C.

La differenza restante tra l'importo degli oneri determinati è l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà corrisposta al Comune secondo le usuali rateizzazioni e modalità:

Parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolate in base alle tariffe comunali in vigore, nonché all'importo complessivo sopra stimato.

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

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati parte proponente presta cauzione mediante fideiussione.

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 ed (eventuali varianti).

Articolo 11
Opere di urbanizzazione a scomputo

A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione di cui sopra, parte proponente, in relazione a quanto previsto dall'articolo 45 - comma 1, numero 2 - della legge regionale n. 56/77 s.m.i., si obbliga per sé, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

- opere stradali
- formazione tappeto di usura sulla strada centrale già ceduta
- recinzione campo di atletica
- oneri per la sicurezza;

come da computo metrico di progetto per un importo totale di € 104.265,17

Le opere di urbanizzazione di cui sopra verranno realizzate in parte all'interno della perimetrazione di PEC (parte mappale 1189 foglio 91) e in parte a scavalco tra il confine del mappale 1189 e il mappale 26 del foglio 82 (campo di atletica comunale).

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata è la quantità delle opere si rimanda al computo metrico e agli elaborati tecnici facenti parte degli elaborati di P.E.C. di seguito specificati:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA OPERE DI URBANIZZAZIONE

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Tav. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - STATO DI FATTO - scala 1:500

Tav. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO - scala 1:500

Tav. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEZIONE STRADALE - scala 1:20

Tutte le opere dovranno essere realizzate a cura di parte proponente, in conformità ai pareri, alle indicazioni e alle prescrizioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali, anche in presenza di lievitazione dei costi, ed ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di inizio dei lavori relativi all'edificio in oggetto e comunque non oltre la data di presentazione della SCA dell'edificio, se questo viene ultimato in tempi inferiore ai 3 anni.

Nel caso in cui la società non proceda a presentare istanza di permesso di costruire per l'attuazione del lotto C dovrà comunque impegnarsi ad ultimare le

opere di urbanizzazione per un importo pari a quello originariamente convenzionato nel PEC non oltre il termine massimo di 2 anni a far data dalla sottoscrizione del suddetto atto, previa loro autorizzazione con apposito ed idoneo titolo abilitativo.

I lavori per le opere di urbanizzazione primaria dovranno seguire i seguenti tempi ed ordine di priorità:

1) Prima fase (contemporaneamente alla realizzazione della struttura dell'edificio):

- rifacimento recinzione campo di atletica

2) Seconda fase (contemporaneamente al completamento del fabbricato):

- posa di tutte le cordunate e sistemazione a raso delle aree pubbliche;
- realizzazione allacciamenti alla condotta fognaria, all'acquedotto e formazione rete di raccolta acque meteoriche;
- predisposizione delle canalizzazioni per servizi tecnologici;

3) Terza fase (prima della agibilità del fabbricato):

- pavimentazione bituminosa della strada con formazione del tappeto di usura da realizzare anche sulla strada centrale già ceduta;
- pavimentazione marciapiedi.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da tecnico abilitato ed eseguiti sotto la direzione di un direttore dei lavori, entrambi incaricati a spese di parte proponente ai sensi della legislazione vigente; questi dovranno concordare con i tecnici competenti degli uffici le modalità di esecuzione.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale dell'intervento.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione dei lavori rispetto al progetto autorizzato, le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il direttore dei lavori redigerà il certificato di regolare esecuzione e procederà alla richiesta di collaudo e successiva richiesta di svincolo della fideiussione che verrà rilasciata solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere.

Le parti contraenti convengono che non sarà riconosciuta alcuna revisione dei prezzi di progetto.

Viene fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, per motivate ragioni tecniche e di pubblico interesse.

Il trasferimento al Comune delle opere oggetto di scomputo verrà eseguito, previo collaudo tecnico con esito favorevole, entro la data di agibilità del fabbricato o del primo lotto qualora l'intervento si realizzi a lotti. Fino a tale data ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzate in dipendenza della presente convenzione faranno carico a parte proponente

Fino alla formale accettazione da parte del Comune delle opere, lo stesso resta pienamente è totalmente sollevato da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e simili, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità

I servizi tecnologici - luce, telefono e gas - saranno realizzati a totale cura e spese del di parte proponente e pertanto faranno esclusivo capo alla stessa eventuali contributi che fossero rilasciati dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

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

Articolo 12

Modalità di affidamento delle opere a scomputo

Parte proponente dovrà affidare i lavori relativi alle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, qualora non vengano realizzati direttamente, a impresa qualificata, individuata con le modalità e i criteri indicati dalla legislazione sui lavori pubblici vigente alla firma della presente.

Articolo 13

Certificato di agibilità

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non sarà accettata alcuna SCA a norma dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, se non quando parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e contestualmente

alla presentazione della SCA aver richiesto è ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Articolo 14

Tempi di esecuzione - fasi temporali - inadempienze

La data di inizio delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del titolo abilitativo obbligatorio per legge, dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con anticipo di almeno 10 giorni.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere superiore a due mesi comporta a carico di parte proponente una penale pari a 1/10 (un decimo) del valore delle opere ancora da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo.

È in facoltà del Comune iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con massimale di tre anni di ritardo, così come rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 16, ferma ed impregiudicata la facoltà di far eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di rivalsa per le spese, fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso stabilite nel piano di intervento **sono fissate nell'importo minimo di €500,00 per ogni unità immobiliare interessata.**

In caso di inadempienza da parte di parte proponente di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio del permesso di costruire.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio del permesso di costruire.

Il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno del proponente, la decadenza della presente convenzione seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

1. mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
2. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per rispetto della convenzione;
3. rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
4. mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune della fideiussione di cui all'art. 16;
5. mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
6. mancato inserimento delle clausole di cui alla presente convenzione negli atti di trasferimento a terzi degli immobili relativamente ai quali parte proponente non abbia ancora adempiuto interamente agli obblighi previsti dal presente atto.
7. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

Tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione relativi alle opere di urbanizzazione devono essere iniziati entro 1 (uno) anno dal rilascio del permesso di costruire e devono essere ultimati entro e non oltre 3 (tre) anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori, fatte salve le eventuali proroghe accordate dal Comune o previste per legge.

Articolo 15 Esecuzione sostitutiva

Qualora parte proponente non provveda nei termini stabiliti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi sopra specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a 3 (tre) mesi, si riserva la facoltà

di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, 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. 14.

Articolo 16 Garanzie finanziarie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e in relazione al disposto di cui all'art. 45 - comma 1, numero 2 - della legge regionale numero 56/77 s.m.i., parte proponente ha prestato, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione fideiussoria dell'importo di € 125.118,20 - corrispondente all'intero costo delle opere di urbanizzazione primaria a proprio carico maggiorata del 20% - rilasciata dalla compagnia con sede di con polizza n. in data

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova l'applicazione l'art. 1944 - comma 2 - del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa è soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'art. 11 nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute impugnabile e definitive.

Parte proponente si obbliga inoltre, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune, a:

1. integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiale settore edilizio;
2. integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

La fideiussione verrà svincolata contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo delle opere e al loro formale trasferimento al Comune

Articolo 17 Trasferimento degli obblighi

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area interessata dal presente intervento, gli obblighi assunti da parte proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se no dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Dell'avvenuto trasferimento dovrà essere data notizia al Comune a mezzo di lettera raccomandata entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del relativo atto.

La mancata comunicazione comporta una penale a carico di parte proponente pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti o nel sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa dovranno osservare nell'esecuzioni di dette opere e impianti 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 e interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 18
Rinuncia a ipoteca legale

le parti dichiarano espressamente di rinunciare a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro Indipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Articolo 19
Certificato di destinazione urbanistica

Ai sensi dell'articolo 30 - comma 1 e 2 - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., le parti dichiarano e garantiscono che:

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data protocollo n. che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata

Articolo 20
Clausola compromissoria

Tutte le controversie che dovessero insorgere fra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri, nominati uno dal Comune di Cuneo, uno da parte proponente e il terzo con funzioni di presidente di comune accordo fra le parti o, in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e la sera anche sulle spese.

Articolo 21
Spese

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto comprese quelli notarili, di registrazione e trascrizione, nonché catastali inerenti al frazionamento saranno a totale carico di parte proponente.

Allo scopo, si richiede il trattamento fiscale agevolato di cui alla legge 28 giugno 43, n. 666 s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 22
Rinvio a norme di legge

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

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'art. 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Atto pubblico amministrativo, contenuto in fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.