

ANNO 2012

REPERTORIO N. 11461

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO
REGOLATORE GENERALE COMUNALE MEDIANTE PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO [ARTICOLO 43 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE
1977, N. 56 S.M.I.]

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2012 (duemiladodici) addì 26 (ventisei) del mese di luglio, in Cuneo,
via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

————— 26/07/2012 —————

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

1. quale parte proponente:

▪ Girello Oscar, nato a Cuneo il 27 aprile 1971 [codice fiscale GRL SCR 71D27 D205L], residente in Cuneo, via XX Settembre n. 12, coniugato in dichiarato regime di separazione legale dei beni;

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

▪ Previgliano Giovanni, nato a Venaria Reale (Torino) il 24 marzo 1956, Dirigente del Settore Programmazione del Territorio del Comune di Cuneo, domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del **Comune di Cuneo** con sede in Cuneo – Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e

[Handwritten signatures and official stamp of the Comune di Cuneo]

stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. 267 del 27 settembre 2011, depositata agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti;
- il signor Girello Oscar è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 83 mappali numero 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 431, 515, 516, 518 e 438, per una superficie complessiva di mq. 15.271, compresi nell'ambito API1.4 del vigente P.R.G.C;
- i signori Lovera Marco, nato a Saluzzo il 3 settembre 1959 [codice fiscale LVR MRC 59P03 H727A], e Lovera Alberto Bartolomeo, nato a Saluzzo il 20 febbraio 1949 [codice fiscale LVR LRT 49B20 H727F], sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al Foglio 82 mappali numero 196 e 673, per una superficie complessiva di mq. 8.480 di cui mq. 7.350 compresi nell'Ambito API1.4 del vigente P.R.G.C.;
- gli eredi della signora Lovera Rosa: Lovera Maria Rosa, nata a Saluzzo il 10 aprile 1943 [codice fiscale LVR MRS 43D50 H727J], Lovera Bruna, nata a Saluzzo il 23 gennaio 1947 [codice fiscale LVR BRN 47A63 H727Y], Ghiglione Giovanni, nato a Saluzzo il 24 giugno 1946 [codice fiscale GHG GNN 46H24 H747G], Ghiglione Rosalba, nata a Saluzzo il 23 novembre 1948 [codice fiscale GHG RLB 48S63 H727O], Ghiglione Anna Maria, nata a Saluzzo il 16 marzo 1954 [codice fiscale GHG NMR 54C56 H727O], e Ghiglione Silvia, nata a Saluzzo il 3 gennaio 1956 [codice fiscale GHG SLV 56A43 H727Y], sono proprietari del terreno individuato catastalmente al

Foglio n. 82 mappale numero 17, della superficie complessiva di mq. 1.980 di cui mq. 1.501 compresi nell'Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.;

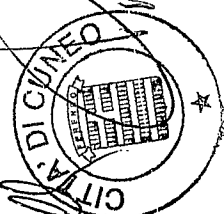
- il signor Bernardi Diego, nato a Cuneo il 14 agosto 1971 [codice fiscale BRN DGI 71M14 D205A], è proprietario del terreno individuato al Catasto terreni al Foglio 82, mappale numero 192 e al catasto fabbricati al Foglio n. 82 mappale numero 1192 sub 1 (area urbana), della superficie complessiva di mq. 602 di cui mq. 219 compresi in ambito API1.4 del vigente P.R.G.C.;

- la società Massucco Roberto & C. s.a.s. [codice fiscale 01875680041] con sede in Cuneo, Via Cascina Colombaro 29, è proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio 82 mappale numero 195, della superficie complessiva di mq. 3.960 di cui mq. 708 compresi nell'Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.;

- il signor Lovera Silvio, nato a Cuneo il 20 maggio 1954 [codice fiscale LVR SLV 54E2 0D205W], è proprietario dei terreni individuati catastalmente al Foglio 82 mappali numero 602, 605, 607 e 281 per una superficie complessiva di mq. 3.470 di cui mq. 2.300 compresi in Ambito API1.4 nel vigente P.R.G.C.;

- la società BMP srl con sede a Cuneo, via Felicina Racca n. 8 [codice fiscale 02946670045], è proprietaria dei terreno individuati catastalmente al Foglio 82 mappali numero 604, 606, 505, 629 e 443, per una superficie complessiva di mq. 2.635 compresi in ambito API1.4 del vigente PRGC;

- in data 11 novembre 2010 è stato presentato in Comune il progetto del Piano di Coordinamento dai proprietari sopracitati con definizione di tre comparti di intervento autonomi e interdipendenti tra loro per le opere di urbanizzazione:



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

— Comparto A – proprietà Girello Oscar – di superficie territoriale pari a mq. 15.271 di cui VS pari a mq. 9.163 e ACE+Ve pari a mq. 6.108;

— Comparto B – proprietà Lovera Marco, Lovera Alberto Bartolomeo ed eredi Lovera Rosa – di superficie totale pari a mq. 9.070 di cui VS pari a mq. 5.442 ed ACE+Ve pari a mq. 3.628;

— Comparto C – proprietà Massucco Roberto & C. s.a.s., Lovera Silvio e BMP Cuneo s.r.l. – di superficie totale pari a mq. 5.643 di cui VS pari a mq. 3.386 ed ACE+Ve pari a mq. 2.257;

▪ in accordo tra le parti, i Comparti “A” e “C” rinunciano alla concentrazione della quota di SUL residenziale di loro competenza sul proprio comparto a favore del solo Comparto “B”; pari a mq. 1.349 — 15% della Sul totale — per cui il progetto del Piano di Coordinamento prevede:

— Comparto A – SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq. 4.581;

— Comparto B – SUL a destinazione residenziale pari a mq. 1.349 e SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq. 1.372;

— Comparto C – SUL a destinazione produttiva-commerciale-terziaria pari a mq. 1.693;

▪ per quanto riguarda la ERP di competenza di tutti i comparti, il progetto di Coordinamento prevede la concentrazione di SUL pari a mq. 1.200 sul mappale 438/parte del Comparto “A”;

▪ con deliberazione n. 126 del 14 dicembre 2010 il Consiglio comunale ha approvato il Progetto di Piano di Coordinamento presentato dai proprietari interessati relativi all’intero ambito di PRG API1.4;

▪ per l’utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi

è stato redatto un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, a firma dell'architetto Fino Umberto con studio in Cuneo e dell'architetto Girello Oscar con studio in Cuneo, con la collaborazione del geometra Dalmasso Emilio con studio in Cuneo, secondo i disposti degli articoli 43 e 45 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici, acquisiti al protocollo generale dell'ente al numero 19836 in data 7 aprile 2011, al numero 30984 in data 3 giugno 2011 e al numero 46926 in data 29 agosto 2011:

1. Estratti di PRG, catastale e di Piano di Coordinamento
2. Rilievo stato di fatto (piano quotato) 1:500
3. Estratto catastale delle aree cedute con elenco delle proprietà, planimetria di PEC ridotta alla scala di PRG per aggiornamento cartografico 1:2000
4. Sovrapposizione tra rilievo e progetto 1:500
5. Planimetria generale di piano (dismissioni, verifica Ip) 1:500
6. Planimetria opere stradali + sezioni stradali 1:500 – 1:50
7. Planimetria generale fognatura bianca e nera + particolari costruttivi 1:500 – 1:50
8. Planimetria generale rete acquedotto e metano + particolari costruttivi 1:500 – 1:50
9. Planimetria generale rete Enel e Telecom + particolari costruttivi 1:500 – 1:50
10. Planimetria generale rete illuminazione pubblica + particolari costruttivi 1:500
11. Profili longitudinali strada, parcheggi e fognatura comunale 1:200
12. Planimetria generale aree verdi: sistemazione del verde 1:500

13. Planimetria generale aree verdi: impianto di irrigazione 1:500
14. Tipologia recinzioni 1:20
15. Planimetria generale superamento delle barriere architettoniche + particolari costruttivi 1:500 – 1:20
16. Planimetria di inserimento ambientale (ve e pubblico) 1:500
17. Progetto piano volumetrica piante fabbricato 1:200
18. Progetto piano volumetrico prospetti e sezione fabbricato 1:200

Allegati

1. Relazione tecnica descrittiva
2. Norme Tecniche di attuazione
3. Documentazione fotografica
4. Relazione geotecnica con la cartografia geologica e delle fasce fluviali
5. Relazione asseverata del rilievo
6. Computo metrico estimativo;
 - il Dirigente del Settore Programmazione del Territorio, con provvedimento numero 35136 del 23 giugno 2011, accoglieva il Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 43 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., corredato dagli elaborati tecnici di progetto, regolarmente depositati agli atti del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;
 - non sono pervenute osservazioni e proposte al P.E.C;
 - con deliberazione n. 261 del 27 settembre 2011, esecutiva il 16 ottobre 2011, la Giunta comunale ha approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;
 - il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni

urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla legge regionale n. 56/1977 s.m.i.;

▪ parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

STIPULANO QUANTO SEGUE

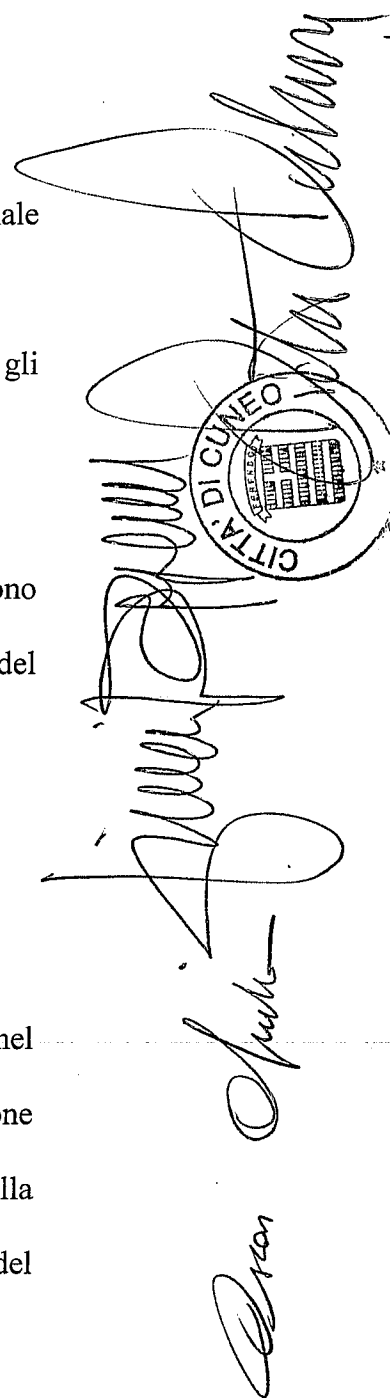
ARTICOLO 1

ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato [P.E.C.] sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 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 stesso, depositati agli atti del Comune.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del P.E.C. e cioè entro 10 (dieci) anni dalla data della presente convenzione, fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

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

The right side of the document features several handwritten signatures in black ink. Above the signatures is a circular official stamp of the 'CITTÀ DI CUNEO' (Municipality of Cuneo). The stamp contains the text 'CITTÀ DI CUNEO' around the perimeter and a central emblem depicting a building. The signatures are written over and around the stamp.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico, depositato agli atti del Comune. L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto piano volumetrico e urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell'aspetto compositivo proposto.

Per quanto riguarda gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, questi dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi, con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato e di cui verrà rilasciato apposito permesso di costruire.

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

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

ARTICOLO 2

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

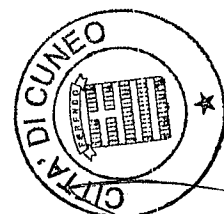
Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 15.271, contraddistinti al

Nuovo Catasto Terreni di Cuneo al Foglio 83 come segue:

- mappale 506, superficie compresa nel P.E.C. mq. 485
- mappale 507, superficie compresa nel P.E.C. mq. 287
- mappale 508, superficie compresa nel P.E.C. mq. 1895
- mappale 509, superficie compresa nel P.E.C. mq. 3781
- mappale 510, superficie compresa nel P.E.C. mq. 1231
- mappale 511, superficie compresa nel P.E.C. mq. 843
- mappale 512, superficie compresa nel P.E.C. mq. 432
- mappale 513, superficie compresa nel P.E.C. mq. 923
- mappale 431, superficie compresa nel P.E.C. mq. 648
- mappale 515, superficie compresa nel P.E.C. mq. 1463
- mappale 516, superficie compresa nel P.E.C. mq. 342
- mappale 518, superficie compresa nel P.E.C. mq. 83
- mappale 438, superficie compresa nel P.E.C. mq. 2858

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a parte proponente in forza di:
atto a rogito Notaio Mario Musso repertorio n. 92727/8226 in data 6 agosto 2008, registrato a Cuneo in data 27 agosto 2008 al numero 6754 serie 1T, ivi trascritto in data 28 agosto 2008 ai numeri 9364/7244; atto a rogito Notaio Mario Musso repertorio n. 92723/8222 in data 5 agosto 2008, registrato a Cuneo in data 27 agosto 2008 al numero 6753 serie 1T, ivi trascritto in data 28 agosto 2008 ai numeri 9362/7242; atto a rogito Notaio Mario Musso repertorio n. 93104/8534 in data 12 marzo 2009, registrato a Cuneo in data 23 marzo 2009 al numero 2050 serie 1T, ivi trascritto in data 25 marzo 2009 ai numeri 2872/2353.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti,



secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 4

Planimetria Generale di Piano:

Scheda tecnica

A. Superficie fondiaria (ACE+VE) 40 % St mq. 6108

corrispondente ai seguenti mappali:

— mappale 508, superficie compresa nel P.E.C. mq. 1895

— mappale 509, superficie compresa nel P.E.C. mq. 3781

— mappale 512, superficie compresa nel P.E.C. mq. 432

B. Opere di urbanizzazione primaria (VS) 60 % St mq. 9163

Viabilità	mq. 1548
-----------	----------

Marciapiedi	mq. 956
-------------	---------

Parcheggio pubblico	mq. 1624
---------------------	----------

Pista ciclabile	mq. 931
-----------------	---------

Verde pubblico	mq. 3104
----------------	----------

C. Lotto destinato a ERP	mq. 1000
---------------------------------	----------

D. Superficie territoriale (A + B+ C) 100 % St	mq. 15271
---	-----------

Nelle aree di cui alla lettera A. è prevista la realizzazione di n. 3 (tre) edifici per complessivi mq. (S.U.L.) 4581,30 a destinazione Terziarie-Produttive, mentre nelle aree di cui alla lettera C. è prevista la realizzazione di una SUL destinata a ECA pari a mq. 1200.

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

I progetti degli edifici con le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti dal proponente — dopo l'approvazione del P.E.C. — al momento della presentazione della domanda dei permessi di costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C e delle sue specifiche norme tecniche di attuazione e dovranno adeguarsi al parere favorevole della Commissione Regionale dei Beni Ambientali relativamente alla parte ricadente nel vincolo Galassino- DM 1° agosto 1985, espresso in data 23 maggio 2012 con Determina n. 249, pervenuto l'8 giugno 2012. Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni di cui alla lettera B. e i tempi per la loro realizzazione sono definite nei successivi articoli.

ARTICOLO 3

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo — e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso — che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione ed ERP, così come indicate negli elaborati grafici, già specificate alla lettera B. dell'articolo 2.

I terreni oggetto di cessione sono censiti catastalmente al seguenti mappali del Foglio. 83:

- Mappale n. 506, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 485, R.D.€ 4,63-R.A.€ 2,38, tra le coerenze: a nord il mappale 511, a sud il mappale 516 e a est il mappale 508, tutti di proprietà ditta cedente;
- Mappale n. 511, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 843, R.D.€ 8,05-R.A.€ 4,14;

- Mappale n. 513, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 923, R.D.€ 8,82-R.A.€ 4,53;

- Mappale n. 431, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 648, R.D.€ 6,19-R.A.€ 3,18;

in un solo corpo tra le coerenze: a nord il mappale 463 (proprietà Rete Ferroviaria Italiana spa), a nord-est i mappali 518, 517 e 432 (proprietà ditta cedente);

- Mappale n. 518, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 83, R.D.€ 0,79-R.A.€ 0,41;

- Mappale n. 515, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 1463, R.D.€ 13,98-R.A.€ 7,18;

- Mappale n. 510, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 1231, R.D.€ 11,76-R.A.€ 6,04;

- Mappale n. 507, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 287, R.D.€ 2,74-R.A.€ 1,41,

in un solo corpo tra le coerenze: a ovest il mappale 508, a nord il mappale 509, a sud-est i mappali 514 e 517 (tutti di proprietà ditta cedente);

- Mappale n. 516, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 342, R.D.€ 3,27-R.A.€ 1,68;

- Mappale n. 438, qualità Sem Irr Arb classe 2, mq. 2858, R.D.€ 27,31-R.A.€ 14,02,

in un solo corpo tra le coerenze: a sud la via Cascina Colombaro, a ovest il mappale 126 (Area di Ente Urbano e Promiscuo), a nord i mappali 506, 508 e 507 (proprietà ditta cedente),

per una superficie complessiva di mq. 9163.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento protocollo n. 2012/100451 del 27.03.2012 redatto dal geometra Dalmasso Emilio, nonché alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera [A], previa sottoscrizione dei comparenti e mia, per farne parte integrante e sostanziale, dove gli stessi sono individuati con il tratto rosso.

Le predette aree vengono cedute in proprietà al Comune, libere da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 45.815,00 [euro quarantacinquemilaottocentoquindici virgola zero], pari a € 5,00/mq.

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

ARTICOLO 4

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

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

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere, consente alla parte proponente l'utilizzazione temporanea, ai fini dell'impianto di

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

cantiere relativo ai fabbricati in progetto, delle aree dalla stessa cedute comprese l'area destinata a verde pubblico posta a confine del lotto edificatorio e della via Colombaro e l'area destinata all'intervento ERP 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 dei fabbricati in progetto.

Parte proponente dovrà lasciare libera l'area ERP su richiesta del Comune e comunque in ogni caso entro due mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire.

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

È inteso che fino all'avvenuta consegna dell'area resta a carico di parte proponente ogni onere di manutenzione della stessa, e che qualunque tipo di rischio e di messa in sicurezza, compresa la recinzione di cantiere, dell'area oggetto di deposito di qualsiasi materiale è a carico del proponente, compreso l'eventuale risarcimento del danno arrecato a terzi, della presente convenzione e dei suoi successori e aventi causa fino a quando il Comune non rientrerà in possesso dell'area completamente libera.

E' vietato utilizzare l'area ceduta come discarica, asportarne il terreno o eseguire reinterri senza la preventiva autorizzazione comunale ad eccezione di quanto previsto in progetto.

ARTICOLO 5

ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Parte proponente, ai sensi della normativa vigente e in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di

Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo la somma di € 463.810,81 (euro quattrocentsessantatremilaottocentodieci virgola ottantuno) pari a mq. 4.581,30 moltiplicati per € 101,24/mq.

All'atto del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione verranno puntualmente verificate destinazioni, superfici e volumi in progetto, per cui i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'amministrazione comunale.

Le parti prendono atto che i tre comparti di intervento, pur essendo autonomi, sono collegati funzionalmente tra loro alla realizzazione programmata delle opere di urbanizzazione e che l'intervento generale (Comparti "A", "B" e "C") prevede una spesa globale di € 951.396,26 (euro novecentocinquantunomilatrecentonovantasei virgola ventisei) risultante dai computi metrici allegati alle rispettive domande del P.E.C. di ogni comparto:

- Comparto A — Superficie Territoriale mq. 15.271 pari al 50,93%: € 450.992,70 (euro quattrocentsessantamilanovecentonovantadue virgola settanta);
- Comparto B — Superficie Territoriale mq. 9.070 pari al 30,25%: € 330.403,56 (euro trecentotrentamilaquattrocentotre virgola cinquantasei);
- Comparto C — Superficie Territoriale mq. 5.643 pari al 18,82%: € 170.000,00 (euro centosettantamila virgola zero).

Dal momento che sarà previsto un edificio ECA (Edilizia Convenzionata) da edificarsi sul mappale 438/parte, con SUL massima pari a mq. 1.200, considerato che il proponente proprietario del Comparto A ha l'onere di eseguire tutte le opere di urbanizzazione del proprio comparto, come da

[Handwritten signatures and stamps on the right margin]

[Circular stamp: CITTÀ DI CUNEO]

[Handwritten signature: P. M. ...]

[Handwritten signature: ...]

[Handwritten signature: ...]

fideiussione prestata, ivi compresa la zona ERP, il futuro assegnatario dell'area ERP dovrà concorrere al pagamento degli oneri e delle opere di urbanizzazione globali desunti sulla base dei computi metrici estimativi approvati dall'amministrazione comunale, per una cifra pari a € 144.667,00 (euro centoquarantaquattromilaseicentosessantasette virgola zero). L'importo complessivo da versare sarà comunque quello corrispondente al costo delle opere affidate secondo le procedure dei successivi articoli. La cifra dovrà essere versata dall'assegnatario ai proponenti dei vari comparti, secondo le percentuali sopra specificate, al momento della conclusione della quota di opere di urbanizzazioni competenti l'area ERP. La somma versata sarà portata in detrazione dall'assegnatario dalla quota calcolata con le tariffe comunali degli oneri concessori a carico dell'intervento ERP e la differenza versata al Comune.

A scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione previsto dalla normativa vigente, parte proponente, anche in relazione al disposto dell'articolo 45 — comma 2 — della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri per la realizzazione delle sotto elencate opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51 — comma 1 — della medesima legge regionale:

▪ Opere stradali e parcheggi	€	236.583,55
▪ Rete fognatura bianca	€	22.764,46
▪ Opere acquedotto	€	7.458,85
▪ Opere illuminazione pubblica	€	23.757,55
▪ Aree verdi	€	145.723,69
▪ Oneri della sicurezza	€	14.704,60

per un importo totale di € 450.992,70 (euro quattrocentocinquatamilanovecentonovantadue virgola settanta).

Inoltre il proponente si obbliga a realizzare le seguenti opere non scomputabili:

- | | | |
|-------------------|---|-----------|
| ▪ Rete elettrica | € | 41.726,55 |
| ▪ Rete telefonica | € | 12.138,65 |

per un importo totale di € 53.865,20 (euro cinquantatremilaottocentosessantacinque virgola venti).

Per il costo complessivo delle opere di urbanizzazione pari a € 450.992,70 dovrà essere presentata la richiesta di permesso di costruire e le stesse potranno essere realizzate anche per lotti funzionali di intervento.

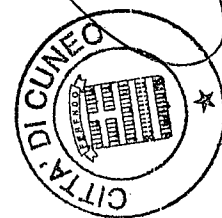
Pertanto la differenza tra l'importo dovuto e quello a scomputo dovrà essere versato presso la tesoreria comunale.

Il rilascio del primo permesso di costruire relativo ai fabbricati privati, fatti salvi i tempi stabiliti dal crono programma, sarà subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione.

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda al computo metrico estimativo e al progetto di massima delle opere.

Tutte le opere dovranno essere realizzate secondo i pareri prescrittivi rilasciati dal Settore Gestione del Territorio in data 20 settembre 2011 — protocollo n. 50706 e dall'Acda in data 28 febbraio 2011 — protocollo n. 2070, che si intendono qui richiamati.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente anche in presenza di lievitazione dei costi e ultimati non oltre la data di richiesta di



agibilità.

Il trasferimento al Comune delle opere verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole, a semplice richiesta dell'amministrazione comunale, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico del proponente o degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

A garanzia del pagamento degli importi e delle opere da realizzare, come sopra determinati, il proponente presterà cauzione mediante fideiussione di cui all'articolo 15 della presente convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente P.E.C., per le quantità indicate nelle tavole di progetto, saranno realizzate dal proponente secondo i progetti depositati agli atti del Comune e in base ai disegni esecutivi sopra richiamati, che dovranno essere presentati all'amministrazione comunale e da essa approvati con specifico permesso di costruire, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento privato.

In tutti i casi, prima dell'inizio dei lavori di qualsiasi permesso di costruire relativo agli edifici, dovranno essere inderogabilmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria ritenute essenziali — quali viabilità e infrastrutture tecnologiche — nell'entità, nei tempi e nell'ordine di esecuzione stabiliti e in accordo con i competenti uffici tecnici, e comunque nel rispetto delle seguenti priorità:

Cronoprogramma dei lavori

- Fase 1 — Relativa alla porzione di Comparto A (individuata con sigla A1) oggetto dell'insediamento produttivo-commerciale-terziario a nord ovest del nuovo tracciato di Via Cascina Colombaro

Realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in: sbancamenti, rilevati di strada, parcheggi e marciapiedi. La lavorazione potrà essere effettuata dopo la realizzazione della parte interrata degli edifici previsti.

■ Fase 2 — Relativa all'area con sigla A1 sopra descritta

Realizzazione dei sottoservizi previsti in computo (acquedotto, illuminazione pubblica, fognatura e smaltimento acque, eccetera), realizzazione di pavimentazione marciapiedi e stradale (primo strato-binder), realizzazione di area verde adiacente a rotatoria Via Tiziano e segnaletica stradale minima da Codice della Strada. La lavorazione dovrà essere effettuata prima della richiesta di agibilità dei fabbricati.

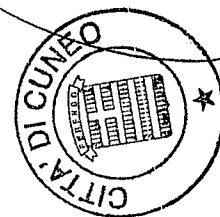
■ Fase 3 — Relativa all'area con sigla A1 sopra descritta

Ad avvenuta ultimazione degli interventi edilizi produttivo-commerciale-terziari dovranno essere realizzati: completamento pavimentazione stradale (strato di usura), piantumazioni delle alberature e segnaletica stradale orizzontale definitiva.

■ Fase 4 — Relativa alla porzione di Comparto A (individuata con sigla A2) compresa tra il nuovo tracciato di via Cascina Colombaro e il Comparto B, che include l'area destinata a ERP

Realizzazione dei sottoservizi previsti in computo (acquedotto, illuminazione pubblica, fognatura e smaltimento acque, ecc.) necessari per la realizzazione dei comparti B e C.

La lavorazione dovrà essere effettuata entro 8 (otto) mesi dalla data di formale richiesta da parte del Comune, che avverrà in seguito al rilascio del primo permesso di costruire degli edifici previsti nei Comparti B e C. In caso di inadempienza il Comune provvederà autonomamente decurtando l'importo



di tali lavorazioni dalla quantificazione delle opere a scomputo. Detto importo dovrà pertanto essere monetizzato a favore del Comune di Cuneo, con l'aggravio del 10% corrispondente all'iva e del 2% corrispondente alle spese tecniche a carico di Parte proponente.

■ Fase 5 — Relativa all'area con sigla A2 sopra descritta

Realizzazione di pavimentazione stradale e marciapiedi, sottoservizi, illuminazione pubblica, area verde completa di impianto irrigazione (per dettagli si rimanda agli elaborati di progetto).

Parte proponente si rende disponibile a introdurre eventuali varianti al progetto relativo alla porzione di comparto individuata sopra con sigla A2 che il Comune ritenesse necessarie in seguito alle successive fasi di progettazione dell'intervento ERP. La realizzazione della porzione A2 descritta in Fase 5 potrà essere effettuata solamente in seguito alla realizzazione dell'intervento ERP ed allo smantellamento della parte di cantiere eventualmente esterna al lotto ERP. Qualora entro 5 (cinque) anni dalla data della presente convenzione non sarà avvenuto lo smantellamento dell'area di cantiere esterno al lotto ERP, Parte proponente potrà chiedere di monetizzare la quota corrispondente alle urbanizzazioni previste su tale area ed ottenere lo svincolo della relativa polizza fidejussoria.

Nel caso in cui entro cinque anni dalla presente Convenzione non sia possibile realizzare le opere previste nell'ambito A2 l'Amministrazione Comunale proporrà un intervento alternativo di opere a scomputo da realizzarsi nell'ambito di Via Cascina Colombaro, che potrà essere realizzato da Parte proponente.

Nel caso in cui il Comune di Cuneo richieda l'introduzione di modifiche al

progetto (varianti) relative alla porzione di comparto individuata con sigla A2 il nuovo progetto (per la parte di comparto A2) potrà essere presentato utilizzando l'elenco prezzi per le opere di urbanizzazione vigente al momento della richiesta. Il Comune non potrà chiedere opere, per la porzione A2 o per l'intervento alternativo, per importo complessivo maggiore di quanto previsto nella presente Convenzione.

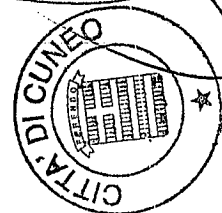
Parte proponente dovrà comunicare al Comune l'eventuale intenzione di far realizzare le opere in argomento ad altro soggetto e trasmettere prima dell'inizio dei lavori il nome, la ragione sociale, nonché la certificazione antimafia ai sensi delle leggi vigenti relative alle imprese cui vengono affidate le opere.

I progetti di cui sopra dovranno essere redatti da professionista abilitato, incaricato dal proponente a sua cura e spesa, mentre il Comune provvederà a nominare un tecnico collaudatore che redigerà verbale di collaudo ad avvenuta comunicazione di fine lavori da parte del Direttore dei lavori.

Viene fatta salva la possibilità per il Comune di concedere, dietro formale richiesta scritta del proponente — qualora si riscontrino precise e motivate ragioni tecniche — proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi.

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

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



A seguito del collaudo sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora, l'amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

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

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, deve essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risulti inferiore a quanto determinato in questa convenzione, il proponente si impegna a integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

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

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

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'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.

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

ARTICOLO 7

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

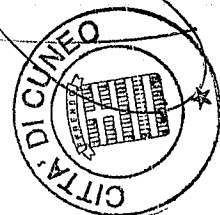
Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., previsti per il parcheggio pubblico e riferiti alle eventuali attività commerciali, parte proponente si impegna a cedere e/o a destinare a uso pubblico le aree a parcheggio fino al soddisfacimento della quota prevista dalla legge.

In sede di presentazione dei progetti definitivi verrà specificata la superficie di vendita, ai sensi della legge regionale n. 28/1999 s.m.i., e di conseguenza ricalcolati gli standard a parcheggio nelle quantità stabilite dall'articolo 25 della stessa legge.

ARTICOLO 8

MODALITÀ DI AFFIDAMENTO DELLE OPERE A SCOMPUTO

L'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione sarà individuata, a cura e spese dell'operatore privato, in applicazione della normativa in vigore alla data della firma della presente convenzione.



ARTICOLO 9

PROGETTAZIONE ESECUTIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE

La realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo è subordinata all'approvazione, da parte del Comune, dei relativi progetti esecutivi, predisposti a propria cura e spese da parte proponente e firmati da tecnici abilitati, e alla loro autorizzazione mediante rilascio di permesso di costruire.

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

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

ARTICOLO 10

OPERE E IMPIANTI A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

REALIZZAZIONE — PRESA IN CARICO DEL COMUNE

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

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'impresa con relativo recapito (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei lavori.

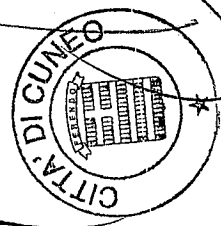
In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la planimetria di cantiere e degli accessi provvisori e un cronoprogramma dettagliato della realizzazione delle opere di urbanizzazione, con priorità d'attuazione ed eventuali scadenze tempistiche intermedie da concordare con gli uffici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

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

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

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

Le opere devono essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, nel rispetto delle



caratteristiche individuate nell'elenco prezzi, nel computo metrico e nel capitolato speciale di appalto. Eventuali modifiche in fase di realizzazione saranno collaudate solamente se preventivamente concordate con gli uffici comunali competenti.

Qualora venga constatata difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'amministrazione comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche. La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'autorità arbitrale, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

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

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

A seguito del collaudo sarà rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità degli edifici; fino ad allora, l'amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità e obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, deve essere presentato un computo estimativo consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risulti inferiore a quanto determinato in questa convenzione, il proponente si impegna a integrare tale importo versandone la differenza all'amministrazione, prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

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

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

ARTICOLO 11

TEMPI DI ESECUZIONE - FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE

La data di inizio delle opere di urbanizzazione, previo rilascio del titolo abilitativo obbligatorio per legge, dovrà essere comunicata al Comune a mezzo di raccomandata con anticipo di almeno 15 giorni.

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

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

È in facoltà del Comune iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 14, ferma e impregiudicata la facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di rivalsa per le spese, fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale, e alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

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

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

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

- a.** mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b.** esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune

per il rispetto della convenzione;

c. rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;

d. mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 16;

e. mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;

f. mancato inserimento — da parte dei proponenti — delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo 15, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione;

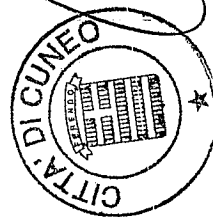
g. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

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

ARTICOLO 12

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

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



[Handwritten signatures and notes on the right margin, including a large signature at the top and another at the bottom.]

contestualmente alla richiesta di agibilità aver richiesto e ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

ARTICOLO 13

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora parte proponente non provveda nei termini stabiliti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi sopra specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a 3 (tre) mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione del proponente e a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo 11.

ARTICOLO 14

GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione e in relazione al disposto di cui all'articolo 45 — comma 1, numero 2 — della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., parte proponente ha prestato, per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria n. 2012/50/2216504, rilasciata dalla Società Reale Mutua di Assicurazioni, agenzia Mondovì, in data 17 maggio 2012 per l'importo di € 450.992,70 (euro quattrocentocinquantamilanovecentonovantadue virgola settanta), corrispondente all'intero costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a proprio carico.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944 —

comma 2 — del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro sia con i loro fideiussori.

La fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 7, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

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

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

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla

corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico dei proponenti, in misura tale che l'ammontare della fideiussione sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio.

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

ARTICOLO 15

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

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

Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

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

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

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente

intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

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

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

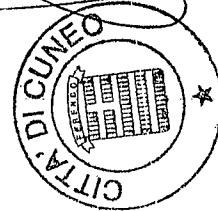
In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità e interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

ARTICOLO 16

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 11 aprile 2012 [protocollo n. 20921], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **[B]**, e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 16 maggio 2012 [protocollo n. 28380], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **[C]**, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza



sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 17

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Le parti chiedono sia dato atto che:

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

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

ARTICOLO 18

SPESE

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

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

ARTICOLO 19

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

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

ARTICOLO 20

CLAUSOLA COMPROMISSORIA

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

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

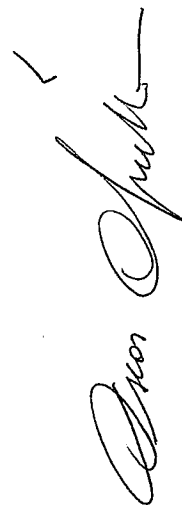
ARTICOLO 21

RINVIO A NORME DI LEGGE

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

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

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



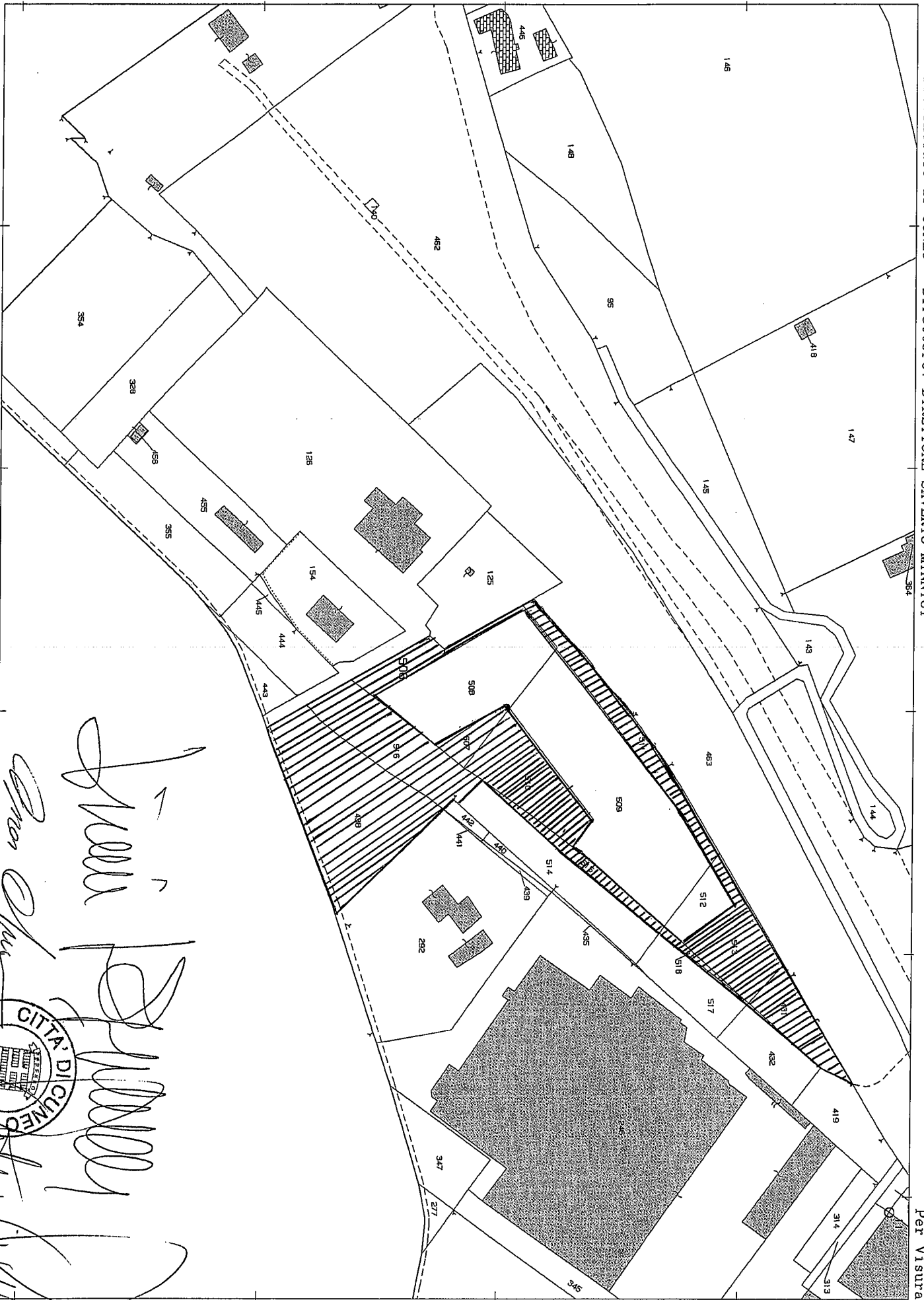
Gianni

~~Depl...~~

Costa Giulio Segretario Amm.



E=-2300



16-Mag-2012 11:12
Prot. n. T198854/2012

~~Comune: CUNEO~~
~~Foglio: 83~~



ALLEGATO "B"

Diritti di Segreteria €.150
Vers. N. 92 del 28/03/2012

Cuneo, li
Prot. n.

20 APR. 2012
023201

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

Vista la domanda prot. n. **18536** del 28/3/2012, avanzata dall' **Arch.GIRELLO Oscar** in qualità di **proprietario**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

- FOGLIO N. **83**
- MAPPALI N. **506-431-438-507-510-511-513-516**

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

SI CERTIFICA CHE

alla data del **17 aprile 2012**

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

PIANO REGOLATORE VIGENTE

Il terreno catastalmente censito al Foglio **83** mappale **506** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- zona **Altre attrezzature d'interesse generale** con specifica destinazione **Attrezzature di interesse generale esistenti e previste - art. 59**
- **Pista Ciclabile - art. 69**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Il terreno catastalmente censito al Foglio **83** mappale **431** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- **Pista Ciclabile - art. 69**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Fascia di rispetto Stradale
- Fascia di rispetto Ferroviaria

Il terreno catastalmente censito al Foglio **83** mappale **438** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- **Pista Ciclabile - art. 69**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

I terreni catastalmente censiti al Foglio **83** mappali **507-510-516** hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Il terreno catastalmente censito al Foglio **83** mappale **511** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- **Pista Ciclabile - art. 69**
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Il terreno catastalmente censito al Foglio **83** mappale **513** ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- zona **Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)** con specifica destinazione **API1.4 - art. 53-22-23**
- **Pista Ciclabile - art. 69**
- **Sedime stradale di viabilità pubblica**
- Fascia di rispetto Ferroviaria
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Esecutivo Convenzionato** approvato con deliberazione di C.C.n. **126 del 04.10.2010**, ed alla deliberazione di G.C. n. **261 del 27.09.2011**.



Art.53
Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

- 53.01 Gli *Ambiti di trasformazione attività* riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).
- 53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.
- 53.03 API1- Ambiti polifunzionali integrati urbani
- Ripartizione della superficie dell'Ambito*
- ACE = 30% 35% St
 - Vc = 40% 5% St
 - Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)
- Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*
- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
 - Ip (ACE + Vc) $\geq$ = 100% Ve
 - Ip (Vs) $>$ 60-20% Vs
 - Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti API1.1-2-3-4 ; m 4,00 per API1.5
 - A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha
- Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.
- Parametri edilizi
- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
 - Dc e da aree a servizi = 5,00 m
 - D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti c/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.L. 1444/68
- Mix funzionale*
- *Abitative*: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito API1.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
 - *Terziarie*: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
 - *Produttive*: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate
- 53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.
- 53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento API1.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.
- 53.04 API2- Ambiti polifunzionali integrati territoriali
- [omissis]
- 53.04.01 API3- Ambiti polifunzionali integrati urbani
- [omissis]
- 53.05 APT- Ambiti per funzioni produttive e terziarie
- [omissis]
- 53.06 L'attuazione degli ambiti APT1 dei Ronchi (zona MIAC), APT2 di Madonna dell'Olmio (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto), dell'API1 di San Rocco Castagnaretta, dell'API2 di Madonna dell'Olmio (Cascina Piccapietra), API2 dei Ronchi (zona MIAC) dovrà avvenire mediante SUE di iniziativa pubblica.
- ~~53.07 In particolare l'APT2.OS1 è in parte destinata alla rilocalizzazione della Soc. Stella dall'ambito AV1.8 mediante SUE di iniziativa pubblica convenzionata e con riferimento all'art. 53 della Lur 56/1977.~~
- 53.07 In particolare l'APT2.OS1, di proprietà pubblica, destinato alla rilocalizzazione della soc. Stella dall'ambito AV1.8, è attuato mediante S.U.E. di iniziativa pubblica e con riferimento all'art. 53 della Lur 56/1977
- 53.08 Negli ambiti APT2 di Madonna dell'Olmio (Cascina Piccapietra e Cascina Leonotto) dovranno essere rilocalizzate le attività produttive esistenti nell'ambito VCS1 – il Pizzo di Cuneo
- 53.09 Gli insediamenti nell'ambito APT2.OG6 verso il confine con il Comune di Beinette dovranno garantire la compatibilità con gli insediamenti esistenti o previsti oltre confine comunale, con eventuali opportuni distacchi.

Art.22
Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

- 22.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.
- 22.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977 alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.



Città di Cuneo



- 22.03 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nei *Tessuti*, nei *Nuclei storici delle frazioni*, negli *Edifici e Complessi speciali urbani* e negli *Edifici e complessi speciali isolati della Città Storica*; nei *Tessuti e nelle Aree della Città Consolidata*; nelle componenti del *Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti*; per l'*edilizia rurale ed il recupero degli edifici esistenti nel Sistema ambientale e agricolo*.
- 22.04 Gli *indici urbanistico - ecologici* (Ip, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 10.
Per il soddisfacimento dell'indice IP potranno essere usate soluzioni che tengano conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali secondo le indicazioni e grado di permeabilità e più precisamente:
Città Storica: raccolta e canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. La capacità di raccolta, il convogliamento dei canali e l'assorbimento del terreno dovrà essere dimostrato da relazione tecnica redatta da geologo e dovrà garantire il rispetto dello scarico in sottosuolo della quota corrispondente al 20% della superficie fondiaria con grado di permeabilità pari al 100%.
In caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale dovrà essere sostituito con la monetizzazione della quota di indice Ip.
Città Consolidata: utilizzo dei seguenti materiali e gradi di permeabilità:
Verde privato con valenza ecologica Ve : grado di permeabilità 100%
Ghiaia : grado di permeabilità 90%
Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba : grado di permeabilità 90%
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%
L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata come rampe, percorsi pedonali, ecc... oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con le soluzioni alternative di cui sopra.
Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.
Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.
Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.
Ambiti di Trasformazione: gli indici di Ip dovranno essere reperiti interamente con la realizzazione di verde privato con valenza ecologica.
- 22.05 Per *interventi indiretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 22.06 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa degli *Ambiti di valorizzazione della Città Storica* e degli *Ambiti di trasformazione della Città della trasformazione*.
- 22.07 Gli *interventi indiretti*, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli *elaborati prescrittivi* del PRG e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui ai successivi articoli 48 e 49, in Unità minime di intervento, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo articolo 49.13.
In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, o di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al successivo comma 9.
- 22.08 Per le aree o edifici la cui configurazione e normativa urbanistica sia stata definita antecedentemente all'adozione del presente PRG mediante Accordo di programma (di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990) ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione ad un Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detti Accordi.
- 22.09 L'attuazione del presente PRG può essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.
- 22.10 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione e in quelli di valorizzazione ambientale di cui al precedente Capo IV del Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a Vs ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della Lur 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme dell'Ambito di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Art.23 Strumenti urbanistici esecutivi

- 23.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:
- il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
 - il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)
 - il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
 - il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
 - il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
 - il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
 - il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43);

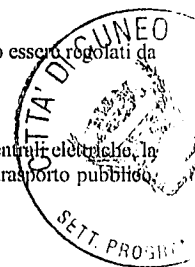


- il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, PTE (Lur 56/1977, articolo 47)
- il Comparto di intervento qualora sottoposto a SUE (Lur 56/1977, articolo 46).
- il Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (Lur 56/1977, articolo 32).

Art.59

Altre attrezzature d'interesse generale

- 59.01 Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie di PRG con apposite simbologie.
La ripartizione tra le diverse attrezzature di seguito specificate e riportate nelle tavole P2, può essere modificata, con deliberazione del Consiglio comunale nei limiti di quanto consentito da norme e/o leggi vigenti.
In tali aree potranno essere insediati usi ritenuti compatibili con la funzione principale (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.).
- 59.02 La progettazione degli interventi è di competenza dell'Amministrazione Comunale, ovvero può essere affidata agli Enti istituzionalmente competenti o proposta da soggetti privati; i relativi progetti dovranno essere autorizzati di norma per intervento edilizio diretto, fermo restando la facoltà di procedere mediante S.U.F. di iniziativa pubblica, di cui all'art.47 della Lur 56/77, nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui ai punti successivi.
- 59.03 Nel caso di interventi di realizzazione e/o di gestione di attrezzature da parte di soggetti privati su aree di proprietà privata, questi dovranno essere regolati da una convenzione che garantisca l'uso pubblico dell'attrezzatura e disciplini gli usi compatibili con la funzione principale.
- 59.04 *Attrezzature tecnologiche*
Le aree così classificate sono destinate alle attrezzature e agli impianti tecnologici di interesse urbano quali le centrali termoelettriche, le centrali elettriche, la dogana, macelli e mercati municipali, le sedi, i depositi e gli impianti delle Aziende municipali, ENEL, TERNA, rimessaggio autobus trasporto pubblico, ecc.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.05 *Parcheggi attrezzati (scambiatori e di attestamento)*
I parcheggi attrezzati, nonché i parcheggi a servizio delle attrezzature generali di interesse pubblico, possono essere realizzati anche a più piani, sopra e sotto il livello stradale.
- 59.06 *Sedi amministrative pubbliche*
Sono aree e immobili destinate alla costruzione, all'ampliamento, alla ristrutturazione e all'ammodernamento delle sedi amministrative pubbliche, nel rispetto delle norme vigenti e di settore.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.07 *Attrezzature sportive e per lo spettacolo*
Le aree così classificate sono destinate agli impianti e alle attrezzature per lo sport e gli spettacoli.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando per gli impianti coperti i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 20%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.08 *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza*
Le aree così classificate sono destinate alle sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e alle strutture carcerarie.
I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n. 616.
- 59.09 *Attrezzature universitarie*
Le aree così classificate sono destinate alle sedi universitarie e ai relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.10 *Attrezzature per il ricovero di animali domestici*
Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di interesse pubblico di ricovero per animali domestici.
Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:
- Ip = 50%
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 59.11 *Orti urbani*
La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2,00 x 1,50 m, con altezza non superiore a 2,60 m alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo; sono vietate le coperture piane;
- siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.





Città di Cuneo



Gli orti urbani non potranno essere realizzati negli ambiti AV1, AV2 e nei territori a valenza paesaggistica-ambientale di cui agli artt. 78, 79 e 80 delle presenti norme.

59.12 *Attrezzature Militari*

Le aree così classificate sono destinate agli insediamenti, agli immobili, agli impianti e alle attrezzature di carattere militare.

I programmi relativi agli interventi edilizi devono essere realizzati conformemente alle procedure stabilite dall'art.81 del DPR 24 luglio 1977 n.616.

59.13 *Campo nomadi e strutture di prima accoglienza*

Sono destinate ad accogliere temporaneamente le popolazioni nomadi o a fornire servizi, alloggi e strutture di prima accoglienza di popolazioni extracomunitarie. Tali aree dovranno essere attrezzate con l'allacciamento ai pubblici servizi.

Il PRG si attua per intervento diretto, nel rispetto del disegno urbanistico e delle quantità edificatorie e tipologiche previste nell'apposito regolamento da predisporre da parte dell'Amministrazione, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- Ip = 20%
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- P1 = 1 mq/3,5 mq Sul

59.14 *Cimiteri*

Di tali attrezzature non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole P2 con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità. Per gli edifici esistenti sono consentite le modalità di manutenzione qualitativa di cui all'art. 10. Le effettive fasce di rispetto dei cimiteri con le eventuali riduzioni ammesse, sono determinate dai singoli provvedimenti di approvazione.

Art.69
Piste ciclabili

69.01 Negli Elaborati Pr3 *Proposte per il sistema della mobilità* è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che collegano la città e il territorio extraurbano.

69.02 Nell'area urbana e in particolare nella città consolidata, le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana di cui al precedente Art. 68, nonché nelle aree destinate a servizi di cui ai precedenti articoli 57 e 58.

69.03 Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità potranno essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e/o di ambientazione e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

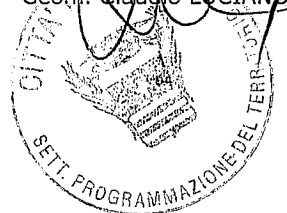
69.04 Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e tra queste e l'Altipiano, potranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore.

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 5 pagine.

PER IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Geom. Claudio LUCIANO



16 MAG. 2012



Cuneo, li

Prot. n.

- 28380

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

Vista la domanda avanzata dal settore Affari Legali e Patrimonio - Ufficio Legale e Contratti, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

CATASTO TERRENI

- FOGLIO N. 83
- MAPPALI N. 515 - 518

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

SI CERTIFICA CHE

alla data del 16 maggio 2012

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

PIANO REGOLATORE VIGENTE

I terreni catastalmente censiti al Foglio 83 mappali 515 - 518 ricade nella zona:

- API1.4 - Ambiti di trasformazione per attività (API e APT) - art. 53
- Vincolo del D.M. 1/8/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione di C.C n. 126 del 14.12.2010, ed alla deliberazione di G.C. n. 261 del 27.09.2011.

Art.53

Ambiti di trasformazione per attività (API e APT)

53.01 Gli Ambiti di trasformazione attività riguardano aree, costruite o libere, cui il presente piano destina a nuovi insediamenti indirizzati prevalentemente alle attività; tali ambiti si distinguono in: Ambiti polifunzionali integrati (API) e Ambiti per funzioni produttive e terziarie (APT).

53.02 I parametri e gli indici per le tipologie di Ambiti di trasformazione per attività sono specificate nei seguenti commi. Le superfici di locali completamente interrati destinate a funzioni asservite agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti, quali locali tecnici, cantine, parcheggi, magazzini e depositi, sono escluse dal conteggio della Superficie utile lorda.

53.03 APII - Ambiti polifunzionali integrati urbani

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 35% St
- Ve = 5% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St)

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,30 mq/mq + 0,06 mq/mq nel caso di Erp
- Ip (ACE + Ve) = Ve
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax = m 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani) Hmax 2 piani e sottotetto abitabile in caso di Erp per ambiti APII.1-2-3-4 ; m 4,00 per APII.5
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

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

Mix funzionale

- Abitative: max 15% Sul + l'intera quota Erp. Per l'ambito APII.1 (polo fieristico sportivo) la Sul max 15% è comprensiva della Erp.
- Terziarie: terziarie, commerciali, fieristico-espositive, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- Produttive: compatibili; U4/3; settori delle tecnologie avanzate

53.03.01 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'Elaborato P8 Relazione geologico-tecnica (capitolo 10° e relative tavole P8.1-7) del PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.

53.03.02 Relativamente all'ambito di intervento APII.5, fatti salvi i disposti della L.R. n. 5/2006, si conferma la preminente destinazione ad infrastruttura di interesse pubblico del complesso della stazione ferroviaria e delle relative strutture accessorie con vincoli e limitazioni di intervento definite dal precedente art. 34. Per quanto attinente le altre destinazioni consentite la loro ammissibilità è subordinata alla provata compatibilità con la attuale destinazione principale e la circostante viabilità.



53.04 API2- Ambiti polifunzionali integrati territoriali

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 40% St
- Vc = 20% St
- Vs = 40% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Vc) = Vc
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 9,00 m per API2.OS1 *; m. 7,00 (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

API2.AL1

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- ACE = 25% St
- Vc = 25% St
- Vs = 50% St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,40 mq/mq
- Ip (ACE + Vc) > 20% (ACE + Vc)
- Ip (Vs) > 20% Vs
- Hmax o numero massimo dei piani = 7,00 m (escluso lo spessore dei solai; max 2 piani)
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Parametri edilizi

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

Mix funzionale

- *Abitative*: previste per le sole API2.OS3 e OG1 = max 10% Sul. Per gli altri ambiti API2 è ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia per un massimo di mq. 150 di superficie utile netta (Sun) per unità produttiva, senza che la stessa sia conteggiata nella Sul complessiva, da realizzarsi all'interno della struttura produttiva.

- *Terziarie*: commerciali, fieristico-espositive, direzionali e uffici, ricettive, sportive e servizi privati, florovivaistiche; solo per API2.AL1: florovivaistiche-commerciali;

- *Produttive*: compatibili; settori delle tecnologie avanzate

La superficie dei soppalchi ad uso ufficio e/o magazzini non saranno conteggiate nella Sul.

Per l'ambito API2.OS6 le recinzioni dovranno essere realizzate a vista e le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza di m 50,00 dal perimetro dell'ambito di PRG individuato come bene di interesse storico-artistico.

Per gli ambiti API2.OG5 e API2.OG6 la quota di Vs pari al 40% della St dell'ambito dovrà essere monetizzata. Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

53.04.01 API3- Ambiti polifunzionali integrati urbani

API3.1 - Polo Stella

Ripartizione della superficie dell'Ambito

- St = 22.497 mq.
- ACE = 25,7 % St
- Vc = 5 % St
- Vs = 69,3 % St

Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza

- Ut = 0,64 mq/mq
- Ip (ACE + Vc) > 100 % Vc
- Ip (Vs) > 60% Vs
- numero massimo dei piani = 4 piani fuori terra
- A = 40 alberi/ha; Ar = 60 arbusti/ha

Inserimento di apposita barriera vegetativa continua a scopo mitigativo acustico o altre realizzazioni aventi le stesse caratteristiche fonoassorbenti nei casi di vicinanza con tessuti e ambiti residenziali posti a confine.

Parametri edilizi

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

Mix funzionale

- *Abitative*: max 35 % Sul.
- *Terziarie*: teatri, commerciali, direzionali, ricettive, sportive e servizi privati;
- *Produttive*: compatibili (U2/5)

Riferimenti progettuali

Le altezze massime esterne (compreso parapetti, cornicioni, colmi dei tetti, ecc...) dei fabbricati dovranno avere una quota inferiore di almeno 1,50 m rispetto all'esistente livelletta stradale di salita al Pizzo.

Si richiama quanto previsto dal P.P. e dalla relativa variante contestuale approvata con D.G.R. n. 19-5372 del 26.2.2007

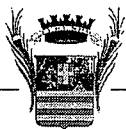
- omissis -

Art.22

Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica

22.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

22.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur. 56/1977 alla stipula di una



Città di Cuneo

convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

- 22.03 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nei Tessuti, nei Nuclei storici delle frazioni, negli Edifici e Complessi speciali urbani e negli Edifici e complessi speciali isolati della Città Storica; nei Tessuti e nelle Aree della Città Consolidata; nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti; per l'edilizia rurale ed il recupero degli edifici esistenti nel Sistema ambientale e agricolo.
- 22.04 Gli indici urbanistico - ecologici (Ip, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 10.
- Per il soddisfacimento dell'indice IP potranno essere usate soluzioni che tengano conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali secondo le indicazioni e grado di permeabilità e più precisamente:
- Città Storica: raccolta e canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. La capacità di raccolta, il convogliamento dei canali e l'assorbimento del terreno dovrà essere dimostrato da relazione tecnica redatta da geologo e dovrà garantire il rispetto dello scarico in sottosuolo della quota corrispondente al 20% della superficie fondiaria con grado di permeabilità pari al 100%.
- In caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale dovrà essere sostituito con la monetizzazione della quota di indice Ip.
- Città Consolidata: utilizzo dei seguenti materiali e gradi di permeabilità:
- Verde privato con valenza ecologica Ve : grado di permeabilità 100%
- Ghiaia : grado di permeabilità 90%
- Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba : grado di permeabilità 90%
- Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%
- Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%
- L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata come rampe, percorsi pedonali, ecc... oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con le soluzioni alternative di cui sopra.
- Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.
- Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.
- Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.
- Ambiti di Trasformazione: gli indici di Ip dovranno essere reperiti interamente con la realizzazione di verde privato con valenza ecologica.
- 22.05 Per interventi indiretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 22.06 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa degli Ambiti di valorizzazione della Città Storica e degli Ambiti di trasformazione della Città della trasformazione.
- 22.07 Gli interventi indiretti, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PRG e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
- E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui ai successivi articoli 48 e 49, in Unità minime di intervento, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo articolo 49.13.
- In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, o di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al successivo comma 9.
- 22.08 Per le aree o edifici la cui configurazione e normativa urbanistica sia stata definita antecedentemente all'adozione del presente PRG mediante Accordo di programma (di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990) ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione ad un Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detti Accordi.
- 22.09 L'attuazione del presente PRG può essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.
- 22.10 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione e in quelli di valorizzazione ambientale di cui al precedente Capo IV del Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a Vs ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della Lur 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme dell'Ambito di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Art.23

Strumenti urbanistici esecutivi

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

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 4 pagine.

PER IL DIRIGENTE
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Claudio DECIANO

