

COMUNE DI CUNEO

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI INIZIATIVA PRIVATA

(ai sensi dell'art. 43 - L.R. 56/77 e s.m.i.)

ZONA VCC.2

**Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella
e fabbricati provinciali in via M. Zovetto**



BOZZA DI CONVENZIONE

PROPONENTI:

PROVINCIA DI CUNEO
Corso Nizza 21 - Cuneo
C.F. 00447820044

MARTES S.R.L.
Corso Giolitti 12 - Cuneo
P.iva 02940900042

PROGETTO:

STUDIO GARZINO PROGETTI
Ing. Giorgio Garzino
C.so Vittorio Veneto 20 - 12038 Savigliano
Tel. 0172-712988
Email. giorgio.garzino@studiogarzino.it



ARCHANA ARCHITETTI ASSOCIATI
Arch. Michele Forneris
Arch. Lisa Cattaneo
C.so Nizza 30 - 12100 Cuneo
Tel. 0171-695653
Email. archana@studioarchana.com

COMUNE DI CUNEO
PROVINCIA DI CUNEO**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO VCC.2 DA STIPLULARSI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 43 E 45 DELLA LEGGE REGIONALE N. 56/77 E S.M.I.**

REPUBBLICA ITALIANA

ANNO L'anno 2018 (duemiladiciotto) addì _____ (_____) del mese di _____, in
Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

_____/_____/201__

Avanti a me, previa rinuncia ai
testi fatta concordemente dalla parti e con il mio consenso, sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

I Signori:

Dott. Fabrizio Freni - in qualità di Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio della Provincia di
Cuneo con sede in Corso Nizza n. 21 Cuneo C. F. 00447820044;

Risso Manuel in qualità di legale rappresentante della **Società MARTES S.r.l.** con sede legale in
Cuneo Corso Giolitti n. 12 P. IVA 02940900042,

2. quale ente programmatore del territorio comunale e parte acquirente:

■ Galli Massimiliano, Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione urbanistica del Comune di
Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo - Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del
vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del Comune
di Cuneo con sede in Cuneo - Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse
agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. _____ del _____,
depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con
Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti
approvate;
- 2) le aree interne alla perimetrazione del Piano Esecutivo Convenzionato aventi una superficie
territoriale di mq 19.218, risultano classificate dal Piano Regolatore Vigente negli "Ambiti di
valorizzazione della città consolidata VCC" sono individuate con la sigla alfanumerica VCC.2 e
normate dall'art. 44 delle N.d.A. di seguito riportate:

44.03 VCC.2 - Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto, Giardino Don Stoppa e Sella e fabbricati provinciali in via M. Zovetto

L'ambito comprende:

- Piazzale Cavalieri di Vittorio Veneto (Vs1): area da dismettere al Comune;
- Giardino Don Cesare Stoppa (Vs2): area a verde pubblico esistente
- Area Ex IPI di via M. Zovetto (Sf) con fabbricato di proprietà dell'Amm. Provinciale soggetta a ristrutturazione urbanistico-edilizia.
- Aree destinate a viabilità incluse nella perimetrazione dell'ambito.

L'intervento prevede la ristrutturazione urbanistico-edilizia dell'ambito, mediante demolizione e ricostruzione degli immobili esistenti di proprietà provinciale sull'area Ex IPI e la riqualificazione delle aree in cessione e della viabilità.

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 19.218 mq
- Sf (ACE+Ve) = 3.540mq (area Ex IPI): demolizione edifici esistenti e ricostruzione con destinazione residenziale e terziaria
ACE = 80% Sf
Ve = 20% Sf
- Vs1= 4.200 mq (P.le Cavalieri di Vittorio Veneto) in dismissione gratuita al Comune, con destinazione a verde (mq. 3.879) e parcheggi pubblici interrati e di superficie;
- Vs2= 2.283 mq (Giardino Don C. Stoppa): verde pubblico con $I_p \geq 100\%$ Vs2;

Grandezze urbanistico-ecologiche e altezze

- Uf = 2,034 mq/mq
Sul complessiva: 7.200 mq (di cui 5.100 mq - Provincia di Cuneo e 2.100 mq - Società proprietaria del P.le Cav. di Vittorio Veneto)
- Rc = 70% Sf
- $I_p \geq 20\%$ Sf
- A e Ar da definirsi in sede di S.U.E. unitario
- Numero max dei piani: 6 piani + attico arretrato dal fronte delle Vie XX Settembre, M. Zovetto e Q. Sella sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio.

Mix funzionale

- Abitative: Superficie utile max = 100% Sul
- Terziarie: Superficie utile fino ad un max del 20% della Sul (commerciale-terziario al piano terreno e 1° piano)
- Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/4 (limitato a studi artistici professionali, servizi alla persona, magazzini e depositi di servizio strettamente legati a tali attività)
- Funzioni escluse: quelle non comprese negli usi previsti

Parametri edilizi

Ds = a confine o arretrati di 5m

Dc = 5 m

D = 2/3 h dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10m..

Modalità di attuazione:

L'ambito è sottoposto all'obbligo di formazione di S.U.E. unitario di iniziativa privata. L'area a servizi Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto) è soggetta alla dismissione gratuita al Comune all'atto della stipula della convenzione del S.U.E. e concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti.

L'area a servizi Vs2 (Giardino Don C. Stoppa) non concorre alla quantificazione degli standard urbanistici dovuti per l'intervento, trattandosi di servizio esistente art. 21 della L.R. 56/77.

Potranno essere monetizzati gli standard pubblici eventualmente dovuti, fermo restando l'obbligo di cessione dell'area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto).

In sede di S.U.E., all'interno della perimetrazione dell'ambito, verranno stabilite le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Il S.U.E. è soggetto all'obbligo di realizzazione extraoneri, non scomputabili, di un percorso pedonale di uso pubblico, della larghezza di 3 m lungo il confine sud, quale collegamento tra le Vie Q. Sella e XX Settembre, adeguatamente pavimentato, arredato, illuminato ed alberato secondo le indicazioni del Settore competente.

Si ammette la monetizzazione della quota dell'indice IP fino a un massimo del 50% e l'applicazione di quanto previsto dall'art. 22.04, limitatamente all'uso dei materiali e dei gradi di permeabilità utilizzabili per la Città Consolidata.

Riferimenti progettuali

Area Vs1 (Piazzale Cav. di Vittorio Veneto): obbligo di mantenimento delle alberature esistenti e adozione di soluzioni progettuali di qualità volte alla valorizzazione della scena urbana e alla fruizione degli spazi pubblici.

Area Ex IPI: Obbligo di realizzazione dei portici lungo i fronti delle vie M. Zovetto e XX Settembre della larghezza di almeno 5 m e altezza non inferiore a 3,5 m dal piano di pavimento degli stessi portici. I portici dovranno essere privati di uso pubblico e regolati da apposita convenzione e adeguatamente collegati fra loro, con le stesse dimensioni, anche in caso di edifici separati.

La pavimentazione lungo il tratto porticato e relativi collegamenti non dovrà subire interruzioni, ma essere collegata con un'unica livelletta.

Il tratto di Via M. Zovetto dovrà essere privo di accessi carrai ed eventualmente pedonalizzato, secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.

Sostenibilità paesaggistico ambientale

Con riferimento all'intervento edilizio, in sede S.U.E. vengano esplicitate le soluzioni adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque meteoriche così come richiesto nell'art. 146 c. 3 del D.Lgs 152/2006, i requisiti di risparmio energetico degli edifici, l'uso di fonti rinnovabili, gli accorgimenti necessari per minimizzare gli impatti ambientali in fase di cantiere (emissioni in atmosfera, rumore, produzione di rifiuti).

- 3) la superficie territoriale e la superficie fondiaria del presente P.E.C., nelle Norme di Attuazione Vigenti, risultano essere rispettivamente di mq 19.218 e mq 3.540;
- 4) all'interno di questa perimetrazione sono localizzate due aree private, una di proprietà della Provincia di Cuneo costituente la superficie fondiaria, avente superficie catastale di mq 3.540 e una di proprietà della società MARTES avente superficie catastale di mq 4.202 con destinazione a servizi VS1 (corrispondente alla Piazza Cavalieri);
- 5) la SUL complessivamente realizzabile in base al P.R.G.C. vigente è di mq 7.200 derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria (UF) pari a mq/mq 2,034 alla superficie fondiaria (SF) di mq 3.540;
- 6) la SUL complessiva di mq 7.200 dal P.R.G.C. vigente è attribuita per 5.100 mq di competenza della Provincia di Cuneo e per 2.100 mq di competenza della società MARTES S.r.l.;
- 7) la Provincia di Cuneo è attualmente proprietaria dell'area costituente l'intera superficie

fondiarie del P.E.C. individuata catastalmente al Fg. n. 90 del C.T. Mappale n. 626 di mq 3.540 all'interno della quale sono localizzati alcuni fabbricati destinati alla demolizione al fine di permettere l'attuazione delle previsioni di P.E.C., identificati al Catasto Edilizio Urbano al Fg n. 90 Mappali n.sub n.

- 8) la società MARTES S.r.l. è proprietaria dell'area a servizi denominata piazzale di Cavalieri Vittorio Veneto individuata catastalmente al Fg. 90 del C.T. Mappali n. 634 e 1346 di complessivi mq 4.202 da dismettere gratuitamente al Comune di Cuneo a scomputo totale o parziale degli standard a servizi dovuti per l'edificazione prevista nel P.E.C.
- 9) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato a firma di
- Ing. Giorgio Garzino con studio in Savigliano Corso Vittorio Veneto n. 20 in qualità di tecnico incaricato dalla Provincia di Cuneo
 - Arch. Michele Forneris e Lisa Cattaneo dello studio ARCHANA di Cuneo con sede in Corso Nizza n. 30 in qualità di tecnici incaricati dalla società MARTES S.r.l.;
- 10) tale Piano elaborato secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della legge regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 - PLANIMETRIE - scala 1:2.000
Tav. 2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA NEL P.R.G. - scala 1:1.000
Tav. 3a - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - scala 1:200
Tav. 3b - RILIEVO PLANOALTIMETRICO - scala 1:200
Tav. 4 - STATO DI FATTO - SEZIONI - PROSPETTI STRADALI - scala 1:500
Tav. 5 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - ACQUEDOTTO - FOGNATURA - scala 1:500
Tav. 6 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - ENEL - ILLUMINAZIONE - scala 1:500
Tav. 7 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI - TELECOM - scala 1:500
Tav. 8a - PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:500
Tav. 8b - PLANIMETRIA DI PROGETTO - scala 1:200
Tav. 9 - PROGETTO - SEZIONI E PROSPETTI STRADALI - scala 1:500
Tav. 10 - TIPOLOGIE EDILIZIE - PLANIVOLUMETRICO - scala 1:500
Tav. 11 - BOZZA DI FRAZIONAMENTO - scala 1:500
Tav. 12 - PROGETTO DI COORDINAMENTO PERCORSO PEDONALE - scala 1: 200

BOZZA DI CONVENZIONE
NORME DI ATTUAZIONE
RELAZIONE TECNICA

- 11) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede la formazione di n. 2 comparti funzionali, uno di competenza della Provincia di Cuneo avente una superficie fondiaria di mq 2.507 al quale è attribuita una SUL di mq 5.100 e uno di competenza della società MARTES S.r.l. avente una superficie fondiaria di mq 1.033 al quale è attribuita una SUL di mq 2.100;
- 12) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato prevede la cessione gratuita al Comune di Cuneo dell'area a servizi della piazza Cavalieri di Vittorio Veneto di complessivi mq 4.202 suddividendo tale cessione in mq 2.976,42 di competenza della Provincia e in mq 1.225,58 di competenza della società MARTES S.r.l. da utilizzare in modo separato a scomputo totale o parziale dei servizi dovuti per l'edificazione dei due comparti;
- 13) per realizzare quanto previsto dal P.E.C., tra la Provincia di Cuneo e la società MARTES verrà stipulato atto di ricomposizione fondiaria nel quale la Provincia cede alla società MARTES S.r.l. la superficie fondiaria di mq 1.033 corrispondente al comparto B del P.E.C. in cambio della cessione da parte della società MARTES S.r.l. al Comune di Cuneo di mq 2.976,42 quale

area a servizi di uso esclusivo della Provincia di Cuneo che verrà da questa utilizzata per lo scomputo totale o parziale dei servizi dovuti per l'edificazione del comparto A del P.E.C.;

- 14) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data prot. n. e successivamente integrato in data prot. n.;
- 15) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente in data e accolto con Provvedimento di Accoglimento Dirigenziale Prot. n. del, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R. 56/77, regolarmente pubblicato per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria informazione ai cittadini, senza che siano state prodotte osservazioni ed opposizioni;
- 16) con Deliberazione della Giunta Comunale n. del esecutiva il è stato approvato il P.E.C. ed il relativo schema di convenzione;
- 17) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 18) i 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,

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, al fine di realizzare un complesso fabbricati a destinazione residenziale e terziaria.

Articolo 2

ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni evidenziati in premessa siti nel Comune di Cuneo avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle Norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera **A**.

La superficie territoriale risulta di mq 19.218 di cui:

- mq 3.540 destinati a superficie fondiaria che concorrono alla quantificazione della SUL;
- mq 4.202 destinati a VS di cui è prevista la cessione gratuita a scomputo totale o parziale degli standard dovuti;
- mq 11.476 di viabilità, verde e parcheggi già di proprietà comunale che non concorrono alla quantificazione degli standard e alla formazione di SUL.

In base all'art. 44.03 delle N.d.A. del P.R.G. vigente la SUL complessivamente realizzabile è di mq 7.200 di cui:

- 5.100 mq di competenza della Provincia di Cuneo
- 2.100 mq di competenza della società MARTES

La superficie fondiaria complessiva è di mq 3.540, per accordo tra i proponenti nell'atto di ricomposizione fondiaria, verrà suddivisa in proporzione alla SUL e precisamente:

- 2.507 mq di competenza della Provincia di Cuneo
- 1.033 mq di competenza della società MARTES

La superficie a servizi da cedere gratuitamente al Comune di Cuneo a scomputo totale o parziale dei servizi dovuti per l'edificazione della SUL di competenza dei due operatori è di mq 4.202 che per accordo tra i proponenti nell'atto di ricomposizione fondiaria verrà suddivisa in proporzione alla SUL e precisamente:

- 2.976,42 mq di competenza della Provincia di Cuneo
- 1.225,58 mq di competenza della società MARTES

L'ultimazione dell'intervento avverrà entro il termine di validità del Piano Esecutivo Convenzionato e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune entro la scadenza temporale del P.E.C. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di questi ultimi.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e degli schemi architettonici di cui alle tavole allegate. L'intervento verrà realizzato nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, rispettando le sagome di massimo ingombro degli edifici e il rapporto di copertura, vadano a specificare e/o a variare l'aspetto

Gli spazi privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche, come risulta dal progetto di coordinamento allegato al presente P.E.C.

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA delle AREE A SERVIZI (VS)

La società MARTES, con il presente atto, cede a titolo gratuito - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - al Comune di Cuneo, che accetta, le aree a servizi (VS), per complessivi mq. 4.202 individuate catastalmente al foglio n. 90 di C.T. mappale n. 634 di mq 3.191 e mappale 1346 di mq 1.011, così come indicate negli allegati elaborati grafici.

La cessione di cui sopra la società MARTES la effettua per se stessa e per conto della Provincia di Cuneo nelle seguenti proporzioni:

- 2.976,42 mq di competenza della Provincia di Cuneo
- 1.225,58 mq di competenza della società MARTES

I predetti terreni sono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

La parte cedente dichiara 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 n.342 del 21.11.2000.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali si impegnano, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli Oneri di Urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) per complessivi € **611.494,19** (Euro _____), suddivisi in 434.527,19 di competenza del comparto A e 176.967,00 di competenza del comparto B così articolati:

Comparto A

mq 4.663 x €/mq 33,63 = € 156.816,69 per OO.UU. 1^ per insediamento residenziale privato

mq 4.663 x €/mq 50,64 = € 236.134,32 per OO.UU. 2^ per insediamento residenziale privato

mq. 437 x €/mq 55,61 = € 24.301,57 per OO.UU. 1^ per insediamento terziario/commerciale

mq. 437 x €/mq 39,53 = € 17.274,61 per OO.UU. 2^ per insediamento terziario/commerciale

Totale comparto A € 434.527,19

Comparto B

mq 2.100 x €/mq 33,63 = € 70.623,00 per OO.UU. 1^ per insediamento residenziale privato

mq 2.100 x €/mq 50,64 = € 106.344,00 per OO.UU. 2^ per insediamento residenziale privato

Totale comparto B € 176.967,00

Il P.E.C. non prevede la progettazione e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti per la realizzazione degli edifici.

Gli oneri verranno integralmente versati al Comune e quantificati in base alle tariffe vigenti al momento della richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto; pertanto, i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Articolo 6

CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2011.

Resta inteso che tale contributo è a carico del/i titolare/i dei permessi di costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda degli stessi.

Articolo 7

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Art. 16 comma 4, lettera d/ter del DPR 380/2001

Qualora venga dimostrato che le modifiche apportate all'area VCC.2, oggetto della presente convenzione, dalla variante parziale al PRGC n° 24 generino, se applicate, un maggior valore agli immobili in progetto, il contributo previsto dall'art. 16 comma 4, lettera d/ter del DPR 380/2001 verrà calcolato in applicazione della Delibera del Consiglio comunale n° 62 del 25/10/2016 e richiesto al momento del rilascio dei Permessi di costruire dei due comparti previsti nel PEC in modo autonomo tra di loro.

Articolo 8

ASSERVIMENTO di AREE PRIVATE ad USO PUBBLICO

All'interno della superficie fondiaria di competenza dei comparti A e B il progetto di P.E.C. individua il percorso pedonale da assoggettare all'uso pubblico (aree 1, 2, 3, 4 indicate nell'allegato planimetrico **C**) e precisamente:

comparto A percorso pedonale area 1 mq 149 - portici area 2 mq 490 Totale mq 639 (indicate in colore blu)

comparto B percorso pedonale area 3 mq 59 - portici area 4 mq 98 Totale mq 157 (indicate in colore rosso)

Con il presente atto, sulle aree assoggettate le parti concordano che:

- Le aree private sopra individuate asservite ad uso pubblico, concorrono alla formazione della superficie fondiaria dei comparti in cui sono inserite ma vengono conteggiate come servizi ai sensi dell'Art. 21 comma 1 della LR 56/77.
- La realizzazione e la manutenzione di tali aree è a totale carico dei proponenti; nel loro sottosuolo potranno essere realizzati locali privati, passaggi e corsie. Il percorso pedonale inoltre potrà essere utilizzato per cavedi di aerazione dei locali interrati in tal caso la superficie potrà essere in tutto o in parte grigliata.
- L'impianto di illuminazione del percorso pedonale e dei portici, realizzato a carico dei proponenti, sarà collegato all'impianto di illuminazione pubblica comunale.

Articolo 9

ACCORDI PARTICOLARI

Tra i proponenti e/o loro aventi causa e l'Amministrazione Comunale si concorda quanto segue:

- per la sistemazione superficiale dei marciapiedi i proponenti, ognuno per la parte di competenza del comparto, dovranno elaborare all'atto del rilascio del primo permesso di costruire un progetto esecutivo concordato e approvato dall'Amministrazione Comunale nel quale siano previsti i lavori di smantellamento con recupero dei bordonali esistenti, la posa e sistemazione dei nuovi marciapiedi, la tipologia delle griglie, la loro portata, le dimensioni e tipologie di posa dei lastroni in pietra. Nel progetto dovranno inoltre essere previsti anche tutti i cavidotti e le tubazioni che si renderanno necessarie per il passaggio degli impianti pubblici esistenti ed eventuali predisposizioni per impianti futuri, dovrà essere prevista anche la completa sistemazione dell'impianto di illuminazione rimosso dagli attuali edifici per la realizzazione dei cantieri, la sistemazione della segnaletica stradale e della eventuale pavimentazione stradale deteriorata. Trattandosi di lavori per rifacimento di manufatti esistenti, rimossi per la realizzazione dei cantieri, il loro costo si intende a totale carico dei proponenti e non potrà quindi essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione. Il progetto esecutivo di queste opere dovrà comunque prevedere il computo metrico estimativo per individuarne il costo che dovrà essere coperto da cauzione fideiussoria presso compagnia assicurativa o istituto bancario da rilasciarsi prima del ritiro del primo permesso di costruire di competenza di comparti.
- Sull'area di proprietà Comunale denominata Giardini Don Stoppa (catastalmente distinta al Foglio n. 90 mappale 1296) nella posizione indicata nei disegni di progetto (tavv. 8a e 8b) i proponenti potranno realizzare una cabina Enel interrata con botola di accesso all'intercapedine localizzata lungo Via Quintino Sella. La parte superficiale della cabina verrà pavimentata alle stesse quote e con gli stessi materiali esistenti nei percorsi pedonali dei Giardini Don Stoppa. Il solaio di copertura della cabina dovrà avere una portata non inferiore a 2000Kg/mq. I costi per la progettazione e la realizzazione si intendono a totale carico dei proponenti e non potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione come pure ogni altra spesa necessaria per l'ottenimento delle autorizzazioni edilizie, per il frazionamento dell'area, l'accatastamento e ogni altro documento che si renda necessario per la futura cessione o concessione in comodato d'uso del manufatto all'Enel.

Articolo 10
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato e non concede ai proponenti l'utilizzo dell'area ai fini dell'impianto di cantiere.

Articolo 11
RILASCIO del CERTIFICATO di
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda le parti proponenti, che il Comune non rilascerà alcun certificato di abitabilità ed agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 56/77 se non quando i proponenti o aventi titolo abbiano adempiuto per la parte di loro competenza alla realizzazione delle opere previste nella convenzione a loro carico e precisamente:

- realizzazione del percorso pedonale privato di uso pubblico secondo le indicazioni contenute nel progetto di coordinamento, riportate e specificate nel progetto esecutivo allegato al permesso di costruire;
- completa sistemazione per la parte di competenza antistante ai due comparti dei marciapiedi stradali esistenti lungo le vie XX Settembre, Monte Zovetto e Quintino Sella eventuali ripavimentazioni stradali danneggiate durante il cantiere.

Articolo 12
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C., la parte proponente sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge.

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

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

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

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 13
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti 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 - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura. Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio 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 14
ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento delle penali di legge.

Articolo 15
GARANZIE FINANZIARIE
e ADEMPIMENTI

A garanzia per il 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 si impegnano a costituire **prima del rilascio del primo permesso di costruire** di loro competenza, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, cauzione fideiussoria presso Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario a copertura dell'importo lavori che risulterà dal progetto esecutivo per la realizzazione delle opere previste all'art. 8 della presente convenzione (*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*)

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

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

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere a carico della parte proponente, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere 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 16 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 della parte proponente.

Allo scopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Il valore delle aree in cessione, ai soli fini fiscali, viene sin da ora stabilito in complessivi €, pari a € al metro quadrato.

Articolo 17 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competerle in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

Articolo 18 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

Articolo 19
RINVIO a NORME di LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, sia generali che comunali, in particolare alla Legge Urbanistica 18.08.1942 n. 1150, alla Legge 28.01.1977 n. 10, al D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

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

Per il Comune di Cuneo

La Parte proponente

ALLEGATO "C"

INDIVIDUAZIONE AREE PRIVATE DA ASSERVIRE
ALL'USO PUBBLICO SUDDIVISE PER COMPARTI

