

REPERTORIO N. ____

RACCOLTA N° ____

- SCHEMA DI CONVENZIONE -
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO TC2B - RU.AL3 – COMPARTO “A”
DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTT. 43 E 45 L.R. 5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

TRA:

1) In qualità di proprietari parti proponenti:

- **FERRERO TOMMASO**, nato a Ruffia CN il giorno 05 maggio 1959 [codice fiscale FRRTMS50E05H633E], residente in Viale Federico Mistral n. civico 29 a Cuneo CN, CAP 12100;
- **FERRERO GIUSEPPE**, nato a Ruffia CN il giorno 12 febbraio 1948, [codice fiscale FRRGPP48B12H633N], residente in Via Stazione n. civico 32 a Manta CN, CAP 12030;
- **MEINERO FRANCO VITTORIO**, nato a Cuneo CN il 08 giugno 1959, [codice fiscale MNRFNC59H08D205P], residente in Corso Vittorio Emanuele secondo n. civico 28 a Cuneo CN, CAP 12100;
- **NEGRI EMANUELE**, nato a Cuneo CN il giorno 07 novembre 1990, [codice fiscale NGRMNL90S07D205S], residente in Via Bodina n. civico 27 a Cuneo CN, CAP 12100;
- **DALMASSO GIOVANNI MARIA**, nato a Cuneo CN il giorno 22 marzo 1947, [codice fiscale DLMGNN47C22D205U], residente in Via Della Ripa n. civico 19 a Cuneo CN, CAP 12100;
- **GALLI MASSIMILIANO**, nato a Cuneo CN il giorno 24 settembre 1973, [codice fiscale GLLMSM73P24] 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

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

- **GALLI MASSIMILIANO**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale GLLMSM73P24D205R], Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo, Via Roma n. 28, che, ai sensi dell’articolo 29 del vigente «*Regolamento per la disciplina dei contratti*», interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ..., nonché della propria determinazione dirigenziale n. ... del ..., depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come zona urbanistica TC2b - *Tipologia edilizia aperta pluripiano a media densità, isolata su lotto o su spazi verdi condominiali* RU.AL3 *Ristrutturazione urbanistica -*;
- 3) ai sensi dell'art. 43, comma 1, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e dell'art. 5, L.R. 9 aprile 1996, n. 18 parte dei proprietari, rappresentanti più dei due terzi del valore imponibile degli immobili interessati, hanno presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, prevedendo la suddivisione dell'area **RU.AL3** : in Comparto "A", e Comparto "B";
- 4) la presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo al comparto "Proponenti" dell'ambito "**Comparto A**";
- 5) i proponenti il P.E.C., cosiddetto comparto "A", risultano essere proprietari dei terreni e fabbricati di seguito elencati, per complessivi mq:

Foglio n. 91 del Comune di Cuneo Particella	Superficie (mq.)	Superficie interna al Comparto "A" (mq.)
821	25	25
67	423	423
68	518	518
70	266	266
171	1.494	1.494
574	222	222
127	755	390
1.396	979	979
1.352	20	20
673	1.071	1.071
737	48	48
665	95	95
802	101	101
72	180	180
1.391	150	150
666	93	93
562	103	103
804	160	160
805	28	28
917	1.342	142
533	410	54
1.355	9.655	125
strade		262
115	493	150
Superficie complessiva Comparto "A"		7.099

- 6) in data 23 gennaio 2020 l'Amministrazione Comunale di Cuneo ha approvato il Piano di Coordinamento dell'Ambito RU.AL3;

- 7) in data 10 febbraio 2022, prot. del Comune di Cuneo n. 11052/2022 è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo alla ristrutturazione urbanistica del territorio compreso tra via Nino Berrini, Via Bodina, Via Tancredi Dotta Rosso, Via Medaglie d'Oro, Via Guido Verzone mediante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la realizzazione di fabbricati plurifamiliari;
- 8) il progetto di P.E.C. è stato esaminato da ... nelle sedute del ...;
- 9) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n. ... del ..., ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;
- 10) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi (dal ... al ...), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 giorni sono pervenute n. ... osservazioni;
- 11) il progetto definitivo di P.E.C., puntualmente adeguato e verificato a seguito delle prescrizioni contenute nel provvedimento di accoglimento, è stato presentato in data ... con prot. del Comune di Cuneo n. ...;
- 12) con Delibera di Giunta Comunale n. ... del ... sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute nel corso della prima pubblicazione del P.E.C. (avvenuta dal ... al ...);
- 13) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma dell'Architetto Umberto Fino, con studio in Via Carlo Emanuele terzo n. civico 21/B a Cuneo CN, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con note prot. n. 11052/2022 del 10 febbraio 2022 e successiva documentazione integrativa e/o sostitutiva della precedente depositata agli atti comunali trasmessa con e-mail PEC (prot. 13606 del 21.02.2022, prot. 22222 del 23.03.2022, prot. 2223 del 23.03.2022, prot. n. 22236 del 23.03.2022, prot.47324 del 29.06.2022, prot.55192 del 01.08.2022, prot.25402 del 31.03.2023, prot.25453 del 01.04.2023, prot.84449 del 31.10.2023, prot.28437 del 03.04.2024);
- 14) con Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..., immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia;
- 15) con successiva Determinazione a Contrarre n. ... del ..., ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e le parti proponenti dall'altra;
- 16) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;
- 17) le parti proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

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

Articolo 1 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- A mente degli artt. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e 5 L.R. 9 aprile 1996, n. 18, parte dei proprietari, i quali costituiscono più dei due terzi del valore imponibile degli immobili interessati, hanno presentato una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, prevedendo la suddivisione dell'area in due Comparti, già richiamati in premessa e così indicati:
 - **comparto "A";**
 - **comparto "B";**
- Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Cuneo, descritto alle Tavv. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 19, a Catasto al Foglio n. 91 del Comune di Cuneo, mappali n. 821 – 67 – 68 – 70 – 171 – 574 – 127\parte – 1.396 – 1.352 – 673 – 737 – 665 – 802 – 72 – 1.391 – 666 – 562 – 804 – 805 – 917\parte – 553\parte – 1.355\parte – 533\parte – 1.355\parte – strade\parte – 115\parte secondo le modalità previste dal ... e ricordate in premessa.
- Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella Tav. 6 - 7:
 - a) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale, di cui riservate ad usi collettivi e/o condominiali 3.602 mq.;
 - b) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria 3.497 mq.;
 - c) aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria 0 mq.
- Le destinazioni d'uso predette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.
- 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 degli Uffici comunali.
- I proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.
- Ai sensi dell'art. 33 del Regolamento Edilizio vigente "*Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private*" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
- Nelle aree di cui alla lett. a) è prevista:
 - a1) la realizzazione di n. 2 edifici, per complessivi mq 7.713,49 e specificatamente:

edificio n. 1 per complessivi mq 4.335,90
a destinazione d'uso residenziale
edificio n. 2 per complessivi mq. 3.640,56
a destinazione d'uso residenziale

- La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavv. 17 – 19;
- I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso, contenuti nelle tavv. 17 - 19 hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di concessione.
- Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lett. b) e c) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso e contenuti nelle tavv. 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 e descritti all'articolo ... , saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Articolo 2 AMBITO FUNZIONALE E SOTTOPOSIZIONE A CONDIZIONI PARTICOLARI DEL COMPARTO “A”

- L'intero ambito “TC2b – RU.AL3” interessa i terreni catastalmente censiti al Foglio 91 del Comune di Cuneo e così suddivisi:

Comparto “A”:
al Catasto Terreni:

Proprietà: MEINERO Franco Vittorio [codice fiscale: MNRFNC59H08D205P]
Particelle n.: 821 – 67 – 68 – 70;

Proprietà: NEGRI Emanuele [codice fiscale: NGRMNL90S07D205S];
Particella n.: 171;

Proprietà: DALMASSO Giovanni Maria [codice fiscale: DLMGNN47C22D205U]:
Particella n.: 574:

Proprietà: FERRERO Tommaso [codice fiscale: FRRTMS50E05H633E] e FERRERO Giuseppe
[codice fiscale: FRRGPP48B12H633N]:
Particella n.: 127;

Proprietà: FERRERO Tommaso [codice fiscale: FRRTMS50E05H633E]:
Particelle n.: 1.396 – 1.352 – 673 – 737 - 665 – 802 – 72 – 1.391 – 666 – 562;

Proprietà: FERRERO Giuseppe [codice fiscale: FRRGPP48B12H633N];
Particelle n.: 804 – 805;

Proprietà: COMUNE DI CUNEO [codice fiscale: 00480530047]:

Particelle n.: 917 – 533 – 1.355 – Strade – 115;

e al Catasto Fabbricati:

Proprietà: FERRERO Tommaso [codice fiscale: FRRTMS50E05H633E] e FERRERO Giuseppe [codice fiscale: FRRGPP48B12H633N];

Particella n.: 127;

Proprietà: MEINERO Franco Vittorio [codice fiscale: MNRFNC59H08D205P]

Particella n.: 70;

Proprietà: NEGRI Emanuele [codice fiscale: NGRMNL90S07D205S];

Particella n.: 171 Subalterni n. 1 – 2 – 3;

Proprietà: DALMASSO Giovanni Maria [codice fiscale: DLMGNN47C22D205U];

Particella n.: 574;

Proprietà: FERRERO Tommaso [codice fiscale: FRRTMS50E05H633E];

Particella n.: 1.391 Subalterno 1;

Proprietà: FERRERO Tommaso [codice fiscale: FRRTMS50E05H633E];

Particella n.: 72 Subalterni 1 – 2 – 3 – 4;

Comparto "B"

al Catasto Terreni:

Proprietà: AIMAR Giovanni [codice fiscale: MRAGNN53H25H812Z], DALMASSO Lucia [codice fiscale: DLMLCU69S51D205E], ANSELMi Attilio [codice fiscale: NSLTTL40T09F351R], CONTA Maria Grazia [codice fiscale: CNTMGR44S70F351W], GALFRE' Dorella [codice fiscale: GLFDLL67T55D205];

Particella n.: 172;

Proprietà: AIMAR Giovanni [codice fiscale: MRAGNN53H25H812Z];

Particella n.: 274;

e al Catasto Fabbricati:

Proprietà: AIMAR Giovanni [codice fiscale: MRAGNN53H25H812Z];

Particella n. 172/ Subalterno 1;

Proprietà: DALMASSO Lucia [codice fiscale: DLMLCU69S51D205E];

Particella n. 172/ Subalterno 2;

Proprietà: ANSELMi Attilio [codice fiscale: NSLTTL40T09F351R] quota 1/2 e CONTA Maria Grazia [codice fiscale: CNTMGR44S70F351W] quota 1/2;

Particella n. 173/ Subalterno 3;

Proprietà: GALFRE' Dorella [codice fiscale: GLFDLL67T55D205];

Particella n. 172/ Subalterno 4;

- Si riassumono, nello schema che segue, i dati del dimensionamento urbanistico dell'intero ambito "TC2b – RU.AL3":

Superficie fondiaria			TOTALE
	LOTTO 1	1.958 mq	
	LOTTO 2	1.644 mq	
			3.602 mq.

Superficie in cessione – Comparto "A" – (comprensiva di 733 mq. già di proprietà del Comune di Cuneo)			
	Viabilità	840 mq.	
	Parcheggio	739 mq.	
	Marciapiede	935 mq.	
	Verde attrezzato	944 mq.	
	Cabina e-distribuzione	39 mq.	
			3.497 mq.

Superficie in cessione – Comparto "B" –			
	La superficie in cessione sarà puntualmente disciplinata nel P.E.C. di attuazione del Comparto	302 mq.	
			302 mq.

Superficie Territoriale			7.401 mq.
-------------------------	--	--	-----------

- Di seguito, si riassumo i calcoli relativi alla capacità edificatoria dell'intero ambito "TC2b – RU.A3":

		S.T = S.U.L.	Premialità 25% S.U.L. esistente / demolita			Totale
	Indice		Particella	S.U.L.	premialità	
Comparto "A"	1 mq/mq.	7.099 mq.				7.099,00 mq.
			127	386 mq.	96,50 mq.	
			70	106,66 mq.	35,55 mq.	
			171/a	167,66 mq.	41,91 mq.	
			171/b	120,66 mq.	30,16 mq.	
			574	9,33 mq.	2,33 mq.	
			1.391	81,00 mq.	20,25 mq.	
			72	193,33 mq.	48,33 mq.	
					266,16 mq.	266,16 mq.
Comparto "B"	1 mq/mq.	302 mq.				302,00 mq.
			172	185,33 mq.	46,33 mq.	46,33 mq.
						7.976,49 mq.

- La Superficie fondiaria (settore edificabile) dell'intero ambito "TC2b RU-AL3" è stata suddivisa in due lotti

Lotti	Assegnazione	Superficie				Totale
1	Proponenti Comparto "A"	1.958 mq.				1.958 mq.
2	Proponenti Comparto "A"	1.644 mq.				1.644 mq.
	Totale	3.602 mq.			Totale	3.602 mq.

- Poiché le "Parti proponenti" hanno elaborato il progetto di P.E.C. avvalendosi delle previsioni di cui agli articoli 5 della L.R. 9 aprile 1996, n. 18 e 43 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56, è stata individuata ed indicata come **"lotto 1"** e **"lotto 2"** la superficie fondiaria da garantire a futura utilizzazione dei soggetti ad oggi "Parti Proponenti".
 - La futura utilizzazione della capacità edificatoria del **"lotto 1"** e del **"lotto 2"** dovrà realizzarsi attraverso specifico sviluppo di Strumento Urbanistico Esecutivo e, in ogni caso, nel rispetto del termine di prescrizione ordinaria, come individuato dall'art. 2946 c.c., in dieci anni, decorrenti dal giorno in cui il diritto edificatorio può essere fatto valere (art. 2935 c.c.).
 - Per consentire ai soggetti "Comparto B" la futura attuazione del P.E.C. all'interno del **"Comparto B"** e permettere loro, conseguentemente, l'esercizio del diritto edificatorio di cui godono, **le "Parti Proponenti", così come in premessa indicate, si impegnano a:**
- ...

Articolo 3 ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

- L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità degli articoli 41, *"Tessuti urbani con unità insediative isolate"* e 51, *"Ambiti di valorizzazione ambientale"* delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.
- L'ultimazione dell'intervento (fabbricati ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato, vale a dire dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge.
- Ai sensi dell'art. 28, comma 10, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, recante *"Legge urbanistica"*, tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.E.C. dovranno essere completate entro il termine di validità della presente convenzione.
- Tutti i titoli abilitativi dovranno essere richiesti al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.
- Il Comune, a seguito di richiesta da parte ... potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora sopravvengano, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.
- L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto planovolumetrico approvato.

- Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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 alberature ed arbusti.
- La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Articolo 4 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE 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. 5 dicembre 1977, n. 56 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*", si obbligano, con il presente atto, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tav. 7, così ripartite:
 - 1) parcheggi pubblici = mq. 739
 - 2) strade, spazi di manovra e sistemazione di intersezioni stradali = mq. 840
 - 3) percorsi pedonali = mq. 935
 - 4) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. a) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 5) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. c) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 6) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. d) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 7) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. e) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 8) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. f) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 9) opere di cui all'art. 51, n. 1, lett. g) L.R. n. 56/1977 = mq. ...
 - 10) Cabina Enel superficie totale = mq. 39
 - 11) Verde pubblico attrezzato = mq. 944
- I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al Catasto Terreni al Foglio 91 del Comune di Cuneo, così individuati:

Mappale	Sup. catastale
127/a	390 mq.
171/a	1.035 mq.
(cabina e-distribuzione) 171/c	39 mq.
562/a	86 mq.
574/a	140 mq.

574/c	25 mq.	
665/a	58 mq.	
666/b	33 mq.	
673/b	82 mq.	
673/c	66 mq.	
737/b	20 mq.	
1.391/a	77 mq.	
1.396/b	224 mq.	
72	180 mq.	
802	101 mq.	
804	160 mq.	
805	28 mq.	
1.352	20 mq.	
Superficie totale in cessione		2.764 mq.

Particelle già di proprietà del Comune di Cuneo	
917/p	142 mq.
533/p	54 mq.
1.355/p	125 mq.
Strade/p	262 mq.
115/p	150 mq.
	733 mq.
	3.497 mq.

- Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale l'area in questione è contornata in rosso, allegata al presente atto sotto la lettera "...", previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale.

Ed al Catasto Edilizio Urbano al Foglio 91, mappali:

- ...Le porzioni di fabbricato presenti sulle aree in cessione sono da demolire a cura e spese delle "Parti Proponenti". Il Comune di Cuneo, in qualità di proprietario, acconsente fin d'ora alla demolizione, che dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alla demolizione, restando sollevato da ogni eventuale responsabilità.
- Le suddette unità immobiliari sono libere da vincoli di locazione e risultano raffigurate nelle planimetrie catastali che, omessane la lettura di ogni dicitura e legenda ivi contenute per dispensa avuta da... comparent..., si allegano al presente atto sotto la lettera "...", previa sottoscrizione dei comparenti e mia.
- Con riferimento al disposto di cui al comma 1 *bis* dell'art. 29 L. 27 febbraio 1985, n. 52, recante *"Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari"*, così come introdotto dall'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, a rubrica *"Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica"*, convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122:
 - L... part... cedent..., qual... intestatari... degli immobili in oggetto, dichiarano che lo stato di

fatto degli stessi è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie come sopra allegate sotto la lettera “...” e la parte cessionaria conferma quanto sopra dichiarato;

- io ufficiale rogante dichiaro di aver verificato la conformità dell’intestatario catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari.

- Ai sensi della vigente normativa edilizia, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, recante “*Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*” e s.m.i., del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, le parti della presente convenzione:
 - a) dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall’art. 76, D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, a rubrica “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*”, in caso di dichiarazioni mendaci, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che la costruzione del complesso edilizio compendiante quanto ceduto risulta iniziata in data anteriore a ...;
 - b) dichiarano e garantiscono che sono state rilasciate dal Comune di Cuneo:
...
 - c) l... part... cedent..., prestando ogni garanzia in merito, dichiara..., inoltre, che a tutt’oggi, relativamente all’immobile qui ceduto, non sono stati effettuati interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione o permesso di costruire e ne garantiscono la regolarità edilizia.
 - d) allegare Relazione di Regolarità Edilizia (Allegato “...”)
- L... part... cedent..., ai sensi degli artt. 6 e 8, comma 1 bis, D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, recante “*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia*”, così come modificato dalla L. 3 agosto 2013, n. 90, nonché del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, a rubrica “*Interventi urgenti di avvio del piano "Destinazione Italia", per il contenimento delle tariffe elettriche e del gas ((...)), per l’internazionalizzazione, lo sviluppo e la digitalizzazione delle imprese, nonché misure per la realizzazione di opere pubbliche ed EXPO 2015*”, convertito in L. 21 febbraio 2014 n. 9, mi consegnano l’attestato di prestazione energetica redatto da ... che si allega in originale al presente atto sotto la lettera “...”, omessane la lettura per dispensa avuta da... comparent...
- L... part... cedent... dichiara... che gli immobili in oggetto non hanno subito, successivamente alla redazione del predetto attestato, modificazioni che comportino l’aggiornamento dei dati tecnici in esso contenuti.
- La parte cessionaria attesta di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell’attestato in ordine alla certificazione/ prestazione energetica.
- Le parti cedenti, dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l’area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.
- Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € ... pari a € .../mq.

- Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobiliari 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* c.p.
- Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della L. 21 novembre 2000 n. 342, recante "*Misure in materia fiscale*".
- Le parti cedenti dichiarano che:
non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'art. 10 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*" e 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.
- La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto per le aree di cui ai numeri ...
- La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" connessi a dette aree.
- È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Articolo 5

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO ASSOGGETTAMENTO AREE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO

- Le "Parti proponenti" del P.E.C. costituiscono irrevocabilmente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo servitù di uso pubblico a favore del Comune di Cuneo a carico di area di sua proprietà, sita in Cuneo su parte del terreno individuato catastalmente al Foglio mappale, per una superficie pari a mq..
- L'area è individuata in colore rosso nella planimetria allegata sotto la lettera "B" ed è destinata a parcheggio pubblico ai fini del soddisfacimento di tale standard minimo di cui all'art. 21 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56.
- Dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni particolari, salvo diverse future disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale:
- Le parti proponenti e proprietarie dell'area, con il presente atto si impegnano per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a garantire l'uso pubblico e la fruibilità delle aree di cui al punto precedente;

- le zone destinate alla sosta, indicate con apposita segnaletica, dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni della normativa antincendio, del Codice della Strada e nel rispetto del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236;
- i soggetti proponenti o loro aventi causa assumono, per quanto di competenza ed irrevocabilmente, l'obbligo perpetuo di farsi carico della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria, dello sgombero neve, manlevando il Comune di Cuneo da ogni azione di terzi per danni causati da vizi difformità o omessa manutenzione delle opere stesse;
- i soggetti proponenti o loro aventi causa si impegnano altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio anzidetta;
- la proprietà si impegna a trasferire le obbligazioni nascenti dal presente atto ai propri aventi causa e a farne menzione negli atti di trasferimento delle suddette aree a qualunque titolo stipulati;
- l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta il versamento di una penale che può andare da euro 50,00 a euro 1.000,00 in ragione della gravità della violazione, previa eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione. Le sanzioni saranno adeguate con cadenza annuale in base all'indice ISTAT fabbricati;
- per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione, le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia.

Articolo 6 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
--

- Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.
- Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria superi le esigenze infrastrutturali degli interventi edilizi oggetto di convenzione, l'eccedenza è scomputata da quanto dovuto come opere di urbanizzazione secondaria.
- A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli artt. 45 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., le "Parti proponenti" si obbligano per sé, i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e più precisamente:
 - 1) parcheggi pubblici = mq. 739
 - 2) strade, spazi di manovra e sistemazione di intersezioni stradali = mq. 840
 - 3) percorsi pedonali = mq. 935
 - 4) Cabina Enel superficie totale = mq. 39
 - 5) Verde pubblico attrezzato = mq. 944
- La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici e al computo metrico, depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo ... del ..., che si riporta di seguito: "A seguito dell'esame del progetto trasmesso con prot. ... del ... si rilascia parere favorevole

all'approvazione del P.E.C. in oggetto. Si chiede che nella convenzione venga riservata all'Amministrazione la possibilità di valutare e concordare con l'operatore ulteriori o differenti lavorazioni rispetto a quelle previste nel progetto allegato, da finanziare con la rimanente quota di oneri di urbanizzazione a carico dello stesso. In sede di consuntivo lavori si provvederà a quantificare le opere realizzate; eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione prima dello svincolo delle polizze di garanzia."

- Le "Parti proponenti" presteranno garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'art. ... della presente convenzione.
- Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 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, 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 ulteriori autorizzazioni paesaggistiche e 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 dell "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 l’importo degli oneri determinati 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.
- Prima del rilascio dei permessi di costruire gratuiti potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell’importo convenzionato.
- Qualora non vengano realizzate direttamente, le “Parti proponenti” dovranno affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante “*Codice dei contratti pubblici*” 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 comunale ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- Le stesse opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d’arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi, nel rispetto delle caratteristiche individuate dal progetto delle opere di urbanizzazione. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno preventivamente essere concordate con i competenti uffici comunali.
- Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l’Amministrazione comunale ordinerà l’immediata sospensione dei lavori

ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del Direttore unico dei lavori.

- Viene fatta salva la possibilità per il Comune di Cuneo di concedere, dietro formale richiesta scritta 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, oltre ad ottenere la necessaria autorizzazione paesaggistica.
- 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, sino al raggiungimento dell’importo convenzionato, dovranno essere versate all’Amministrazione comunale prima dello svincolo delle polizze di garanzia.
- Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta di “Parti proponenti” - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.
- Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.
- Solo dopo l’accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata.
- 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.
- Il Comune di Cuneo si riserva la facoltà di accettare le opere di urbanizzazione a scomputo oggetto della presente convenzione, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l’operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 7
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 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 D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite.
- A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati le parti proponenti prestano 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 8
CONTRIBUTO STRAORDINARIO
DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 4 LETTERA d-ter D.P.R. 380/2001 E S.M.I.

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 25.10.2016 l'Amministrazione ha approvato "i criteri per la determinazione del contributo straordinario, previsto dall'art.16, comma 4, lett. *d-ter* D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.", così come indicato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 22-2974 del 29.02.2016.
- In conformità alle indicazioni approvate con la citata Delibera, con Perizia Asseverata redatta da.... (prot.n. del) è stato stimato in € L'importo del "contributo straordinario" dovuto per l'intervento, in quanto interessato da una variante urbanistica al P.R.G. Il contributo straordinario previsto può essere compensato mediante cessione al Comune di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ovvero mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione afferenti "opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento".
- Il Comune consente, pertanto, la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo del "contributo straordinario" di cui sopra la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione compensative all'interno dell'intervento stesso, a completamento dell'intero intervento, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.
- A tal fine è stato redatto specifico computo metrico delle lavorazioni aggiuntive e compensative, comprendente il "completamento dell'impianto di irrigazione automatica dell'area verde e arredo urbano" e più specificatamente: ...;
- Per un importo totale di ----- € ...

Articolo 9 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, con la precisazione che le opere di urbanizzazione saranno funzionali agli edifici presenti nel lotto di competenza.
- Si riepiloga di seguito la suddivisione delle opere di urbanizzazione: Opere di urbanizzazione primaria
 - a) parcheggi pubblici = mq. 739
 - b) strade, spazi di manovra e sistemazione di intersezioni stradali = mq. 840
 - c) percorsi pedonali = mq. 935
 - d) Cabina Enel superficie totale = mq. 39
 - e) Verde pubblico attrezzato = mq. 944
- **Eventuale:** Entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del primo fabbricato ultimato, o di Segnalazione Certificata di Agibilità parziale, dovranno essere ultimate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste funzionali agli edifici situati nei rispettivi lotti di competenza.
- In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di dieci anni dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:
 - i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;
 - il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico delle "Parti proponenti", nel caso in cui le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare, con ulteriori aumenti di un decimo per ogni successivo mese di ritardo;
 - il Comune di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. ..., 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 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;
 - avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno previo rimborso al Comune di Cuneo delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori, dei permessi di costruire e delle Segnalazioni Certificate di Agibilità;
 - 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, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 10 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

- Il Comune di Cuneo, parte cessionaria, è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.
- Le aree oggetto di cessione, o già cedute all'Amministrazione comunale, non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo 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 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, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 - le "Parti proponenti" hanno costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario. Precisamente: ...

La polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul Sito Internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012¹, da verificare all'atto della stipula, che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € ... - pari ad Euro _____/____), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico delle parti proponenti, comprensiva dell'IVA dovuta per legge.

- 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.
 - b) integrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.
- La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, comma 2, c.c.
- In ogni caso le “Parti proponenti” sono obbligate in solido tra di loro e con i loro fideiussori. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.
- Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, le “Parti proponenti” autorizzano il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare;
- Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto *iure privatorum*, sia come Autorità che cura il pubblico interesse.
- La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura delle “Parti proponenti” di cui all'art. ..., nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
- La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo.
- La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento

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

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

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.

- Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 13 **ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

- Qualora anche solo una delle “Parti proponenti” non provveda, nei termini stabiliti, all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all’art. ..., 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’art. ...

Articolo 14 **TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE**

- Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. ... del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Cuneo, dietro sua richiesta qualora se ne ravvisi l’opportunità per l’esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d’arte.
- Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune di Cuneo anche l’onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo delle “Parti proponenti” di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto negli articoli ...

Articolo 15 **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 trascriversi 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’art. 1341 c.c.

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

Articolo 16 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, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 17 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
--

- Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 06 giugno 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 18 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, comma 2, D.P.R. 29 settembre 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 forfettario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

Articolo 19 RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

- Le “Parti proponenti” dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca 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 20 CONTROVERSIE

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

Articolo 21 RINVIO A NORME DI LEGGE
--

- Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si rimanda alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla L. 17 agosto 1942, n. 1150, alla L. 28 gennaio 1977, n.10, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.
- Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per il Comune di Cuneo

Le Parti proponenti
