



COMUNE DI CUNEO

DETERMINAZIONE DEL SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA, ATTIVITA' PRODUTTIVE

N. Proposta 1857 del 17/11/2020

N. Determina 1796 del 17/11/2020

OGGETTO: PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO "API2.OS1" – LOCALITÀ RONCHI – DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000 S.M.I.)

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.), approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate, le società: M.I.A.C. - MERCATO INGROSSO AGROALIMENTARE CUNEO s.c.p.a., FINCOS - Finanziaria Costruzioni S.p.A. s.p.a. e PORTA ROSSA s.p.a. in data 04.08.2017 prot. n. 54401 hanno presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/1977 relativo all'ambito "API2.OS1 - *Ambiti polifunzionali integrati territoriali*";
- la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) in oggetto interessa i terreni censiti catastalmente al Foglio 33 mappali n.: 140, 88, 147, 148, 185, 186/parte, 144, 184, 26, 89, 92, 98, 104, 139, 141, 200, 196 e al Foglio 34 mappali n.: 852, 865, 868/parte, 834, 851, 866, 867, 869;

Considerato che:

- la FINCOS con atto di compravendita a rogito Notaio M. Martinelli, Repertorio n. 199428/45077 del 29.01.2019 ha trasferito la proprietà dei terreni alla BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 22.10.2020 è stata approvata la proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977, che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni di proprietà della parte proponente in premessa indicata;

- nella succitata deliberazione si dava mandato al Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo regionali ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 22.10.2020 — all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56/1977, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione urbanistico-edilizia dei terreni siti in Cuneo, compresi nell'ambito "API2.OS1 - *Ambiti polifunzionali integrati territoriali*";
2. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» quanto segue:

Oggetto del contratto¹	Convenzione urbanistico-edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato le Società: M.I.A.C. - MERCATO INGROSSO AGROALIMENTARE CUNEO s.c.p.a. (C.F.: 02148710045), BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA (C.F.: 00167340041) e PORTA ROSSA s.p.a. (C.F.: 05961190013), ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire²	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo, compresi nell'ambito urbanistico "API2.OS1 - <i>Ambiti polifunzionali integrati territoriali</i> " del P.R.G. vigente.
Forma del contratto³	Atto pubblico notarile.

¹ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

² Articolo 192 — comma 1, lettera a) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

³³ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» [Atto pubblico amministrativo, scrittura privata non autenticata, scrittura privata autenticata, scambio di lettere]

Clausole ritenute essenziali⁴	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente⁵	//

3. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato “A”];
4. di nominare responsabile dell’esecuzione del presente provvedimento il Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, l’Arch. Ivano Di Giambattista;
5. di mandare copia della presente determinazione al Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 — comma 8 — del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei servizi, all’Assessore al Patrimonio.

IL DIRIGENTE

Ing. Massimiliano GALLI

⁴ Articolo 192 — comma 1, lettera b) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

⁵ Articolo 192 — comma 1, lettera c) — decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»

**-SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (PEC)
DELL'AMBITO "API2.OS1 -AMBITI POLIFUNZIONALI INTEGRATI TERRITORIALI "
DEL P.R.G.C. VIGENTE DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 DELLA
LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

TRA:

In qualità di proprietari parti proponenti:

_____, nato a _____ il _____ (C.F. _____), in qualità di Presidente della società M.I.A.C. S.C.P.A., con sede legale in Cuneo, Via Bra n. 77 – frazione Ronchi (C.F. 02148710045);

Arnaudo Osvaldo, nato a Cuneo il 12 novembre 1957 (c.f. RNDSLD57S12D205I,) in qualità di Legale Rappresentante della società Porta Rossa S.p.A., con sede legale in Milano, Via Manzoni n. 45, (C.F. e P.IVA 05961190013);

_____, nato a _____ (c.f. _____), in qualità di Legale Rappresentante della Società BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA, con sede legale in Bene Vagienna, Piazza Botero n. 7 (C.F. 00167340041);

in qualità di Ente programmatore del territorio comunale e parte cessionaria:

_____, nato a _____ il _____ [codice fiscale _____], Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, nonché della propria determinazione dirigenziale n. ____ del _____, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) risulta classificata come zona urbanistica "API2.OS1 - *Ambiti polifunzionali integrati territoriali*", disciplinata dagli artt. 49 e 53 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente;
- 3) in data 04/08/2017 prot. n. 54401 è stata presentata una proposta di P.E.C. relativa al suddetto ambito "API2.OS1 - *Ambiti polifunzionali integrati territoriali*" da parte delle Ditte: M.I.A.C. S.C.P.A., Porta Rossa S.p.A e FINCOS (Finanziaria Costruzioni S.p.A.);
- 4) la FINCOS (Finanziaria Costruzioni S.p.A.) con atto di compravendita a rogito Notaio M. Martinelli, Repertorio n. 199428/45077 del 29/01/2019 ha ceduto alla BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA la piena proprietà dei terreni, a titolo di cessione in luogo di adempimento ai sensi dell'articolo 1197 del Codice Civile, distinti al N.C.T. al Foglio 33, mappali n. 140 e n. 88, ricompresi nel perimetro del P.E.C.;
- 5) i restanti proponenti risultano proprietari dei seguenti immobili ricadenti all'interno del suo perimetro:
 - la società M.I.A.C. s.c.p.a., proprietaria per intero dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio n. 33: mappali n. 26 – 89 - 92, in forza dell'atto di acquisto a rogito Notaio M. Martinelli, Repertorio

n. 90632/11418 del 22/12/1994; mappali n. 98 – 104 – 139 (ex 25/parte) – 141 (ex 25/parte) – 200 (ex 101/parte) – 196 (ex 101/parte) in forza dell'atto a rogito Notaio M. Martinelli, Repertorio n. 90631/11417 del 22/12/1994;

- la società PORTA ROSSA S.p.A., proprietaria per intero dei terreni distinti al N.C.T. al Foglio n. 33: mappali n. 147 – 148 – 185 – 186, al Foglio n. 34: mappali n. 852 – 865 – 868, in forza di atto di fusione per incorporazione, della società PRINCIPIA s.r.l. nella società PORTA ROSSA S.p.A., a rogito Notaio M. Martinelli, Repertorio n. 118212/16691 del 30/09/1998;

- 6) il Comune di Cuneo è intestatario dei seguenti terreni distinti al N.C.T. al Foglio n. 33: mappali n. 144 – 184 e al Foglio n. 34: mappali n. 834 – 851 – 866 – 867 – 869, compresi all'interno del P.E.C., in forza dell'atto a rogito dott.ssa L. Fenoglio Rep. n. 11700 del 28/12/2015 con cui la società PORTA ROSSA S.p.A. aveva trasferito la proprietà al Comune di Cuneo, quale anticipo di cessione gratuita, delle aree destinate a servizi e viabilità pubblica ricadenti nell'ambito "API2.OS1" del P.R.G.C. vigente, al fine di realizzare i necessari e improcrastinabili lavori di collegamento stradale fra la rotonda dello svincolo autostradale e l'area M.I.A.C. esistente; con tale atto di acquisto il Comune di Cuneo salvaguardava nei confronti della società venditrice i diritti edificatori dei terreni ricevuti, da esercitarsi con la stipula della presente convenzione;

Le proprietà sopra citate e le relative superfici catastali sono riportate nella seguente tabella:

Proprietà	Catasto Terreni	Fg.	Map.	Sub	mq	St	% St totale
-----------	-----------------	-----	------	-----	----	----	-------------

Società BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA	33	140			24.780		
	33	88			6.830		
Totale mq					31.610	31.610	17,89%

PORTA ROSSA S.p.A.	33	147			11.600		
	33	148			4.910		
	33	185			1.890		
	33	186	Parte		408		
	34	852			4.328		
	34	865			11.500		
	34	868	Parte		229		
Totale mq					34.865	34.865	19,73%

Comune di Cuneo	33	144			393		
	33	184			97		
	34	834			110		
	34	851			1.812		
	34	866			9.769		
	34	867			4.311		
	34	869			11.907		
Totale mq					16.687	16.687	9,45%

MIAC s.c.p.a.	33	26		10.483		
	33	89		1.770		
	33	92		9.660		
	33	98		232		
	33	104		10.210		
	33	139		46.798		
	33	141		630		
	33	200		1.821		
	33	196		11.907		
Totale mq				93.511	93.511	52,93%

TOTALE	mq	176.673
---------------	-----------	----------------

- 7) il progetto è stato esaminato dalla 2^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 31/01/2018 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 957 del 02/07/2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, dopodichè è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- 8) il progetto di P.E.C. è stato, quindi, adeguato alle prescrizioni contenute nella suddetta Determinazione Dirigenziale di accoglimento e ripresentato in data 17/05/2019 prot. n. 34973, in data 08/10/2020 prot. n. 62829, in data 15/10/2020 prot. n. 64873 e in data 16/10/2020 prot. n. 65281;
- 9) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, depositati in formato digitale agli atti del Comune in data 08/10/2020 prot. n. 62829, in data 15/10/2020 prot. n. 64873 e in data 16/10/2020 prot. n. 65281:

ALLEGATO	DESCRIZIONE	SCALA
1	INQUADRAMENTO PRG: PLANIMETRIA	1:2.000
2A	INQUADRAMENTO CATASTALE: PLANIMETRIA SU BASE PRG	1:2.000
2B	INQUADRAMENTO CATASTALE: PLANIMETRIA SU BASE AEROFOTOGRAFICA	1:2.000
2C	INQUADRAMENTO CATASTALE: PLANIMETRIA CON ASSETTO PROPRIETARIO	1:2.000
3A	RILIEVO TOPOGRAFICO PLANO-ALTIMETRICO – PLANIMETRIA STATO DI FATTO DELL'AREA	1:1.000
3B	RILIEVO TOPOGRAFICO PLANO-ALTIMETRICO – SEZIONI STATO DI FATTO DELL'AREA	1:500
4	PLANIMETRIA PROGETTO DI PEC: INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI ESISTENTI	1:1.000
5A	PROGETTO DI PEC: SCHEMA PARTICELLARE DI FRAZIONAMENTO	1:1.000
5B	PROGETTO DI PEC: PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE	1:1.000
6	PROGETTO DI PEC: SEZIONI CON I PROFILI DEI FABBRICATI	1:500 / 1:50
7	PROGETTO DI PEC: COMPARTI ATTUATIVI	1:1.000
8	PROGETTO DI PEC: PLANIMETRIA IPOTESI DI LOTTIZZAZIONE	1:1.000
ALLEGATO A	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
ALLEGATO B	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO C	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	

ALLEGATO D	ATTI DI PROVENIENZA	
ALLEGATO E	CONVENZIONE	
OO.UU. 1	PLANIMETRIA STRADE	1:1.000
OO.UU. 2	PLANIMETRIA FOGNATURA	1:1.000
OO.UU. 3	PLANIMETRIA ACQUEDOTTO	1:1.000
OO.UU. 4	PLANIMETRIA VERDE PUBBLICO	1:1.000
OO.UU. 5	PLANIMETRIA CAVIDOTTI ALIMENTAZIONE 15 KV CABINE ENEL	1:1.000
OO.UU. 6	PLANIMETRIA ILLUMINAZIONE PUBBLICA	1:1.000
OO.UU. 7	PLANIMETRIA CAVIDOTTI ENEL	1:1.000
OO.UU. 8	PLANIMETRIA CAVIDOTTI TELECOM	1:1.000
OO.UU. 9	PLANIMETRIA RETE GAS	1:50 / 1:25
OO.UU. 10	PARTICOLARI COSTRUTTIVI STRADE	1:1.000
OO.UU. 11	PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNATURA E ACQUEDOTTO	1:1.000
OO.UU. 12	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	
ALLEGATO ANAS 1	INNESTI NELLA ROTATORIA S.S. 231 – PLANIMETRIA GENERALE	1:2.000
ALLEGATO ANAS 2	INNESTI NELLA ROTATORIA S.S. 231 – PIANTA	1:500

- 10) con Deliberazione di Giunta Comunale n. n. 237 del 22/10/2020, immediatamente esecutiva, è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 11) con successiva Determinazione a Contrarre n. del, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000 s.m.i., è stato determinato di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale citata — all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le parti proponenti dall'altra;
- 12) il progetto di P.E.C. si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 13) le parti proponenti hanno 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,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE
--

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.C.) - dei terreni catastalmente descritti in premessa, classificati come "API2.OS1", al fine di realizzare un insediamento a destinazione produttiva - terziaria - commerciale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 "*Ambiti di trasformazione. Norme generali*" e 53 "*Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)*" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008) delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C.

Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.

Gli impegni di cui al successivo articolo 6, relativi alla manutenzione delle aree verdi, si intendono invece validi per la durata di anni 10 dalla data dal deposito del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, recante "Legge urbanistica", tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.

Il progetto di P.E.C. prevede la suddivisione del medesimo in n. 9 Comparti funzionali autonomi che quindi potranno essere attuati anche in fasi temporali successive. Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.

Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

Considerata l'ubicazione dell'area di insediamento, in una porzione di territorio posta in transizione tra il sistema insediato e la zona agricola, nonché a ridosso dell'accesso autostradale e, quindi, in condizioni di ampia percettibilità visiva, si conviene che, all'atto della presentazione dell'istanza del primo permesso di costruire, venga prodotta la seguente documentazione:

- inserimento fotografico / rendering computerizzato, a dimostrazione dell'impatto dell'intervento nel contesto ambientale;
- appositi elaborati / documentazione tecnica a dimostrazione del rispetto delle Linee Guida "G3", di cui alle Norme di Attuazione del P.R.G.C., anche mediante l'esecuzione di opere di mitigazione ambientale, in particolare nel caso di realizzazione di fabbricati ad esclusiva destinazione produttiva;

Sempre nel rispetto delle indicazioni delle Linee Guida "G3", anche la progettazione architettonica dovrà prevedere l'utilizzo di materiali omogenei e coerenti con il contesto paesistico nonché prevedere l'adozione di criteri di omogeneità nell'orientamento dei fabbricati.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, nel sostanziale rispetto delle Norme di Attuazione e dell'impostazione del P.E.C., specifichino con maggior dettaglio l'aspetto tipologico - compositivo o planimetrico dei singoli lotti, oltre che i materiali utilizzati, che potranno essere anche di tipo innovativo, al fine di realizzare fabbricati di maggior pregio architettonico ed estetico. Tali progetti, pertanto, non costituiscono variante al P.E.C.

Anche gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali adeguati al fine di ottenere identiche caratteristiche tipologiche e soluzioni estetiche uniformi, sulla base di specifici progetti esecutivi per i quali saranno rilasciati i relativi Permessi di Costruire gratuiti, ai sensi dell'art.17 c.3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione, non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

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

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

Il Piano Esecutivo Convenzionato dell'ambito API2.OS1 "Ambiti polifunzionali integrati urbani" ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, per una superficie complessiva di mq. 176.673 contraddistinti al Catasto Terreni come segue:

al Foglio 33:

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE mq	SUPERFICIE COMPRESA NEL P.E.C. mq
140	24.780	24.780
88	6.830	6.830
147	11.600	11.600
148	4.910	4.910
185	1.890	1.890
186	831	408
144	393	393
184	97	97
26	10.483	10.483
89	1.770	1.770
92	9.660	9.660
98	232	232
104	10.210	10.210
139	46.798	46.798
141	630	630
200	1.821	1.821
196	11.907	11.907

al Foglio 34:

MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE mq	SUPERFICIE COMPRESA NEL P.E.C. mq
852	4.328	4.328
865	11.500	11.500
834	110	110
851	1.812	1.812
866	9.769	9.769
867	4.311	4.311
868	280	229

869	195	195
-----	-----	-----

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico complessivo del P.E.C. in area “API2.OS1”:

A	AREE FONDIARIE (ACE+VE)	60% St	mq 106.004
B	AREE DA URBANIZZARE (VS)	40% St	mq. 70.669
C	SUPERFICIE TERRITORIALE St (A + B)		mq. 176.673

Le previsioni di suddivisione dei lotti fondiari riferiti ai singoli proponenti, a seguito della ricomposizione fondiaria, è rappresentata nelle tavole allegate e riepilogata nella seguente tabella.:

Proprietà	Superficie territoriale mq.	Superfici fondiarie ACE + Ve mq. progetto	%
BCC Bene Banca SC	31.610	18.966	17,89%
PORTA ROSSA s.p.a.	51.552 *	30.931	29,18%
MIAC s.c.p.a.	93.511	56.107	52,93%
TOTALE	176.673	106.004	100,00%

* di cui mq. 16.687 già di proprietà del Comune di Cuneo a seguito di cessione anticipata da parte della PORTA ROSSA S.p.A. con atto a rogito dott.ssa L. Fenoglio Rep. n. 11700 del 28/12/2015

Nelle aree fondiari è prevista la realizzazione di insediamenti a destinazione artigianale – industriale – commerciale – direzionale, oltre alle altre destinazioni d’uso compatibili previste per le aree API2.OS1, per complessivi 70.669 mq. di Sul.

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

Gli edifici realizzabili nelle aree fondiari del PEC dovranno rispettare le distanze dai confini di proprietà (Dc), dalle aree a servizi e dal confine stradale (Ds) previste dal P.R.G.C. per l’ambito “API2.OS1”.

I fabbricati previsti nel Comparto C7 (come riportato negli allegati alla presente convenzione) prospicienti l’area pubblica a parcheggio e piazza prevista nel disegno urbanistico complessivo potranno essere costruiti a distanza non inferiore a 5 metri dal confine della medesima, purchè tale piazza presenti caratteristiche di fruibilità prevalentemente pedonale equiparabili quindi a un’area a servizi. I fabbricati prospicienti la piazza dovranno avere destinazioni commerciale, direzionale e/o terziaria, compatibili con le funzioni adatte ad un affaccio su piazza pubblica.

Le destinazioni d’uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell’Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C. Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l’uso, secondo la stima dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Ai sensi dell'art. 105 del Regolamento Edilizio vigente "Pubblico Decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B) della precedente scheda tecnica ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi.

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA di AREE DESTINATE ad
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA di cui ALL'ART. 51 N. 1, L.R. 56/77

Le "Parti proponenti", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R n. 56/77 s.m.i., nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", con il presente atto cedono a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, per un totale di mq. 53.982, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (prot. _____ del _____) facenti parte delle aree da urbanizzare di cui alla lettera B) della scheda tecnica del precedente articolo 3.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente ai Fogli 33 e 34, per una superficie pari a complessivi mq. 53.982, così individuati:

Società BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA - SOCIETÀ COOPERATIVA	Foglio	mappali	mq
	33	140/b	6.509
	33	88/b	1.695

PORTA ROSSA S.p.A.	33	147/a	8.396
	33	148/c	409
	33	185/b	374
	33	186/a	176
	34	852/a	2.434
	34	865	11.500
	34	868/a	229

MIAC s.c.p.a.	33	26/b	414
	33	26/d	410
	33	92/b	578
	33	92/c	974
	33	104/b	516
	33	104/e	882
	33	139/c	6.975
	33	139/e	1.852
	33	139/g	4
	33	141/b	601
	33	200	1.821
	33	196/b	5.639

	33	196/c	1.594
--	----	-------	-------

Inoltre i seguenti terreni censiti catastalmente ai Fogli 33 e 34, come descritto in premessa, per una superficie complessiva di mq. 16.687, risultano già acquisiti al patrimonio comunale a seguito di cessione anticipata da parte della PORTA ROSSA S.p.A. con atto a rogito dott.ssa L. Fenoglio Rep. n. 11700 del 28/12/2015:

COMUNE di CUNEO*	Foglio	mappali	mq
* Diritti edificatori riconosciuti in capo alla Soc. PORTA ROSSA S.p.A.	33	144	393
	33	184	97
	34	834	110
	34	851	1.812
	34	866	9.769
	34	867	4.311
	34	869	195

La superficie totale dei terreni destinati a servizi pubblici e viabilità risulta, pertanto, di mq. 70.669, come già specificate alla lettera B) della scheda tecnica del precedente articolo 3.

Le aree destinate alla costruzione delle cabina ENEL (censite al Foglio 34 mappali n.139/parte e n. 140/parte) non sono cedute con il presente atto, rimanendo in proprietà del proponente che provvederà a cederle direttamente all'ente erogatore.

Le parti cedenti dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti richiamati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 269.910,00 pari a € 5/mq.

Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

Le parti proponenti dichiarano di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21/11/2000 n. 342. Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree – per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'articolo 32 — comma 2 — del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

Le parti cedenti dichiarano inoltre 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 L. 21.11.2000, n. 353 s.m.i.

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

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico delle parti proponenti.

Articolo 5
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE –

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

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

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati parte proponente presta garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria.

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

Articolo 6
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA a scomputo

Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977 e s.m.i., le "Parti proponenti" si obbligano per sé, i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione indispensabili per il nuovo insediamento consistenti nella realizzazione delle reti infrastrutturali e tecnologiche e delle aree a servizi (verde e parcheggi pubblici), per un importo totale presunto di € 2.796.338 oltre IVA, suddivise nei vari comparti attuativi e tra i proponenti secondo quanto riportato nelle tavole grafiche e di seguito sinteticamente riportato:.

COMPARTI				OO.UU.	% di competenza			Importi di competenza		
N.	S.F. (mq)	Proprietà	% S.T. sul TOT.	Importi	Miac s.c.p.a.	BCC Bene Banca	Porta Rossa s.p.a.	Miac s.c.p.a.	BCC Bene Banca	Porta Rossa s.p.a.
0*		In cessione		€ 291.589	52,93%	17,89%	29,18%	€ 154.338	€ 52.165	€ 85.086
1		In cessione		€ 387.805	52,93%	17,89%	29,18%	€ 205.265	€ 69.378	€ 113.161
2	12.388	BCC Benebanca	11,69%	€ 227.804		100,00%		€ -	€ 227.804	€ -
3	30.931	Porta Rossa s.p.a.	29,18%	€ 560.881			100,00%	€ -	€ -	€ 560.881
4	12.608	Miac s.c.p.a.	11,89%	€ 343.424	100,00%			€ 343.424	€ -	€ -
5.1	6.578	BCC Benebanca	6,21%	€ 129.375		100,00%		€ -	€ 129.375	€ -
5.2	4.312	Miac s.c.p.a.	4,07%	€ 87.244	100,00%			€ 87.244	€ -	€ -
6	26.754	Miac s.c.p.a.	25,24%	€ 407.828	100,00%			€ 407.828	€ -	€ -
7	12.433	Miac s.c.p.a.	11,73%	€ 169.856	100,00%			€ 169.856	€ -	€ -
8		In cessione		€ 190.532	59,63%	10,53%	29,83%	€ 113.619	€ 20.071	€ 56.843
9		Comune Cuneo								
	106.004		100%	€ 2.796.338				€ 1.480.102	€ 500.265	€ 815.971

* il Comparto 0 (zero) non è individuato negli elaborati grafici di progetto in quanto comprende le opere di interesse generale (fognatura, acquedotto e impianti elettrici) da ripartirsi tra i proponenti in proporzione alle rispettive superfici territoriali di competenza.

La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici e al computo metrico, oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo n. 28604 del 19/04/2019 e con nota prot. n. 86387 del 12/12/2019, depositati agli atti del Comune.

Le “Parti proponenti” prestano, a garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell’Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell’Amministrazione, apposita garanzia finanziaria, di cui al successivo articolo 12 della presente convenzione.

Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell’art.17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Nei termini di validità del P.E.C., all’atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo e/o variazioni delle stesse e/o non procedere alla realizzazione di parte delle stesse, nell’area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C.

Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di separati Permessi di Costruire gratuiti.

Inoltre, le “Parti proponenti” dovranno, eventualmente e all’occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico delle “Parti proponenti” gli oneri relativi all’elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici;
- Le “Parti proponenti” dovranno comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione, senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all’importo complessivo sopra stimato;
- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico delle “Parti proponenti”, e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo;
- i servizi tecnologici di luce e telefono, come precedentemente indicato, saranno a totale cura e spese delle “Parti proponenti” e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti;
- dette opere verranno eseguite direttamente a cura delle “Parti proponenti” anche in presenza di lievitazione dei costi;
- la differenza fra gli eventuali maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d’uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo che le “Parti proponenti” intendono eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune

in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune.

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati sulla base dei progetti esecutivi redatti secondo le *“Linee guida per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri”*, approvate dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 93/2009 e successivi aggiornamenti.

Ai fini del rilascio del/i permesso/i di costruire delle opere di urbanizzazione, dovranno essere prodotti i pareri favorevoli dei seguenti uffici:

- ENEL per le reti e installazione di nuove cabine elettriche;
- ANAS, per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto stradale nella porzione di territorio di propria competenza in particolare e per realizzazione di nuovo innesto dalla rotatoria esistente al confine sud del P.E.C., sull'incrocio tra la SS.231 e il raccordo autostradale “Asti - Cuneo”;
- AUTOSTRADA Asti – Cuneo s.p.a., per realizzazione opere di urbanizzazione in fascia di rispetto autostradale nella porzione di territorio di propria competenza;

Il progetto delle aree a verde sarà sviluppato in accordo con gli uffici comunali prevedendo la possibilità, come ammesso dall'art. 53.02 delle N.d.A. del vigente P.R.G.C., di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% di quanto richiesto, in aree in disponibilità dell'Amministrazione, anche all'interno del perimetro dell'area a “Parco Fluviale Gesso e Stura”.

Sulle piantumazioni eventualmente eseguite al di fuori dell'area del PEC i proponenti dovranno prestare le garanzie di legge, quali la verifica di attecchimento a 24 mesi. Trascorso tale termine, suddette piantumazioni saranno escluse dal collaudo delle Opere di Urbanizzazione e dalla manutenzione decennale che sarà invece da prestare per le opere a verde all'interno del PEC.

Qualora in fase attuativa non siano ancora state approvate le relative Linee Guida operative”, previste dal sopra richiamato art. 53.02 delle N.d.A. del P.R.G.C., detta previsione di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% di quanto richiesto al di fuori del perimetro del presente P.E.C. dovrà essere preventivamente autorizzato con apposita deliberazione di Giunta Comunale con cui si individueranno le aree nelle quali piantumare le alberature e/o arbusti in progetto.

Qualora non vengano realizzate direttamente le “Parti proponenti” dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata individuata nel rispetto dell'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo.

Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori ed un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, contenente eventuali scadenze intermedie da concordare con gli uffici dell'Amministrazione e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche (viabilità e servizi interrati) rispetto alle opere edilizie private.

Nel corso dei lavori dovrà essere garantito l'accesso al cantiere da parte dei tecnici dell'Amministrazione ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra le “Parti proponenti” procederanno al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. Un tecnico individuato dall'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

La/e Ditta/e appaltatrice/i dei lavori è/sono tenuta/e a comunicare all'Amministrazione ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.

Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta delle "Parti proponenti" - qualora ostino precise e motivate ragioni tecniche - proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di regolare esecuzione delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo delle stesse.

In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate; eventuali differenze quantitative dovranno essere quantificate economicamente utilizzando il medesimo prezziario OO.PP. utilizzato per la determinazione dell'importo inserito nella presente convenzione; resta intesa la compensazione tra opere in più ed in meno realizzate. Le eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione prima dello svincolo delle polizze di garanzia.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori ed entro il termine di 30 giorni dalla stessa, come previsto dalla normativa vigente, il Comune di Cuneo - su richiesta delle "Parti proponenti" nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

Il certificato di collaudo dovrà essere depositato entro i termini di legge, ovvero entro 6 mesi dalla nomina del collaudatore, e dovrà anche verificare il computo a consuntivo delle opere realizzate presentato dai proponenti e sottoscritto dal D.LL. Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata fino ad importo pari al 100% del totale garantito, come previsto all'art. 12, previa presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'assolvimento degli impegni in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità delle "Parti proponenti" per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

Le "Parti proponenti" si impegnano, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, compresa la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree previste in cessione dalle "Parti proponenti".

Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili. Entro 60 (sessanta) giorni dal deposito del

collaudo con esito positivo il Comune di Cuneo dovrà formalmente accettare le opere e decadranno le responsabilità sopra riportate a carico delle “Parti proponenti”.

Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo le “Parti proponenti” dalle relative responsabilità civili e penali.

Le “Parti proponenti” e/o aventi causa si impegnano a mantenere, per un periodo di anni 10, dal deposito del collaudo delle opere, a propria cura e spese, tutte le aree verdi realizzate nel P.E.C., provvedendo ad irrigarle, ad effettuare lo sfalcio periodico dell’erba e la manutenzione delle essenze arboree.

Ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni di cui sopra (manutenzione decennale delle aree verdi), verrà prestata cauzione mediante polizza fidejussoria, con caratteristiche di cui all’art. 12, per una quota pari al 2% dell’importo complessivo delle opere di urbanizzazione. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 anni. Solo dopo la presentazione di codesta fidejussione potrà avvenire lo svincolo del 100% della polizza principale a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo.

Articolo 7 STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all’art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle SUL previste nel P.E.C., i proponenti si impegnano a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

Se in fase di attuazione si ravvisasse la necessità di reperire quote aggiuntive di standard a parcheggio pubblico, in conseguenza di un utilizzo della SUL a destinazione terziaria, è previsto un ulteriore spazio di sosta di mq. 2.228 nell’area contraddistinta con la sigla “VS2.8.1” della Tavola 5B di progetto.

La individuazione, mediante ogni approfondimento progettuale, in fase di attuazione del P.E.C., di tale nuova area a parcheggio, ai fini del reperimento di ulteriore superficie a standard, non comporterà variante al presente Strumento Urbanistico Esecutivo.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati privati, verrà specificata la destinazione d’uso della SUL relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati e richiesti gli standard a parcheggio nella quantità dovuta.

Articolo 8 TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE
--

Relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, l’inizio lavori degli interventi privati di ogni lotto sarà subordinato al preventivo rilascio dei permessi di costruire gratuiti relativi alle opere di urbanizzazione inerenti al comparto in cui il medesimo è situato, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.

La cantierizzazione del Comparto n. 1, inerente in particolare le opere stradali e complementari di accesso al nuovo insediamento, è da intendersi comunque prioritaria in quanto propedeutica all’avvio dei successivi interventi edilizi.

Nell’ambito di ciascun Comparto funzionale il rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato sarà altresì subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di

costruire delle opere di urbanizzazione funzionali al Comparto medesimo, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma:

FASE 1:

Entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, al fine di realizzare l'area di circolazione.

FASE 2:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato o di S.C.A. parziale: realizzazione e posa di tutte le cordone e sistemazione a raso della viabilità e delle aree pubbliche a parcheggi, realizzazione funzionale dell'impianto di illuminazione pubblica, pavimentazione bituminosa delle strade (primo strato previsto), sistemazione delle aree verdi e piantumazione delle alberature e delle siepi previste.

FASE 3:

Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo fabbricato dovrà essere realizzato il tappeto di usura della viabilità e dei parcheggi e collaudate tutte le opere previste.

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione, salvo eventuali proroghe.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, e/o eventuali variazioni nel cronoprogramma dei lavori, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
- il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico delle "Parti proponenti", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010 e s.m.i.);
- il Comune di Cuneo, a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo e del 10% sull'importo dei lavori, potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 12, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;
- in caso di grave inadempienza da parte delle "Parti proponenti" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;
- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;
- in caso di accertata inottemperanza, da parte delle "Parti proponenti" e/o aventi causa, all'impegno di provvedere direttamente alla manutenzione delle aree verdi per un periodo di dieci anni dalla data del deposito del collaudo delle stesse, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione degli inadempienti e a loro spese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore e/o escutendo la polizza fidejussoria, di cui al successivo art. 12, per un importo equivalente ai costi sostenuti;

- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno delle “Parti proponenti”, la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:
 - a) mancato rispetto dei termini fissati per l’attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
 - b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
 - d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 12;
 - e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
 - f) mancato inserimento - da parte del proponente – di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;
 - g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata per l'ammontare del danno cagionato, 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 9 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE
--

Il Comune di Cuneo cessionario è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Le aree oggetto di cessione o già cedute all’Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l’allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del proponente del P.E.C.

In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

L'eccezionale autorizzazione sarà concessa senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte delle “Parti proponenti”.

È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di materiali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 10 AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI
--

Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), se non quando le “Parti proponenti”, o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, previste per il lotto di propria competenza, oltre che a quelle previste nel Comparto 1, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 11 ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora anche solo una delle “Parti proponenti” non provveda, nei termini stabiliti, all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui al precedente articolo 6, il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della Parte proponente inadempiente, ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. Quanto sopra, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all’incameramento della penale convenzionale di cui all’articolo 8.

Articolo 12

GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all’art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 – le “Parti proponenti” hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni fideiussorie presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario:

con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate Sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all’atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l’importo di € _____ diconsi Euro _____ /___), -

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

con polizza n. _____ del _____, *(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate Sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all’atto della stipula)* che viene rilasciata al Comune per l’importo di € _____ diconsi Euro _____ /___),
per un ammontare complessivo di € 3.355.605,60, – pari ad Euro _____ /___, -
corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della parte proponente, comprensiva dell’IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell’Amministrazione.

Le “Parti proponenti” si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a:

- a) integrare il valore della garanzia nel caso in cui esso si dimostrasse insufficiente per effetto dell’eventuale mutata entità dei costi secondo gli indici ufficiali del settore edilizio.

¹La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare all’atto della stipula:

- la fideiussione è prestata a garanzia dell’integrale adempimento dell’obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l’azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall’articolo 1957 del codice civile;
- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall’Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;
- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;
- l’istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all’eccezione di cui all’articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;
- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa.)

b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

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

In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

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

La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo che dovrà avvenire entro 60 giorni dal deposito del collaudo.

La parte proponente si obbliga a trasmettere agli uffici del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, annualmente e/o semestralmente, copia della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del premio della cauzione fideiussoria di cui sopra.

La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico delle "Parti proponenti", in misura tale che l'ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

Il rimanente 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere, previa presentazione, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni assunti in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi di cui all'art. 6, da parte delle "Parti proponenti" e/o aventi causa, di idonea cauzione mediante polizza fidejussoria, con le medesime caratteristiche della polizza a copertura delle opere di urbanizzazione sopra citate, per una quota pari al 2% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione risultanti a consuntivo. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 anni. Solo dopo la presentazione di codesta fidejussione potrà avvenire lo svincolo del 100% della polizza principale a garanzie delle opere di urbanizzazione.

La polizza a garanzia della manutenzione delle aree a verde potrà essere svincolato solamente decorsi dieci anni dal certificato di collaudo definitivo.

Articolo 13 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. le "Parti proponenti" saranno obbligate a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. Le "Parti proponenti" dovranno dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo le "Parti proponenti" saranno tenute ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

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

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

Articolo 14 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
--

Ai sensi dell’art. 30, c. 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le “Parti proponenti” dichiarano e garantiscono che:

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

Articolo 15 SPESE
--

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico delle “Parti proponenti”.

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

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

Articolo 16 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Le “Parti proponenti” dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, di cui possano eventualmente beneficiare in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 17 CONTROVERSIE

L’eventuale risoluzione di controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale, con sede in Torino.

Articolo 18 RINVIO a NORME di LEGGE
--

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa rimanda alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica

18/08/1942, n.1150, alla Legge 28/01/1977, n.10, al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001.

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
