



N. 65.300 di REPERTORIO E N. 27.621 di RACCOLTA

I - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO da stipularsi ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.

con contestuale dismissione di area al Comune di Cuneo.

II - RICOMPOSIZIONE FONDARIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette ed alli nove novembre

in Cuneo P.zza Europa 14, nel mio ufficio al terzo piano

9 novembre 2017

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale e parte acquirente

il **COMUNE DI CUNEO**, con sede in Cuneo, via Roma n. 28, avente codice fiscale 00480530047

in persona del sig.

ing. GAUTERO Luca, nato a Cuneo il 20 giugno 1970

domiciliato per la carica in Cuneo,

dirigente del Settore Ambiente e Territorio del Comune di Cuneo

a quanto infra autorizzato ai sensi dell'art. 14 - 1° comma del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti ed in forza di delibera della Giunta Comunale n. 209 del 28 settembre 2017 immediatamente eseguibile

e di Determinazione del Dirigente del Settore Ambiente e Territorio n. 1439 in data 9 ottobre 2017

dall'altra, quale operatore del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) dell'Ambito ATF2.RRI del P.R.G.C. i sigg.

GRAFFINO Guido, nato a Cuneo il 23 ottobre 1940, pensionato,

residente a Cuneo, via del Cantone n. 8

codice fiscale GRF GDU 40R23 D205V, di stato libero

la società **"M.R. S.R.L."**, con sede in Cuneo, via Torino n. 381, capitale sociale Euro 40.840,00 (quarantamilaottocentoquaranta virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, numero di iscrizione al Registro delle Imprese e partita IVA 03258930043, iscritta al REA al n. CN - 275876

in persona del presidente del Consiglio di Amministrazione sig.

MATTIAUDA Pier Giorgio, nato a Cuneo il 15 ottobre 1947, pensionato,

residente a Cuneo, via Torino n. 381

a quanto infra autorizzato in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 2 novembre 2017

la **"Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice"**, con sede a Cuneo, via Torino n. 381, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Cuneo 96076770047, avente partita IVA 03245430040, iscritta al REA al n. CN - 272682

in persona del socio legale rappresentante sig.

RICCA Lucia, nata a Centallo il 21 febbraio 1949, pensionata,

residente a Cuneo, via Torino n. 381

munito dei poteri di firma per questo atto, in qualità di proprietari.

Detti sigg. Compurenti dell'identità personale dei quali sono

certo



PREMESSO CHE:

1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti approvate;

2) l'area interessata dal presente Piano Esecutivo Convenzionato risulta classificata come zona urbanistica "ATF2.RR1 – Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso", disciplinata dall'art. 52 delle N.d.A. del P.R.G. vigente;

3) i proponenti del PEC dell'ambito "ATF2.RR1" risultano essere intestatari dei terreni come di seguito indicato:

- Il sig. **GRAFFINO Guido**, pieno proprietario dei terreni siti in **CUNEO** distinti al catasto terreni al

F. 55, N. 1842 (ex 225/a), sia 2, are 13.67, RD 13,06, RA 6,71

F. 55, N. 1843 (ex 225/b), sia 2, are 8.88, RD 8,48, RA 4,36

F. 55, N. 1844 (ex 225/c), sia 2, are 7.42, RD 7,09, RA 3,64

F. 55, N. 1845 (ex 225/d), sia 2, are 1.25, RD 1,19, RA 0,61

totale are 31.22 (are trentuno e centiare ventidue), RD 29,82, RA 15,32

detti terreni sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

.atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 19 ottobre 1973, rep.rio 18.981 racc. 1.777 (reg.to a Cuneo l'8 novembre 1973 al n. 5626 vol. 265 ed ivi trascritto il 17 novembre 1973 ai nn. 8021/9636)

.atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 25 marzo 1998 rep.rio 73.426 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo il 23 aprile 1998 ai nn. 2702/3374).

- Il sig. **GRAFFINO Guido** e la società "**M.R. S.r.l.**", per quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) cadauno dei terreni siti in **CUNEO** distinti al catasto terreni al

F. 55, N. 1847 (ex 316/a), sia 2, are 2.37, RD 2,26, RA 1,16

F. 55, N. 1848 (ex 316/b), sia 2, are 1.93, RD 1,84, RA 0,95

F. 55, N. 1849 (ex 316/c), sia 2, are 4.02, RD 3,84, RA 1,97

totale are 8.32 (are otto e centiare trentadue), RD 7,94, RA 4,08

detti terreni sono pervenuti in forza di atto di acquisto a mio rogito in data 15 febbraio 2016 rep.rio 64.191 racc. 26.657 (reg.to a Cuneo il 7 marzo 2016 al n. 2053 serie 1T ed ivi trascritto l'8 marzo 2016 ai nn. 1304/1758).

- La "**Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice**" è piena proprietaria di terreno sito in **CUNEO** distinto al catasto terreni al

F. 55, N. 1851 (ex 1000/a), sia 2, are 9.43 (are nove e centiare quarantatre), RD 9,01, RA 4,63

detto terreno è pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Carlo Alberto PAROLA in data 15 maggio 2008 rep. 69941 (reg.to in termini e trascritto a Cuneo il 16 maggio 2008 ai nn. 4194/5354);

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'Ing. PELLEGRINO Gabriel, con studio in Busca - Via Vecchia di Cuneo n. 1 e del Geom. PELLEGRINO Luca, con studio in Cuneo Via Antica di Busca n. 124, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i., presentato in data 12/04/2016 prot. n. 24483;

5) il progetto è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 22 giugno 2016 e accolto con Determinazione Dirigenziale n. 773 del 25 maggio 2017, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 del-

la L.R. 56/77;

6) ai sensi del medesimo art. 43 il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;

7) successivamente, in data 10 luglio 2017 prot. n. 48084, i proponenti hanno integrato il Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;

8) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data 10 luglio 2017 prot. n. 48084:

ALLEGATI	Scala
1 - TAV 1 – planimetrie generali ed inquadramento dell'intervento	Varie
2 - TAV 2 – planimetria dell'area di PEC - Viabilità	1:500
3 - TAV 2a – verifica lotti	1:500
4 - TAV 3 – Rilievo topografico, altimetrico e sezioni	Varie
5 - TAV 4 – Sovrapposizione opere di urbanizzazione	1:500
6 - TAV 5 – Acquedotto	1:500
7 - TAV 6 – Fognatura	1:500
8 - TAV 7 – Raccolta acque meteoriche	1:500
9 - TAV 8 – illuminazione pubblica	1:200
10 - TAV 9 – Rete elettrica	1:500
11 - TAV 10 – Rete telefonica	1:500
12 - TAV 11 – Viste assonometriche	
13 - Elenco prezzi unitari	
14 - Computo metrico	
15 - Elaborato fotografico	
16 - Norme di attuazione	
17 - Relazione illustrativa	

9) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 209 del 28 settembre 2017 immediatamente esecutiva, è stato approvato il P.E.C. e il relativo schema di convenzione;

10) con successiva Determinazione Dirigenziale a contrarre ex art. 192 del D.Lgs. N. 267/2000 s.m.i. - in esecuzione della sopracitata D.G.C. n. 209/2017 - è stato determinato di procedere all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

11) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

12) la 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, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1

OGGETTO della CONVENZIONE



La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) - secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati come zona urbanistica "ATF2.RR1 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*" - al fine di realizzare un insediamento formato da n. 4 (quattro) lotti a destinazione residenziale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Articolo 2

— ATTUAZIONE del PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO —

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli 49 e 52 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato stesso, depositato agli atti del Comune.

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

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

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

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

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche, dell'omogeneità dell'impianto planovolumetrico ed urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico proposto.

Potranno comunque essere presentati progetti edilizi che, pur rispettando sostanzialmente le sagome degli edifici, vadano a specificare e/o a variare l'aspetto tipologico-compositivo o planimetrico di singoli lotti rispetto a quanto depositato, ciò con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato; successivamente, sul progetto esecutivo verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire.

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

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree pubbliche e su quelle fronte strada prevedendo idonee alberature ed arbusti.

Articolo 3

— UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA del P.E.C. —

Il Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edi-

lizia ed urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritti negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 4.897 (quattromilaottocentonovantasette) contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo come segue:

FOGLIO	N. MAPPALE	SUP. MAPPALE COMPRESA NEL PEC (mq)
55	1842	1367
55	1843	888
55	1844	742
55	1845	125
55	1847	237
55	1848	193
55	1849	402
55	1851	943

Si riassumono nel seguente schema i dati del dimensionamento urbanistico del Comparto A dell'Ambito ATF2.RR1:

SCHEDA TECNICA

A - AREA FONDIARIA (ACE+VE) 70% St mq 3.427 (tremilaquattrocentoventisette)

B - AREA DA URBANIZZARE (VS) 30% St mq.1.470 (millequattrocentosettanta)

Viabilità - Marciapiedi mq. 1.275 (milleduecentosettantacinque)

Parcheggio pubblico mq. 195 (centonovantacinque)

C - SUPERFICIE TERRITORIALE St(A + B) mq 4.897 (quattromilaottocentonovantasette)

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione di n. 4 (quattro) lotti edificatori per complessivi mq. 979,40 (novecentosettantanove virgola quaranta) (S.U.L.) a destinazione residenziale.

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

I progetti degli edifici, con le loro caratteristiche tipologiche, saranno più compiutamente definiti dai proponenti dopo l'approvazione del presente P.E.C., al momento della presentazione della domanda dei Permessi di Costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C.

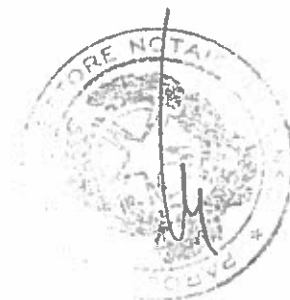
Ai sensi dell'art.33 del Regolamento Edilizio vigente "Decoro e manutenzione delle costruzioni e delle aree private" le aree libere eventualmente inedificate devono essere convenientemente mantenute e recintate: è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

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

Articolo 4

CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti sigg. **GRAFFINO Guido**, la società "**M.R. S.R.L.**", in persona di chi sopra, e la "**Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. S.S.**", in persona di chi sopra, con il presente atto, cedono a ti-



tolo gratuito - e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso - al **Comune di Cuneo**, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli allegati elaborati grafici, già specificate alla lettera B) dell'articolo precedente.

La cessione gratuita al Comune di Cuneo delle suddette aree non priva i cedenti dei "diritti edificatori perequativi" connessi a dette aree.

I terreni oggetto di cessione, per una superficie pari a complessivi mq 1.470 (millequattrocentosettanta) e più precisamente:

A) il sig. **GRAFFINO Guido** cede al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena proprietà** su area sita _____
_____ in **CUNEO** _____

individuata al catasto terreni come segue: _____

F. 55, N. 1845 (ex 225/d), sia 2, are 1.25 (are una e centiare venticinque), RD 1,19, RA 0,61 _____

tra le coerenze: mapp. 1851, 1849, 1844, 1843 e 494 del F. 55. _____

- **PROVENIENZA:** _____

.atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 19 ottobre 1973, rep.rio 18.981 racc. 1.777 sucitato; _____

.atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 25 marzo 1998 rep.rio 73.426 sucitato. _____

B) Il sig. **GRAFFINO Guido** e la società "**M.R. S.R.L.**", in persona di chi sopra, per quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) ciascuno, cedono al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena proprietà** su area sita _____

_____ in **CUNEO** _____

individuata al catasto terreni come segue: _____

F. 55, N. 1849 (ex 316/c), sia 2, are 4.02 (are quattro e centiare due), RD 3,84, RA 1,97 _____

tra le coerenze: altro foglio di mappa, mapp. 1850, 1848, 1847, 1845 e 1851 del F. 55. _____

- **PROVENIENZA:** _____

.atto di acquisto a mio rogito in data 15 febbraio 2016 rep.rio 64.191 racc. 26.657 sucitato. _____

C) - La "**Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice**", in persona di chi sopra, cede al **Comune di Cuneo** che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la **piena proprietà** su area sita _____

_____ in **CUNEO** _____

individuata al catasto terreni come segue: _____

F. 55, N. 1851 (ex 1000/a), sia 2, are 9.43 (are nove e centiare quarantatre), RD 9,01, RA 4,63 _____

tra le coerenze: altro foglio di mappa e mapp. 1845, 494 del F. 55 _____

- **PROVENIENZA:** _____

.atto a rogito Notaio Carlo Alberto PAROLA in data 15 maggio 2008 rep. 69941 sucitato. _____

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento prot. n. 2016/93737 in data 21 giugno 2016 _____

2°) Le parti cedenti, in proprio ed in persona di chi sopra, dichiarano che le aree in questione (pervenute in forza degli atti citati nelle premesse del presente atto), sono libere da persone e da cose, da vincoli di qualsiasi natura,

da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, salvo quanto infra.

Si fa constare che presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano le seguenti iscrizione e trascrizioni:

. ipoteca iscritta a Cuneo il 6 agosto 2008 ai nn. 1203/8702 a favore della Banca di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori Credito Cooperativo in forza di atto di apertura di credito concessa alla "Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice", a rogito Notaio Carlo Alberto Parola in data 4 agosto 2008 rep.rio 70.162 (reg.to in termini) gravante, tra il resto, il mapp. 1851 del F. 55

detta ipoteca è in corso di annotamento di cancellazione dai beni in oggetto in forza di consenso manifestato dall'ente creditore con atto a mio rogito in data d'oggi rep.rio n. 65.299 racc. 27.620 (in corso di registrazione);

. vincolo di inedificazione trascritto il 12 giugno 1974 ai nn. 3840/4503 in forza di atto a rogito Notaio Bollati in data 15 maggio 1974 rep.rio 20.749 racc. 2.201 (reg.to a Cuneo il 28 maggio 1974 al n. 2493 vol. 266) gravante l'originario mapp. 225 di proprietà di Graffino Guido;

. vincolo di inedificazione trascritto il 6 dicembre 1975 ai nn. 6499/7758 in forza di atto a rogito Notaio Drago in data 2 dicembre 1975 rep.rio 34.754 racc. 4.681 (reg.to a Cuneo il 3 dicembre 1975 al n. 5441 vol. 271) gravante l'originario mapp. 225 di proprietà di Graffino Guido.

Detti beni vengono trasferiti nello stato attuale di fatto e di diritto, con le più ampie garanzie di evizione e spoglio, con formale rinuncia ad ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

3°) Il valore delle suddette aree, ai soli fini repertoriali notarili viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 7.350,00 (settemilatrecentocinquanta virgola zero zero) pari a Euro 5,00 (cinque virgola zero zero) al metro quadrato (di cui Euro 625,00 (seicentoventicinque virgola zero zero) per la cessione da parte del sig. GRAFFINO Guido;

Euro 2.010,00 (duemiladieci virgola zero zero) per la cessione da parte del sig. GRAFFINO Guido e della società "M.R. S.R.L."

ed Euro 4.715,00 (quattromilasettecentoquindici virgola zero zero) per la cessione da parte della "Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice".

Per quanto occorra, trattandosi di cessione gratuita in esecuzione peraltro di impegni urbanistici assunti, le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà confermando che:

a) non si è fatto luogo a pagamento di corrispettivo;

b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Le parti cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Conservatore dei Registri Immobili-



liare da ogni responsabilità in merito.

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

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

Le parti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le parti cedenti 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 21.11.2000, n. 353 e s.m.i.

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

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della parte proponente.

Articolo 5

ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

La parte proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo gli oneri di urbanizzazione (OO.UU - art. 16 del D.P.R. n. 380/2001) per complessivi **Euro 98.126,09 (novantottomilacentoveventisei virgola zero nove)**

articolati in:

mq. 979,40 (novecentosettantanove virgola quaranta) residenziale x €/mq. 50,00 = € 48.970,00 (quarantottomilanovecentosettanta virgola zero zero) per OO.UU. primaria

mq. 979,40 (novecentosettantanove virgola quaranta) residenziale x €/mq. 50,19 = € 49.156,09 (quarantanovemilacentocinquantasei virgola zero nove) per OO.UU. secondaria.

Nell'ambito della procedura istruttoria dei titoli abilitativi dei fabbricati edilizi privati verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, in funzione dei quali verranno determinati gli importi degli oneri di urbanizzazione, anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Comunale.

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente la facoltà di scomputare totalmente dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, la cifra corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute necessarie, realizzate a carico della parte proponente, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della convenzione.

A tale scopo la parte proponente, anche in relazione al disposto dell'art. 45

c.2, L.R. n. 56/1977 e s.m.i., si fa carico per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo della realizzazione delle sottoelencate opere di urbanizzazione di cui all'art. 51 c.1, L.R. n. 56/1977, e precisamente:

Movimento terra € 14.296,32 (quattordicimiladuecentonovantasei virgola trentadue)

Muretti di recinzione € 6.076,08

(seimilasettantasei virgola zero otto)

Marciapiedi e pista ciclabile € 15.622,90

(quindicimilaseicentoventidue virgola novanta)

Carreggiata stradale e parcheggi € 24.219,59

(ventiquattromiladuecentodiciannove virgola cinquantanove)

Acquedotto € 2.912,96

(duemilanovecentododici virgola novantasei)

Fognatura € 16.375,51

(sedicimilatrecentosettantacinque virgola cinquantuno)

Raccolta acque meteoriche e stradali € 5.606,65

(cinquemilaseicentosei virgola sessantacinque)

Intubazione canale € 6.358,48

(seimilatrecentocinquantotto virgola quarantotto)

Illuminazione pubblica € 10.759,00

(diecimilasettecentocinquantanove virgola zero zero)

Sicurezza € 3.066,82

(tremilasessantasei virgola ottantadue)

PER UN IMPORTO TOTALE DI EURO € 105.294,32

(centocinquemiladuecentonovantaquattro virgola trentadue)

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità totali si rimanda ai computi metrici estimativi allegati.

Relativamente alle lavorazioni di cui sopra e al preventivo di spesa totale, gli uffici competenti del Settore Lavori Pubblici hanno espresso nulla osta in data 24 agosto 2017 prot. n. 57876.

La parte proponente presterà garanzia del suddetto importo delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria, di cui al successivo articolo della presente convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- restano a carico del proponente gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e direzioni lavori di dette opere, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici e l'Ufficio Tecnico Provinciale (relativamente al previsto nuovo innesto dalla Strada Provinciale n. 298);

- la parte proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste in convenzione senza chiedere alcun compenso aggiuntivo, ancorché il costo totale delle stesse risultasse superiore agli importi calcolati in base alle tariffe in vigore presso il Comune di Cuneo, nonché all'importo complessivo sopra stimato;

- il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere oggetto di cessione verrà eseguito con le modalità indicate ai successivi articoli, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, sarà a carico della parte proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione;

- i servizi tecnologici di luce, gas, telefono saranno a totale cura e spese del



proponente e, pertanto, faranno esclusivo capo agli stessi, ognuno per la propria quota parte, eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei citati servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse. La realizzazione di tali servizi tecnologici non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti;

- dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi;

- qualora a consuntivo l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo le tariffe degli OO.UU., la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza prima dell'accettazione delle opere da parte del Comune.

Articolo 6

CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

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

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

Articolo 7

PROGETTAZIONE ESECUTIVA e PROCEDURA per la REALIZZAZIONE delle OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO degli ONERI

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

Prima del rilascio del permesso di costruire potranno essere richieste e concordate ulteriori possibili modifiche alle lavorazioni, nel rispetto dell'importo convenzionato.

L'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà disposto dall'operatore privato nel rispetto della vigente normativa.

Articolo 8

OPERE ed IMPIANTI da REALIZZARSI A SCOMPUTO degli ONERI di URBANIZZAZIONE e PRESA IN CARICO del COMUNE

Il rilascio del provvedimento autorizzativo relativo al primo intervento residenziale privato è subordinato al rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 9.

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 al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

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

Nel corso dei lavori dovrà essere permesso l'accesso al cantiere ai tecnici dell'Amministrazione Comunale e Provinciale, nonché al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni.

Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune e l'Amministrazione Provinciale (relativamente al nuovo incrocio stradale con la Provinciale n. 298), attraverso i propri uffici competenti, potrà far ordinare quelle prescrizioni e modifiche che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.

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

Le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali, provinciali e/o dell'Azienda Cuneese dell'Acqua (A.C.D.A.), 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 tecnici 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 sotto la piena responsabilità legislativa del Direttore unico dei lavori.

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 della parte 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 dalla presente convenzione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria

la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. Ogni variazione ai progetti autorizzati dovrà prevedere la presentazione di idoneo titolo abilitativo edilizio in variante.

Al termine dei lavori, in fase di richiesta di collaudo e presa in carico delle opere, oltre alla certificazione di conformità delle opere, dovrà essere presentato un computo a consuntivo degli stessi. Qualora dall'analisi di tale consuntivo e dall'esame delle lavorazioni, l'importo complessivo delle opere eseguite a scomputo risultasse inferiore a quanto determinato secondo accordo in convenzione, la parte proponente si impegna ad integrare tale importo versandone la differenza all'Amministrazione, prima dello svincolo delle polizze da parte del Comune.

Entro il periodo di tre mesi dall'ultimazione dei lavori complessivi o di singoli lotti funzionali il Comune provvederà, con proprio personale o mediante affidamento a tecnico esterno all'Amministrazione, alle operazioni per il

collaudo o la certificazione di regolare esecuzione, le cui spese saranno a carico della parte proponente.

A copertura delle operazioni di verifica e validazione del progetto nonché di quelle per le prove sulla qualità dei materiali e delle lavorazioni, e per il collaudo delle opere realizzate, l'operatore privato è tenuto a versare all'Amministrazione una somma calcolata nella percentuale dell'uno virgola cinque per cento (1,5%) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo previste nel progetto esecutivo oggetto di convenzione.

Il 50% (cinquanta per cento) della cifra di cui sopra dovrà essere versata in sede di richiesta del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre il restante 50% (cinquanta per cento) dovrà essere versato dall'operatore privato in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione.

Quanto sopra è previsto anche ai sensi dell'art. 113 del D. Lgs 50/2016 e dell'art. 4 del CAPO I – Parte VI del REGOLAMENTO PER L'ORDINAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 352 del 20 dicembre 2011 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 26 marzo 2013.

Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle suddette opere e relativo collaudo potrà essere svincolata la fideiussione per l'importo dei lavori.

Il collaudo con esito favorevole non elimina la responsabilità della parte proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.

A seguito del collaudo dei lavori complessivi potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) dell'ultimo edificio privato previsto dal P.E.C. Fino al rilascio del collaudo finale, l'Amministrazione resta pienamente e totalmente sollevata da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione e dalla conduzione delle opere, anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari.

Il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti, prima del collaudo delle stesse, qualora si rilevino le condizioni di interesse pubblico, sollevando nel contempo l'operatore dalle relative responsabilità civili e penali.

Articolo 9

TEMPI di ESECUZIONE delle OPERE di URBANIZZAZIONE

FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE

Il rilascio del primo permesso di costruire del primo edificio privato sarà subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione nel loro complesso. In tal caso le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto del

seguito cronoprogramma:

Prima fase: entro 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire del 1° edificio privato:

Realizzazione delle seguenti lavorazioni:

- Costruzione della condotta fognaria e di acquedotto, realizzazione caditoie stradali;
- Movimentazioni terra e rilevati stradali;
- Realizzazione delle canalizzazioni per servizi tecnologici (Enel, Telecom e illuminazione pubblica);
- Posa di tutte le cordone e sistemazione a raso delle aree pubbliche desti-

nate a viabilità, parcheggio e verde;

- Pavimentazione bituminosa delle strade (escluso il tappeto di usura);

Seconda fase: entro la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) del 1° edificio privato:

Realizzazione delle seguenti lavorazioni:

- Allacciamento a tutti i servizi tecnologici e completamento dell'illuminazione pubblica (pali e quadro elettrico);

- Pavimentazione finale dei marciapiedi in autobloccanti;

- Completamento aree verde (impianto di irrigazione, arredo e alberata)

Terza fase: entro 10 anni dall'avvenuta esecutività della delibera di approvazione del P.E.C.:

Completamento di tutte le restanti opere di urbanizzazione:

- Tappetino di usura sede stradale

In ogni caso, tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.E.C.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che:

- per le opere di urbanizzazione la parte proponente si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, nel rispetto delle indicazioni fornite sinteticamente nell' *«Allegato B - Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione»* delle *«Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri»* redatto dal Settore Lavori Pubblici;

- per quanto riguarda la realizzazione dell'innesto della viabilità pubblica in progetto dalla Strada Provinciale n. 298, essa dovrà avvenire sulla base delle indicazioni e prescrizioni fornite dal competente Ufficio Tecnico Provinciale;

- resta inteso che la data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata ai competenti uffici comunali e provinciali - a mezzo di raccomandata e/o mediante posta elettronica certificata - con preavviso di almeno 15 (quindici) giorni;

- il crono-programma, di cui al presente articolo, potrà essere modificato solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente fissata nello 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento) (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. N. 207/2010);

- il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui al successivo, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno della parte proponente e con azione di regresso per le spese, e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

- in caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune - previa diffida ad adempie-

re nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei permessi 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 di rilascio dei permessi di costruire;

- il Comune dovrà inoltre dichiarare, in danno della parte proponente, la decadenza della presente 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 fidejussione di cui all'art. 14;

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

f. mancato inserimento - da parte del proponente - delle clausole, di cui alla presente convenzione e di cui al successivo articolo (Trasferimento degli obblighi), 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 alla parte proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Articolo 10

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

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

Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del Titolare. In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde.

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

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

È fatto divieto di utilizzare le aree cedute come discarica o deposito di mate-

riali di qualunque tipo e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza espressa autorizzazione comunale.

Articolo 11

AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI

Resta stabilito anche convenzionalmente che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.) se non quando la parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Articolo 12

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la parte proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi specificati, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo seguente.

Articolo 13

GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - la parte proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione Allianz Spa, filiale di Cuneo, con polizza n. 79097955 del 24 ottobre 2017

(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul sito internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012) che viene rilasciata al Comune per l'importo di **Euro 105.294,32 (centocinquemiladuecentonovantaquattro virgola trentadue)** - corrispondente al 100% (cento per cento) delle opere di urbanizzazione a scomputo, poste a carico della parte proponente.

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

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

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

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

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 co-

me 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 5, 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.

La fideiussione avrà efficacia fino al momento della liberazione del contraente, e loro aventi causa, da parte del Comune e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80% (ottanta per cento), in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della parte proponente, 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.

Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere.

Articolo 14

TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

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

Dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la parte proponente sarà tenuta ad un pagamento pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal P.E.C. e dei competenti oneri sopra riferiti, la parte proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile. I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

Articolo 15

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

1°) Ai sensi dell'art. 30, c. 1 e 2, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, le parti dichiarano e garantiscono che:

i terreni oggetto del presente atto sia per quanto riguarda le cessioni a favore del Comune che le cessioni di cui infra a titolo di ricomposizione fondiaria hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data 31 ottobre 2017 che si allega al presente atto sotto la lettera "A" con dispensa dal darne lettura e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordi-

nanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Inoltre dichiarano a sensi dell'art. 10 capo II della Legge n. 353 del 21 novembre 2000, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

Articolo 16

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione, nonché catastali inerenti i frazionamenti, saranno a totale carico della parte proponente.

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

Articolo 17

RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 18

CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino.

Articolo 19

RINVIO a NORME di LEGGE

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

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

II - RICOMPOSIZIONE PROPRIETA'

premesse

- che, nell'ambito della lottizzazione su descritta, i comparenti hanno subito un sacrificio patrimoniale di diversa entità derivante dalla cessione di parte dei loro terreni;
- che è quindi intenzione dei contraenti riequilibrare le rispettive posizioni, anche al fine di addivenire ad una ricomposizione fondiaria dei vari lotti, corrispondente a quella risultante dalla citata Convenzione Edilizia, mediante cessioni di porzioni di terreno;
- che tale redistribuzione è dunque finalizzata ad assicurare la giusta proporzione espressa delle aree originariamente possedute e la volumetria spettante ai singoli lotti urbanistici;
- che pertanto la presente ricomposizione fondiaria delle aree ha come unica finalità la eliminazione degli effetti distorsivi della convenzione suscitata;
- che i trasferimenti che seguono sono effettuati senza intenti speculativi e sono inscindibilmente connessi con la convenzione citata, della quale costituiscono attuazione al fine di favorire la trasformazione urbanistica dei beni

senza provocare squilibri patrimoniali e pertanto vengono poste in essere senza la previsione di corrispettivo alcuno;

- che i trasferimenti attuati con il presente atto sono collegati, sia geneticamente che funzionalmente, in modo unitario ed inscindibile con la convenzione citata in premessa; pertanto qualsiasi causa di inefficacia, risoluzione, nullità, annullamento, invalidità e simili della convenzione si riverserà automaticamente sulle pattuizioni di cui al presente atto; quanto sopra premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

1°) La società "M.R. S.R.L.", in persona di chi sopra, cede e trasferisce al sig. **GRAFFINO Guido** che accetta ed acquista la quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) su area sita

in CUNEO

individuata al catasto terreni come segue:

F. 55, N. 1848 (ex 316/b), sia 2, are 1.93 (are una e centiare novantotto), RD 1,84, RA 0,95

tra le coerenze: mapp. 1849, 1850, 1842 e 1847 del F. 55.

- PROVENIENZA:

. atto di acquisto a mio rogito in data 15 febbraio 2016 rep.rio 64.191 racc. 26.657 sucitato.

- Ai soli fini repertoriali, le parti dichiarano che la presente cessione ha un valore di Euro 9.650,00 (novemilaseicentocinquanta virgola zero zero).

2°) Il sig. **GRAFFINO Guido** cede e trasferisce alla società "M.R. S.R.L." che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la quota di proprietà di 1/2 (un mezzo) su area sita

in CUNEO

individuata al catasto terreni come segue:

F. 55, N. 1847 (ex 316/a), sia 2, are 2.37 (are due e centiare trentasette), RD 2,26, RA 1,16

tra le coerenze: mapp. 1849, 1848, 1844 e 1849 del F. 55.

- PROVENIENZA:

. atto di acquisto a mio rogito in data 15 febbraio 2016 rep.rio 64.191 racc. 26.657 sucitato.

- Ai soli fini repertoriali, le parti dichiarano che la presente cessione ha un valore di Euro 11.850,00 (undicimilaottocentocinquanta virgola zero zero).

3°) Il sig. **GRAFFINO Guido** cede e trasferisce

. alla società "M.R. S.R.L." che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 85/1000 (ottantacinque millesimi) e

. alla "Società Agricola Roata Rossi di Mattiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice", che in persona di chi sopra, accetta ed acquista per quota di proprietà pari a 915/1000 (novecentoquindici millesimi)

la totale piena proprietà su area sita

in CUNEO

individuata al catasto terreni come segue:

F. 55, N. 1844 (ex 225/c), sia 2, are 7.42 (are sette e centiare quarantadue), RD 7,09, RA 3,64

tra le coerenze: mapp. 1847, 1842, 1843 e 1845 del F. 55.

- PROVENIENZA:

.atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 19 ottobre 1973, rep.rio 18.981 racc. 1.777 sucitato;

. atto a rogito Notaio Franco Bollati in data 25 marzo 1998 rep.rio 73.426 su-
citato.

- Ai soli fini repertoriali, le parti dichiarano che la presente cessione ha un
valore di Euro 37.100,00 (trentasettemilacentο virgola zero zero)

- Le parti cedenti, ciascuna per la propria parte, garantiscono i cespiti immo-
biliari sopra ceduti di loro proprietà e disponibilità, liberi da privilegi anche
fiscali e da ipoteche.

Detti beni vengono trasferiti come sopra nello stato attuale di fatto e di dirit-
to con tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti e con effetto
attivo e passivo immediato.

In conseguenza della ricomposizione delle proprietà nell'ambito del PEC le
proprietà relative alle aree edificabili risulteranno le seguenti:

1) piena proprietà del sig. GRAFFINO Guido su area sita in CUNEO in-
dividuata al catasto terreni al

F. 55, N. 1842 (ex 225/a), sia 2, are 13.67, RD 13,06, RA 6,71

F. 55, N. 1843 (ex 225/b), sia 2, are 8.88, RD 8,48, RA 4,36

F. 55, N. 1848 (ex 316/b), sia 2, are 1.93, RD 1,84, RA 0,95

2) piena proprietà della società "M.R. S.r.l." su area sita in CUNEO indi-
viduata al catasto terreni al

F. 55, N. 1847 (ex 316/a), sia 2, are 2.37, RD 2,26, RA 1,16

3) proprietà della società "M.R. S.r.l." per quota di proprietà di 85/1000
(ottantacinque millesimi) e della "Società Agricola Roata Rossi di Mat-
tiauda Pier Giorgio e C. Società Semplice" per quota di proprietà di
915/1000 (novecentoquindici millesimi) su area sita in CUNEO individua-
ta al catasto terreni al

F. 55, N. 1844 (ex 225/c), sia 2, are 7.42, RD 7,09, RA 3,64.

III - TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano:

- di non essere parenti tra loro nè coniugi;

- di aver domicilio fiscale nei comuni di rispettiva sede e residenza.

- Relativamente alle cessioni al Comune di Cuneo

per quanto riguarda l'imposta di registro chiedono l'applicazione della stessa
in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ex art. 32 del
D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, in quanto cessioni poste in essere in esecu-
zione di impegni urbanistici assunti dalle parti venditrici con la presente con-
venzione edilizia, come pure ribadito nella circolare dell'Agenzia delle En-
trate n. 18/E-2013 punto 3.23.

**- Relativamente alla ricomposizione delle proprietà nell'ambito del
P.E.C.**

trattandosi di atto geneticamente e funzionalmente collegato alla convenzio-
ne di lottizzazione citata in premesse della quale costituisce pertanto parte
integrante e sostanziale, si chiedono le agevolazioni di cui all'art. 32 secon-
do comma D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 così come richiamato dall'art.
20 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (**imposta di registro in misura fissa**
ed esenzione dalle imposte di trascrizione e catastale) (vedasi: risoluzioni
della Direzione Generale delle Tasse Divisione VIII n. 250666 del 3 genna-
io 1983 e n. 220210 del 16 dicembre 1986 e della Direzione Generale delle
Entrate per la Puglia del 2 febbraio 1994, nonché circolare n. 18/E-2013 del-
l'Agenzia delle Entrate punto 3.23.1).

Agli effetti delle **imposte dirette** le parti lottizzanti precisano e dichiarano,

assumendosi ogni relativa responsabilità che non vi sono plusvalenze stante l'assenza di corrispettivi poichè: _____

a) la volumetria finale spettante a ciascun lottizzante è quantitativamente corrispondente a quella espressa dalle aree appartenenti originariamente a ciascun lottizzante; _____

b) le "parti lottizzanti" si sono determinate ad effettuare i trasferimenti che precedono per riequilibrare la distribuzione della volumetria su ciascun lotto urbanistico, essendo alcune "parti lottizzanti" maggiormente incise rispetto ad altre delle aree destinate a standard che di fatto sono inedificabili. _____

Del che richiesto faccio constare con questo atto che leggo ai sigg. Compacrenti i quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore tredici e minuti due. _____

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità parte da persona di mia fiducia mediante scritturazione con mezzi meccanici e parte di mia mano, occupa venti facciate di sei fogli di cui il secondo firmato in calce. _____

In originale firmato: _____

Luca Gautero _____

Ricca Lucia _____

Mattiauda Pier Giorgio _____

Guido Graffino _____

_____ dottor Cesare Parola notaio _____