

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DA STIPULARSI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 43 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56

S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2012 (duemiladodici) addì 12 (dodici) del mese di aprile, in Cuneo,
via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

12/04/2012

Avanti a me Pandiani dott. Pietro, Segretario generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalla parti e con il mio consenso,
sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

■ Ghio Pietro, nato a Cuneo [CN] il 25 novembre 1955, codice fiscale GHI
PTR 55S25 D205X, residente in Cuneo, in qualità di presidente della Società
Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa con domicilio fiscale in
Cuneo, Via Fossano n. 6, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
Imprese 00519230049, di seguito anche denominata "cooperativa";

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

■ Previgliano Giovanni, nato a Venaria Reale (Torino) il 24 marzo 1956,
Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo,
domiciliato per la carica in Cuneo - Via Roma n. 28, che, ai sensi
dell'articolo 14 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 del Consiglio comunale n. 74 del 12 luglio 2011 e della deliberazione della Giunta comunale n. 54 del 21 febbraio 2012, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

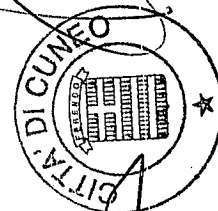
- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti approvate;
- la Società Coop. Edilizia Flavia, la signora Borgogno Barbara e il Comune di Cuneo di Cuneo sono proprietari dei terreni indicati nella Tavola 4 - "Planimetria Catastale con individuazione proprietà" degli elaborati tecnici di progetto ed individuati catastalmente al Foglio 61 mappali numero 737, 774, 773, 776, 777, 791, 790, 300, 778, 780, 147, 283, 417, 418 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 31700, compresi nell'ambito ATF1.MA3 del vigente P.R.G.C;
- la Società Cooperativa Edilizia Flavia è proprietaria, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio numero 40993/5389 in data 19 marzo 2009, registrato a Cuneo il 27 marzo 2009 al n. 2158 serie 1T e ivi trascritto in data 27 marzo 2009 ai numeri 2980/2430, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali n. 737, 738 e 771 ora Foglio 61 mappali 737 e 780, dell'atto di acquisto a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio numero 42138/6319 in data 19 novembre 2010, registrato a Cuneo il 14 dicembre 2010 al n.8112 serie1T e ivi trascritto in data 14 dicembre 2010 ai numeri 12202/9421 e 12203/9422, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali numero 300, 790 e 791, dell'atto di acquisto a rogito

Notaio Giuseppe Renaudo repertorio numero 40970/5369 del 5 marzo 2009, registrato a Cuneo il 12 marzo 2009 al n.1808 serie 1T e ivi trascritto in data 12 marzo 2009 ai numeri 2511/2057 e 2512/2058, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale numero 70 ora Foglio 61 mappali numero 737, 774 e 773 e dell'atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio numero 41060/5435 del 27 aprile 2009, registrato a Cuneo il 7 maggio 2009 al n. 3247 serie 1T e ivi trascritto in data 7 maggio 2009 ai numeri 4347/3550, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappali numero 776 e 777;

- la signora Borgogno Barbara è proprietaria, in forza dell'atto di permuta a rogito Notaio Giuseppe Renaudo repertorio numero 41060/5435 del 27 aprile 2009, registrato a Cuneo il 7 maggio 2009 al n.3247 serie 1T e ivi trascritto in data 7 maggio 2009 ai numeri 4347/3550, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale numero 780 e dell'atto di donazione di ramo d'azienda a rogito Notaio Aldo Saroldi repertorio numero 92325/10230 del 6 aprile 2001, registrato a Cuneo il 24 aprile 2001 al n.1048 serie 1V, dei beni censiti al Catasto Terreni al Foglio 61 mappale numero 778;

- la signora Borgogno Barbara non aderisce alla presentazione del P.E.C. e, pertanto, si prevede la formazione di un comparto funzionale corrispondente all'intera proprietà della stessa, per la cui utilizzazione urbanistica verrà sottoscritta una specifica convenzione;

- per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dello studio Archana — Architetti Associati M. Forneris e L. Cattaneo di Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici, acquisiti al



Handwritten signature and the word 'foglio' written vertically.

protocollo generale dell'ente al numero 43869 del 6 agosto 2010 e numero 34876 del 22 giugno 2011:

Tavola	Titolo della tavola	scala
01	Planimetrie	1:2000
02	Planimetria di PEC inserita sul PRG	1:2000
03	Rilievo plani-altimetrico dell'area	1:500
04	Planimetria catastale con individuazione proprietà	1:2000
05	Planimetria di progetto	1:500
06	Planimetria catastale con individuazione aree da dismettere e destinare all'AV	1:1000
07	Tipologie edilizie	1:200
08	Urbanizzazioni esistenti	1:2000
09	Urbanizzazioni interne all'area PEC comprese nel CdQ III a carico del Comune	1:500
10	Progetto opere di urbanizzazione – Calcolo Sezioni di scavo e riporto	1:200
11	Progetto opere di urbanizzazione – Fognatura, acquedotto, strade	1:500
12	Progetto opere urbanizzazione – Enel, acque reflue	1:500
13	Progetto opere di urbanizzazione – Illuminazione pubblica, irrigazione	1:500
14	Bozza di frazionamento	1:1000
All. 1	Relazione tecnica descrittiva;	
All. 2	Norme tecniche di attuazione	
All. 3	Computo metrico estimativo OO.UU.;	

All. 4 Documentazione Fotografica

- l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "ATF2.MA3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni", disciplinata dall'art. 52.03 delle N.d.A. del P.R.G.C vigente;
- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato discusso dalla seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 29 novembre 2010;
- il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con Provvedimento di accoglimento protocollo numero 11269 del 24 febbraio 2011 ha accolto il Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 della citata legge regionale n. 56/1977 s.m.i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto successivamente depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 12 luglio 2011, è stato approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
- parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione,

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

[Handwritten signatures and official stamp of the Municipality of Cuneo]

OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica — secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale e a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) — dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 31700, contraddistinti al Nuovo Catasto Terreni di Cuneo al foglio 61, come segue:

- mappale 809, mq. 12056
- mappale 810, mq. 1305
- mappale 811, mq. 46
- mappale 812, mq. 1661
- mappale 813, mq. 1449
- mappale 814, mq. 687
- mappale 815, mq. 1872
- mappale 816, mq. 1415
- mappale 817, mq. 1189
- mappale 818, mq. 1370
- mappale 822, mq. 8
- mappale 823, mq. 1556
- mappale 774, mq. 1168
- mappale 773, mq. 60
- mappale 776, mq. 553
- mappale 777, mq. 723
- mappale 791, mq. 672
- mappale 790, mq. 211

- mappale 300, mq. 70
- mappale 778, mq. 1992
- mappale 780, mq. 1373
- mappale 418, mq. 135
- mappale 147, mq. 3
- mappale 283, mq. 6
- mappale 417, mq. 120

ARTICOLO 2

ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 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, depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione) dovrà avvenire entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè entro 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C., fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i permessi di costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta di parte proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico, depositato agli atti del



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Comune. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico e urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell'aspetto compositivo proposto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere 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 costruire.

In caso di non corretta esecuzione o di diversa realizzazione rispetto al progetto autorizzato le opere dovranno essere rifatte a cura e spese dell'impresa esecutrice sotto la piena responsabilità legislativa del direttore unico dei lavori. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette sarà rilasciato il certificato di regolare esecuzione e svincolata la fidejussione per l'importo dei lavori.

Parte proponente deve nominare, ai sensi della legislazione vigente, un direttore unico dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 3

CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI

Il Comune di Cuneo è proprietario di un'area di mq. 264, compresa nel Piano Esecutivo Convenzionato, censita catastalmente al Foglio 61 mappali 418, 147, 283 e 417; a tale area il P.R.G.C. assegna una capacità edificatoria di mq. 39,60 di superficie utile lorda (S.U.L.).

I diritti edificatori maturati su tali terreni verranno alienati da parte del Comune con successivi atti deliberativi e secondo le procedure previste dalle

leggi vigenti in materia.

I terreni citati sono coinvolti nel Lotto Funzionale 1 del P.E.C.

ARTICOLO 4

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella

Tav.5 – Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. 12680

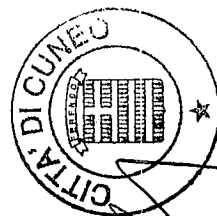
B. aree destinate a opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale):
mq. 19020.

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico dell'Ambito ATF1.MA3:

Scheda tecnica

A Superficie fondiaria (ACE+VE) 40% St	mq 12.680
B Opere di urbanizzazione (VS) 60% St	mq 19.020
interesse comune	mq. 2.121
parco-gioco-sport	mq. 6.447
parcheggi pubblici	mq. 2.473
viabilità + marciapiedi	mq. 4.851
aree ecologiche	mq. 56
Enel	mq. 46
ECA	mq. 3.026
C Superficie territoriale (A + B)	mq. 31.700

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq 7.608 a destinazione residenziale (80%) e terziaria (20%),



di cui mq. 4.755 di SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3 e mq. 2.853 di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1, mentre nelle aree di cui alla lettera B) ECA è prevista per la realizzazione di una SUL destinata ad ECA pari a mq. 1.585, per un insediamento organizzato in 11 fabbricati di complessivi 9.193 mq. di SUL.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della convenzione, in sede di richiesta di permesso di costruire potranno essere modificate, la dimensione e il numero degli edifici e dei lotti privati, il tutto nel rispetto delle N.d.A. del P.R.G.C. e del presente P.E.C.

I progetti degli edifici e le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti da parte proponente dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei permessi 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) e i tempi per la loro realizzazione sono definite ai successivi articoli.

ARTICOLO 5

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL LOTTO FUNZIONALE 1

Il Piano Esecutivo prevede la formazione di un comparto funzionale corrispondente all'intera proprietà della cooperativa, la cui utilizzazione urbanistica riguarda i terreni di proprietà censiti al Foglio 61 mappali numero 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 822, 823, 774, 773, 776, 777, 791, 790 e 300 e i terreni di proprietà del Comune di Cuneo censiti al Foglio 61 mappali numero 418, 147, 283, 417, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav.5 – Planimetria di Progetto:

A. aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale mq. 9.643

B. aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (in dismissione totale)

mq. 18.692

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico del 1° Lotto Funzionale dell'ambito ATF1.MA3 a valere su una Superficie Territoriale St di mq. 28.335:

Scheda tecnica

A Superficie fondiaria (ACE+VE)	mq. 9.643
B Opere di urbanizzazione (VS)	mq. 18.692
interesse comune	mq. 2.121
parco-gioco-sport	mq. 6.447
parcheggi pubblici	mq. 2.382
viabilità + marciapiedi	mq. 4.614
aree ecologiche	mq. 56
Enel	mq. 46
ECA	mq. 3.026
C Superficie territoriale (A + B)	mq. 28.335

Con riferimento alla SUL complessiva di cui all'articolo precedente, il proponente realizza complessivamente una quota pari a **mq. 5.795,65** a destinazione mista residenziale e terziaria, comprensiva di parte della SUL privata propria dell'Ambito ATF1.MA3 e dell'intera quota di SUL destinata a ECA pari a mq. 1.585. Per la realizzazione dell'intera quota di SUL proveniente dagli Ambiti AV.1 e dimensionata al 100% vengono individuati e riservati 4 lotti edificatori come meglio individuati nella Tav. 5 – Planimetria di Progetto alle lettere H – I – M – N.

Il 1° lotto funzionale prevede la realizzazione di 6 fabbricati: 5 a destinazione

residenziale (Lotti A – B – C – D/E – F/G) e 1 a destinazione terziario-commerciale (Lotto L).

ARTICOLO 6

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

[ARTICOLO 51 — COMMA 1 — LEGGE REGIONALE N. 56/1977 S.M.I.]

La Società Cooperativa Edilizia Flavia, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo — e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso — che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate negli allegati elaborati grafici e specificate nello schema che segue.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Foglio 61 per una superficie pari a complessivi mq. 18.692, fatte salve le aree già cedute per la realizzazione del fabbricato “A” realizzato con il finanziamento del «Piano Casa – 10.000 alloggi» pari a mq. 2.504 e le aree già di proprietà comunale pari a mq. 264. Le aree che restano da cedere con la presente convenzione sono pari a complessivi mq. 15.924 di cui mq. 15.878 al Comune di Cuneo, catastalmente censiti al Foglio 61 mappali:

- 809, qualità Seminativo Irriguo Arb classe 3, mq 12.056, R.D. € 93,40— R.A. € 49,81;
- 810, qualità Seminativo Irriguo Arb classe 3, mq 1305, R.D. € 10,11— R.A. € 5,39;
- 823, qualità Seminativo Irriguo Arb classe 3, mq 1556, R.D. € 12,05— R.A. € 6,43;
- 791, qualità Cast. Frutto classe 2, mq 672, R.D. € 1,04—R.A. € 0,31;

▪ 790, qualità Cast. Frutto classe 2, mq 211, R.D. € 0,33—R.A. € 0,10;

▪ 300, qualità Cast. Frutto classe 2, mq 70, R.D. € 0,11—R.A. € 0,03,

pari a mq 15.870 in cessione al Comune di Cuneo;

gli immobili di cui sopra, in un solo corpo, sono posti tra le coerenze: a ovest

il mappale 494 (Area di Ente Urbano e Promiscuo), al centro, incuneati tra i

mappali 809 e 810, i mappali 812-813-814-815-816 e 817 (proprietà ditta

cedente), a sud est il mappale 160 (Area di Ente Urbano e Promiscuo);

▪ 811, qualità Seminativo Irriguo Arb classe 3, mq 46, R.D. € 0,36—R.A. €

0,19;

▪ 822, qualità Seminativo Irriguo Arb classe 3, mq 8, R.D. € 0,06—R.A. €

0,03,

pari a mq. 54, in cessione alla società Enel S.p.a.,

per una superficie totale di mq 15.924.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla Tav 14 – Bozza di frazionamento (tipo di frazionamento protocollo numero 332133 del 23 agosto 2011), al tipo di frazionamento protocollo n. 55856 del 1° marzo 2012, depositati agli atti del Comune, e alla planimetria, allegata al presente atto sotto la lettera “A” per farne parte integrante e sostanziale, sulla quale i terreni ceduti sono evidenziati in tinta gialla.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a 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 € 79.390,00 [euro settantanovemilatrecentonovanta virgola zero].

Parte cedente dichiara che la presente cessione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreno non edificabile, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i.

ARTICOLO 7

ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Parte proponente, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 509.522,74 (euro ccinquecentonovemilacinquecentoventidue virgola settantaquattro) commisurati a una SUL residenziale/commerciale complessiva di mq 5.795,65, articolati in:

- $\text{mq } 1585,00 \times \text{€/mq } 75,08 = \text{€ } 119.001,80$ per OO.UU. — insediamento in area ERP;
- $\text{mq } 3368,52 \times \text{€/mq } 93,85 = \text{€ } 316.135,60$ per OO.UU. — insediamento in area residenziale privata;
- $\text{mq } 842,13 \times \text{€/mq } 88,33 = \text{€ } 74.385,34$ per OO.UU. — nsediamento commerciale;

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verranno puntualmente verificati superfici e volumi in progetto, per cui i

predetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'amministrazione comunale.

A scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti, parte proponente si obbliga ad assumere la quota di competenza nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria — secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione — necessarie a rendere funzionale e idonea l'area per l'insediamento del 1° lotto funzionale.

A tale scopo la cooperativa, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 — comma 2 — della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 51 — comma 1 — della medesima legge regionale:

- Viabilità, marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile, verde pubblico e arredi: € 369.139,02;
- Opere illuminazione pubblica: € 52.355,50;
- Impianto di irrigazione con allacciamento all'acquedotto: € 41.901,56;
- Fognatura: € 52.111,55;
- Oneri sicurezza (3%): € 16.519,97,

per un importo totale di € 532.027,60 (euro cinquecentotrentadue milaventi-sette virgola sessanta).

Tutte le restanti opere di urbanizzazione previste a carico degli operatori dei lotti AV.1, del lotto funzionale della signora Borgogno e degli operatori dell'area a servizi di interesse comune, per un importo complessivo pari a € 356.422,40, verranno realizzati successivamente a carico degli operatori

citati, ciascuno per la propria quota di competenza, fatte salve eventuali necessità inderogabili delle quali dovrà farsi carico il proponente. Le stesse consistono in:

1. OO.UU. a carico operatori AV.1 e lotto Borgogno

Parcheggi, pista ciclabile, verde pubblico, arredi	€ 158.306,61
Opere illuminazione pubblica	€ 16.671,40
Impianto di irrigazione con allacciamento all'acquedotto	€ 75.554,60
Oneri sicurezza (3%)	€ 6.461,24
per un importo totale di	€ 256.993,85

2. OO.UU. a carico operatori area a servizi di interesse comune

Parcheggi, marciapiedi, pista ciclo-pedonale, verde pubblico e arredi	€ 79.531,05
Opere illuminazione pubblica	€ 8.723,40
Impianto di irrigazione con allacciamento all'acquedotto	€ 7.254,10
Oneri sicurezza (3%)	€ 2.865,26
per un importo totale di	€ 98.373,81

I servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese dei proponenti — ognuno per la propria quota parte — e pertanto faranno esclusivo capo agli stessi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi a rete non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Gli operatori dei lotti AV1, dei lotti di proprietà Borgogno e dell'area a servizi dovranno rimborsare alla Cooperativa Flavia i costi da essa sostenuti per realizzare le reti tecnologiche non scomputabili.

Il Comune di Cuneo, a seguito degli impegni assunti nell'ambito del Contratto di Quartiere 3 con la sottoscrizione del Protocollo di Intesa in data 30 novembre 2010, provvede alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria relative al P.E.C. per un importo pari a € 37.000,00 già previste nel bilancio di previsione 2011.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico depositato agli atti del Comune.

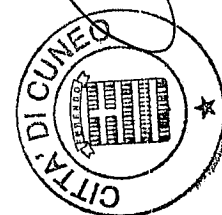
ARTICOLO 8

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 — la cooperativa, al fine di consentire l'utilizzazione dei crediti edilizi atterrabili sui terreni oggetto del presente P.E.C., si impegna a cedere a titolo gratuito a favore dei proprietari dei terreni ubicati negli Ambiti AV lato Stura le aree indicate nei lotti "H" e "I" e parte del lotto "M" di sua proprietà indicati sulla Tav. 5 di progetto.

Resta inteso che all'atto della cessione delle aree costituenti i lotti "H", "I" (proprietà cooperativa) e "M", "N" proprietà Borgogno Barbara, i futuri aventi diritto proprietari degli AV e la proprietà Borgogno Barbara per il lotto "O" dovranno farsi carico dei seguenti oneri da rimborsare pro-quota alla cooperativa:

- a. spese notarili relative all'atto di cessione;
- b. costi sostenuti e anticipati dalla cooperativa Flavia per dotare l'Ambito



[Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several others below it.]

ATF 1MA3 dei servizi tecnologici non scomputabili: rete energia elettrica, rete telefonica, rete gas e relativi allacciamenti all'acquedotto e fognatura, come indicato nel computo metrico e nelle tabelle di ripartizione e quantificati in :

- rete Enel	€ 26.650,00
- cabina Enel	€ 29.064,07
- rete gas	€ 28.453,58
- rete telefonica	€ 21.406,00
- allacciamenti fognatura	€ 17.283,08
- oneri sicurezza	€ 3.685,70
per un totale di	€ 125.542,43

c. spese sostenute per la sistemazione e la manutenzione a prato agricolo del terreno dalla data dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione sino alla data dell'atto di cessione delle stesse aree quantificabili in €/mq. 3,00 applicabili annualmente.

ARTICOLO 9

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 s.m.i.

Resta inteso che tale contributo è a carico del titolare dei permessi di costruire, o eventuali aventi causa, e ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

ARTICOLO 10

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 dal decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 s.m.i. «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi, forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE», fatto salvo quanto previsto dall'articolo 16 — comma 2-bis — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.. Alla stessa, quale Stazione Appaltante, incombe l'obbligo di effettuare la procedura di registrazione al sistema SIMOG (Sistema Informativo di Monitoraggio delle Gare), la richiesta del CIG (Codice Identificativo di Gara) all'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture [Avcp], l'eventuale versamento del contributo di gara e la trasmissione dei dati relativi ai lavori affidati agli organismi di monitoraggio previsti dalla legge.

L'importo dei lavori a scomputo da indicare in sede di procedura di gara è di € 532.027,60.

Ad affidamento concluso, e in ogni caso prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, il titolare del permesso di costruire dovrà trasmettere al Comune idonea dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 s.m.i., attestante le modalità di affidamento dei lavori e la ditta aggiudicataria.

ARTICOLO 11

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, dei relativi progetti esecutivi,

predisposti a propria cura e spese da parte proponente e firmati da tecnici abilitati, e alla loro autorizzazione mediante rilascio di permesso di costruire.

La richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve contenere il progetto esecutivo (4 copie), comprensivo di computo metrico estimativo dal quale si rilevi l'entità delle opere da eseguire, sottoscritto dal richiedente. Gli elaborati progettuali e il computo metrico estimativo devono essere redatti secondo le disposizioni di cui all'«Allegato A — Caratteristiche degli elaborati richiesti» delle linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, approvate dal Comune con deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 28 aprile 2009 e successive modificazioni e integrazioni.

I predetti elaborati devono essere in ogni caso presentati all'amministrazione comunale in sede di richiesta di permesso di costruire e ciò anche qualora gli stessi siano già stati precedentemente sottoposti a parere. In tale fase possono essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

ARTICOLO 12

OPERE E IMPIANTI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

REALIZZAZIONE — PRESA IN CARICO DEL COMUNE

Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nel rispetto del cronoprogramma dettagliato e concordato con il competente Settore Gestione del Territorio.

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 ai competenti uffici

comunali della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'impresa con relativo recapito (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei lavori.

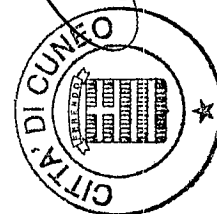
In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori e un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, con priorità d'attuazione ed eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici dell'amministrazione comunale.

Nel corso dei lavori deve essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici e al collaudatore incaricati dal Comune per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune, attraverso i propri uffici competenti, può ordinare prescrizioni e modifiche che si rendano necessarie per la loro buona esecuzione.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione parte proponente procederà al tracciamento preventivo dei tracciati viari, dei fili di fabbricazione e di quanto altro attiene al P.E.C. stesso. Un tecnico individuato dall'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La ditta esecutrice dei lavori è tenuta a comunicare all'amministrazione e al collaudatore le eventuali sospensioni e riprese dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere devono essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel capitolato speciale di appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici



comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, 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 del proponente — qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche — proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto da questa convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si renda necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale.

A seguito del collaudo sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora, l'amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione 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 similari.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, deve essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni

l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risulti inferiore a quanto determinato in questa convenzione, il proponente si impegna a integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Il proponente deve comunque realizzare totalmente le opere previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risulti superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo.

Entro il periodo di sei mesi dall'ultimazione dei lavori il Comune provvederà al collaudo delle opere previo rilascio della certificazione di regolare esecuzione delle stesse da parte del direttore dei lavori. Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità del proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile. In particolare, per le opere a verde, il corretto attecchimento delle essenze arboree e arbustive sarà determinato solo al termine della prima stagione vegetativa successiva alla piantumazione.

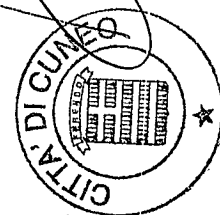
ARTICOLO 13

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 15 giorni.

Il cronoprogramma dei lavori, definito con il Settore Gestione del Territorio, può essere modificato solo previa autorizzazione.

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



A handwritten signature.

mese di ritardo.

È in facoltà del Comune iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 17, ferma e impregiudicata la facoltà di fare 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.

In caso di inottemperanza da parte del proponente di una qualsiasi delle clausole di questa 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 dei permessi di costruire.

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

- a.** mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b.** esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c.** rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d.** mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della

fideiussione di cui all'articolo 16;

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 successivo articolo 17, 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.

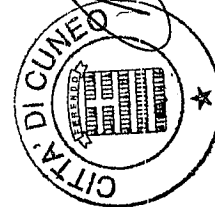
La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto di questa convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo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

ARTICOLO 14

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 delle opere, consente a parte proponente l'utilizzazione temporanea — ai fini dell'impianto di cantiere relativo ai fabbricati in progetto — dell'area dalla stessa ceduta, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.



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

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

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

ARTICOLO 15

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità e agibilità dei locali a norma dell'articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. se non quando lo stesso o gli aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dai precedenti articoli e contestualmente alla richiesta di agibilità aver richiesto e ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

ARTICOLO 16

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 e 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'articolo 17.

ARTICOLO 17

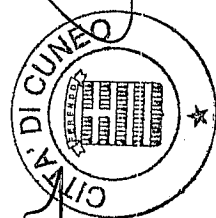
GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e in relazione al disposto di cui all'articolo 45 — comma 1, numero 2 — della Legge Regionale n. 56/77 s.m.i., parte proponente ha prestato, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria n. 121003714 del 30/10/2009 per l'importo di € 124.987,80, presso l'Agenzia di Assicurazioni HDI ASSICURAZIONI spa e n. 121004730 del 12 aprile 2012, per l'importo di € 407.039,80 presso l'Agenzia di Assicurazioni HDI ASSICURAZIONI spa dell'importo di € 532.027,60 (euro cinquecentotrentaduemilaventisette virgola sessanta) — corrispondente all'intero costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a proprio carico.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 — comma 2 — del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro sia con i loro fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, 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'articolo 7, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

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

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 dei proponenti, 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.

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

ARTICOLO 18

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 non 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.

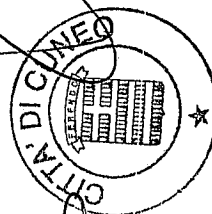
La mancata comunicazione comporta una penale a carico di parte proponente pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri 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'articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa dovranno osservare nell'esecuzione 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 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 risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 11 aprile 2012 [protocollo n. 20921], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera [B], 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

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

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 agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

ARTICOLO 21

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle 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 1943, n. 666 s.m.i., oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

ARTICOLO 22

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

ARTICOLO 23

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, 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 verterà anche sulle spese.

ARTICOLO 24

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

[Handwritten signatures and stamps on the right margin]
Stamp: CUNEO
Stamp: TRIBUNALE
Stamp: 1943
Stamp: 666
Stamp: s.m.i.
Stamp: 28
Stamp: giugno
Stamp: 1943
Stamp: n. 666
Stamp: s.m.i.
Stamp: oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

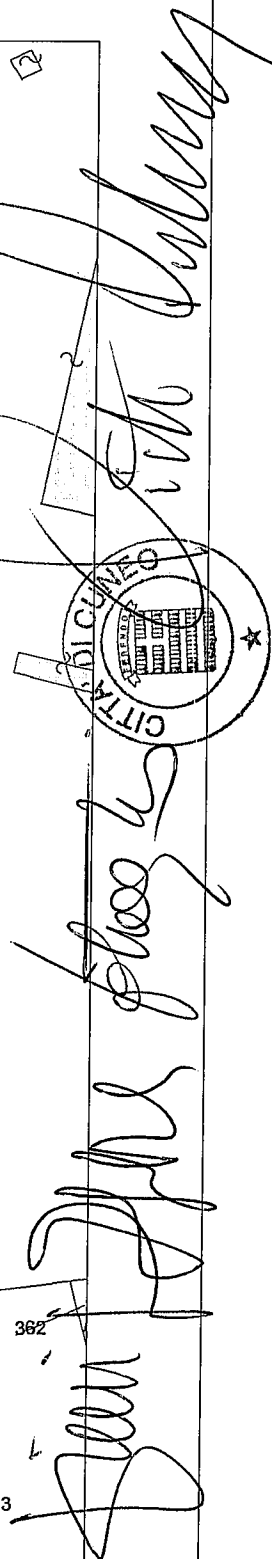
gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

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

Atto pubblico amministrativo, contenuto in sedici fogli uso bollo, resi legali con l'apposizione di marche da bollo, per complessive trentuno 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.

Luigi Poggi
Vito Antonio Poggi







Cuneo, li 11/04/2012

Prot. n. 20921

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -

Vista la richiesta avanzata dal Settore Patrimonio - Legale Contratti, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censito come segue:

CATASTO TERRENI

- FOGLIO N. 61
- MAPPALI N. 809 - 810 - 811 - 822 - 823 - 790 - 791 - 300

- Vista la relativa strumentazione urbanistica generale e particolare e le relative varianti e modifiche;
- Visto l'allegato catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto la dichiarazione del richiedente ai sensi della L. 675/96;
- fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- fatti salvi, impregiudicati ed il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, edilizio, agricolo, normativi, legislativi, e altri), assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali e quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi, ancorché il vigente Piano Regolatore comunale e le relative varianti e modifiche, norme, destinazioni e quant'altro ad esso allegato;
- fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

alla data del **11.04.2012**

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti, le destinazioni urbanistiche dei terreni di cui sopra e le prescrizioni in esse contenute relativamente a destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi, fanno riferimento agli articoli a cui si rimanda, relativamente alle particelle richieste al momento della domanda con la destinazione urbanistica:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

I terreni in oggetto ricadono nella zona:

- ATF1.MA3 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso - Art.52 delle N.d.A.

In particolare i terreni di cui ai mappali nn. 809 - 811 - 822 - 823 - 790 - 791 - 300 risultano destinati a sedime di viabilità pubblica e servizi pubblici, mentre il terreno di cui al mappale n. 810 è destinato a lotto ERP, così come previsto nel P.E.C. approvato con deliberazione di C.C. n. 74 del 12.07.2011 e successiva deliberazione di G.C. n. 54 del 21.02.2012.

Art.52

**Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale
per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**

52.01 Gli Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso e Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso.

52.02 I parametri e gli indici per gli Ambiti di trasformazione urbanistica ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni sono di seguito specificati:

52.03 ATF1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St - per l'ATF1.-MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: Superficie minima = 60% Sul
- Terziarie: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul
- Funzioni escluse: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.MO3 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.MO1 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP - 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Destinazioni d'uso

- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

52.04 ATF2 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Relativamente all'ambito ATF2.RO3 ACE +VE = 50% e VS 50%

Relativamente all'ambito ATF2.RR2

ACE+VE = 65,58% e VS = 34,42%

Ut = 0,187 mq/mq

La porzione dell'ambito all'estremità sud-est contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Parametri edilizi

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile minima = 70% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul - Terziarie: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Funzioni escluse: Produttive

Le costruzioni previste nell'ambito ATF2.SP3 dovranno rispettare una distanza di m. 20,00 dall'area di Palazzo Ferraris di Celle e da Via Spinetta.

52.05 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.22

Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

- 22.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- 22.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977 alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.
- 22.03 L'*intervento diretto* costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti*, nei *Nuclei storici delle frazioni*, negli *Edifici e Complessi speciali urbani* e negli *Edifici e complessi speciali isolati della Città Storica*; nei *Tessuti e nelle Aree della Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*; per l'*edilizia rurale ed il recupero degli edifici esistenti nel Sistema ambientale e agricolo*.
- 22.04 Gli *indici urbanistico - ecologici* (Ip, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 10.
- Per il soddisfacimento dell'indice IP potranno essere usate soluzioni che tengano conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali secondo le indicazioni e grado di permeabilità e più precisamente:
- Città Storica: raccolta e canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. La capacità di raccolta, il convogliamento dei canali e l'assorbimento del terreno dovrà essere dimostrato da relazione tecnica redatta da geologo e dovrà garantire il rispetto dello scarico in sottosuolo della quota corrispondente al 20% della superficie fondiaria con grado di permeabilità pari al 100%.
- In caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale dovrà essere sostituito con la monetizzazione della quota di indice Ip.
- Città Consolidata: utilizzo dei seguenti materiali e gradi di permeabilità:
- Verde privato con valenza ecologica Ve : grado di permeabilità 100%
- Ghiaia : grado di permeabilità 90%
- Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba : grado di permeabilità 90%
- Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%
- Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%
- L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata come rampe, percorsi pedonali, ecc... oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con le soluzioni alternative di cui sopra.
- Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.

Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.

Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.

Ambiti di Trasformazione: gli indici di Ip dovranno essere reperiti interamente con la realizzazione di verde privato con valenza ecologica.

- 22.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 22.06 L'*intervento indiretto* costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di valorizzazione* della *Città Storica* e degli *Ambiti di trasformazione* della *Città della trasformazione*.
- 22.07 Gli *interventi indiretti*, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui ai successivi articoli 48 e 49, in Unità minime di intervento, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo articolo 49.13.
In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, o di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al successivo comma 9.
- 22.08 Per le aree o edifici la cui configurazione e normativa urbanistica sia stata definita antecedentemente all'adozione del presente PRG mediante Accordo di programma (di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990) ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione ad un Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detti Accordi.
- 22.09 L'attuazione del presente PRG può essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.
- 22.10 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione e in quelli di valorizzazione ambientale di cui al precedente Capo IV del Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a Vs ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della Lur 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme dell'Ambito di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Art.23

Strumenti urbanistici esecutivi

- 23.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:
- il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
 - il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
 - il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
 - il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
 - il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
 - il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43) ;
 - il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, PTE (Lur 56/1977, articolo 47)
 - il Comparto di intervento qualora sottoposto a SUE (Lur 56/1977, articolo 46).
 - il Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (Lur 56/1977, articolo 32).

Gli Interventi possono essere limitati dalla sovrapposizione di vincoli e limitazioni in funzione delle classi di rischio idrogeologico identificati nella Relazione geologico-tecnica e normati nel Capitolo 10 della stessa.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 3 pagine.



PER IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Claudio LUCIANO

