

Numero 207986 del repertorio. _____

Numero 50310 della raccolta. _____

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO DELLA CITTA CONSOLIDATA

DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI

ARTT. 43 E 45 L.R. 5 DICEMBRE 1977, N. 56 E S.M.I.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventidue del mese di novembre; _____

- 22 novembre 2022 - _____

alle ore nove e minuti cinquanta; _____

in Cuneo, nel mio studio sito al civico numero 11 di viale degli Angeli; _____

avanti a me dottor Massimo Martinelli Notaio in Cuneo iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo; _____

alla presenza delle testimoni: _____

- GHIBAUDO Eva nata a Cuneo il 21 agosto 1967, residente in Dronero, via Ripoli numero 28; _____

- CAMPANA Giulia nata a Cuneo il 4 settembre 1992, residente in Caraglio, via C.L.N. numero 17/a; _____

SONO COMParsi _____

1) In qualità di Parte Proponente: _____

- GIACHELLO Carlo, nato a Cherasco il 31 ottobre 1957, residente in Borghetto Santo Spirito (SV), via Ponti numero 9, _____

C.F.: GCH CRL 57R31 C599B; _____

che agisce e stipula nella sua qualità di Amministratore Delegato Legale Rappresentante della società costituita in Italia e regolata dalla legge italiana: _____

"GMG SRL COSTRUZIONI"

con sede in Borgo San Dalmazzo, Largo Argentera numero 6, capitale sociale euro 20.000,00* i.v., iscritta nel Registro delle Imprese di Cuneo al numero d'iscrizione e codice fiscale 03742480043, iscritta al REA presso la CCIAA di Cuneo al numero CN-313511, _____

indirizzo PEC: gmgsrlcostruzioni@legalmail.it ; _____

a quanto infra abilitato con firma sociale libera ed individuale anche per la straordinaria amministrazione in forza dei vigenti poteri statutariamente delegati; _____

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

- GALLI Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 _____

C.F.: GLL MSM 73P24 D205R; _____

nella qualità di Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo, Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del COMUNE DI CUNEO con sede in Cuneo - via Roma n. 28; _____

C.F.: 00480530047,

nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta Comunale n. 211 del 25 agosto 2022, esecutiva ai sensi di legge, nonché della propria determinazione dirigenziale del Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica, Attività Produttive numero 2065 del 15 novembre 2022 depositate agli atti del Comune.

Detti Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE:

1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti approvate; -
2) le aree interessate dal Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) oggetto del presente atto risultano classificate come ambito: della Città Consolidata ed in particolare TC3a e TC5b e sarà attuato in conformità alle previsioni dell'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.;

3) il proponente Società "GMG SRL COSTRUZIONI" è proprietaria dei terreni individuati in Comune di CUNEO, catastalmente rilevati in Catasto Terreni come segue:

Foglio 78 mappale 245 superficie catastale are 04.79
(ex 245/parte)

Foglio 78 mappale 1597 superficie catastale are 00.86
(ex 171/parte)

Foglio 78 mappale 1598 superficie catastale are 00.19
(ex 1598/parte - ex 245/parte)

Foglio 78 mappale 1604 superficie catastale are 00.15
(ex 295/parte)

Foglio 78 mappale 1606 superficie catastale are 01.29
(ex 569/parte)

Foglio 78 mappale 11256 superficie catastale are 00.11
(ex 188/parte)

Foglio 78 mappale 11288 superficie catastale are 00.82
(ex 1598/parte - 245/parte)

Foglio 78 mappale 11289 superficie catastale are 07.23
(ex 245/parte)

Per una superficie catastale complessiva di are 15.44
(are quindici e centiare quarantaquattro),

. e superficie complessiva reale di are 15.38 (quindici e centiare trentotto);

dato atto che sul mappale 245 insistono gli enti (fabbricati) rilevati a C.F. come segue:

f.78 n.245 sub. 8 zc.1 cat.A/3 cl.1 v.4,0 RC Euro 165,27
ubicazione corso Francia n.87 p.S1-T

f.78 n.245 sub. 9 zc.1 cat.A/3 cl.1 v.8,0 RC Euro 330,53
ubicazione corso Francia n.87 p.S1-1-2

f.78 n.245 sub.10 zc.1 cat.C/6 cl.4 mq.13 RC Euro 45,65
ubicazione corso Francia n.87 p.T

f.78 n.245 sub.11 zc.1 cat.C/6 cl.4 mq.13 RC Euro 45,65
ubicazione corso Francia n.87 p.T

totale v.12,0 mq.26 RC Euro 587,10

(vani dodici e metri quadrati ventisei);

. con classamento e rendita proposti DM 701/94;

. derivanti da variazione n. 24928.1/2019 del 17 ottobre 2019 pratica CN0141291 in atti dal 18 ottobre 2019 per ufu,div e soppressione dell'unità distinta con il mappale 245 sub.6, derivante da variazione n.18275.1/2019 del 19 luglio 2019 pratica CN0100198 in atti dal 22 luglio 2019 per vde, fus e soppressione delle unità distinte con il mappale 245 subb.2-3-4-5, derivanti:

- i subb.2 et 3 da classamento n. A42.1/1986 del 18 febbraio 1986 in atti dal 14 settembre 1990;

- il sub.4 da variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 65594.1/2014 del 7 luglio 2014 pratica CN0142743, preceduta da variazione per bonifica identificativo catastale n.120194.1/2013 del 29 novembre 2013 pratica CN0302733 con soppressione dell'unità 259 sub.1, derivante da variazione per ampliamento n.391.1/1986 del 19 febbraio 1986 in atti dal 27 ottobre 1994, e da variazione n.391/1986 del 19 febbraio 1986 in atti dal 4 gennaio 1989;

- il sub.5 da variazione G.A.F. codifica piano incoerente n. 65595.1/2014 del 7 luglio 2014 pratica CN0142744, preceduta da variazione per bonifica identificativo catastale n.120195.1/2013 del 29 novembre 2013 pratica CN0302733 con soppressione dell'unità 259 sub.2, derivante da variazione per ampliamento e variazione interne n.392.1/1986 del 19 febbraio 1986 in atti dal 27 ottobre 1994, e da variazione n.392/1986 del 19 febbraio 1986 in atti dal 4 gennaio 1989; -

. con la comunione del bene comune non censibile (compreso per intero) rilevato in Catasto Fabbricati come segue:

f.78 n.245 sub.7 ubicazione corso Francia n.87 p.S1-T-1-2
(b.c.n.c. comune a tutti i subalterni - cortile e vano scala);

4) in data 17 marzo 2021 prot. 19920/2021 del Comune di Cuneo è stata presentata una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito della Città Consolidata ed in particolare TC3a e TC5b;

5) il progetto di P.E.C. è stato esaminato dalla II^a Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 6 aprile 2022 e dalla Commissione Edilizia nella seduta del 24 novembre 2021;

6) il progetto di P.E.C. è stato accolto con Determinazione Dirigenziale n.845 del 16 maggio 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56;

7) il progetto di P.E.C. è stato depositato all'albo



pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi (dal 27 maggio 2022 all'11 giugno 2022), per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, a mente di quanto disposto dall'art. 43 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e nei successivi 15 (quindici) giorni non sono pervenute osservazioni;

9) il progetto è costituito dai seguenti elaborati grafici a firma e redatti dall'Arch. Montaldo Maurizio con studio in Caraglio, Via Paniale 24 e dall'Ing. Barale Luca con studio in Borgo San Dalmazzo, frazione Beguda n. 76, depositati agli atti del Comune, trasmessi agli uffici comunali con note prot. 19920 del 17 marzo 2021, prot. 60042 del 13 agosto 2021, prot. 16474 del 3 marzo 2022, prot. 49031 del 6 luglio 2022 e prot. 55697 del 3 agosto 2022:

e precisamente costituito dagli elaborati grafici che si dettagliano, così come depositati e sussistenti agli atti del Comune;

- tav. 2a/2d mappa catastale con i terreni oggetto d'intervento/rilievo topografico con quote planoaltimetriche
- tav. 2b Atto di provenienza
- tav. 2e Documentazione fotografica stato di fatto
- tav. 3.1 Relazione Illustrativa;
- tav. 3.2 Stralcio P.R.G.
- tav. 3.3.1 Planimetria generale PEC
- tav. 3.3a Verifica rapporto di copertura
- tav. 3.3b Verifica indice di permeabilità
- tav. 3.3c Conteggi S.U.L. in progetto
- tav. 3.4 Progetto Planovolumetrico
- tav. 3.5 Planimetria catastale aggiornata
- tav. 3.6 Norme di Attuazione;
- tav. 3.7 Planimetria di PEC per inserimento PRGC
- tav. 3.8 Superamento barriere architettoniche
- tav. 3.9 Planimetria di inserimento ambientale
- tav. 3.11a Progetto Opere di Urbanizzazione - Elaborati Grafici
- tav. 3.11b Progetto Opere di Urbanizzazione - Computo Metrico
- tav. 4a Schema di Convenzione
- tav. 4b Conteggio Oneri
- tav. 5a Superamento barriere architettoniche;
- tav. 5b Verifica parapetti balconi e altezze interne p.t.
- tav. 5c Verifica pendenza rampe
- tav. 5d Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato planimetria generale lotto e distanze
- tav. 5e Calcolo S.U.N.
- tav. 6 Relazione Geologica
- Bozza Tipo di Frazionamento

10) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 25 agosto 2022, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato e sono state approvate le

clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella presente convenzione urbanistico - edilizia; -
 11) con successiva Determinazione a Contrarre n. 2065 del 15 novembre 2022, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 25 agosto 2022 - all'accettazione della convenzione urbanistico - edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

12) il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.;

13) la Parte Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

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

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

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

Articolo 1

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) - dei terreni catastalmente descritti in premessa, classificati come ambito "TC3a e TC5b - Ambiti della Città Consolidata", al fine di realizzare un insediamento a destinazione residenziale e commerciale, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione.

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato:

Scheda tecnica:

A) Superficie fondiaria: aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale (lotto unico): mq. 733;

B) Aree destinate ad opere di urbanizzazione - Superfici in cessione, così ripartite:

Marciapiedi = mq. 56

Parcheggi pubblici = mq. 685

Verde pubblico = mq. 64

Superficie totale = mq. 805,00

C) Superficie Territoriale (A+B): mq. 1538,00

Le destinazioni d'uso anzidette non potranno essere modificate per tutta la durata della convenzione: in ogni

caso, anche oltre tale termine, potranno essere modificate solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale, e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni, nel rispetto del P.R.G.C. .
 Eventuali modificazioni di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del "proponente", o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici privati, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

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

Nelle aree di cui alla lett. A) è prevista la realizzazione di:

n. 1 Lotto edilizio, per complessivi mq. 1039,29 (milletrentanove virgola ventinove) di S.U.L., a destinazione residenziale (767,15 - settecentosessantasette virgola quindici - mq.) e commerciale (272,14 - duecentosettantadue virgola quattordici - mq).

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle tavole di progetto del P.E.C. .

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per l'attuazione dell'intervento ai sensi del l'Art. 23, comma C del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. "*Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche*", hanno titolo di progetto definitivo del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno eseguiti a mezzo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lett. B) sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso e contenuti nelle tavole sopracitate e descritti all'articolo 6, saranno precisati in successivi progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni progettuali ed esecutive che saranno dettate dagli uffici comunali, da sottoporre all'approvazione degli organi comunali.

Articolo 2

ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti nel Comune di Cuneo e citati in premessa avverrà in conformità dell'articolo 43 "Tessuti di riordino Urbanistico Ambientale - Ambiti della Città Consolidata" delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto dello strumento urbanistico esecutivo, descritto negli elaborati depositati agli atti del Comune.

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

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

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

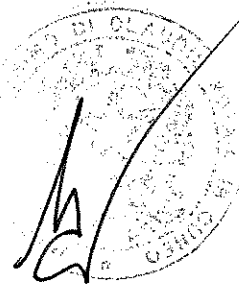
Tutti i titoli abilitativi dovranno essere presentati al Comune entro le scadenze temporali di cui sopra.

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

L'attuazione degli interventi nelle aree oggetto della presente convenzione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e dell'impianto plano-volumetrico approvato.

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

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



Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi con identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione, come risulta dai progetti definitivi delle opere di urbanizzazione approvati; successivamente, sui progetti esecutivi verranno rilasciati appositi Permessi di Costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. .

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

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

La presente convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo ai singoli proprietari, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici del P.E.C. Tali "diritti edificatori" possono essere alienati tra proponenti o a terzi secondo le modalità dettate dall'art. 2643, 1° comma, n. 2 bis del Codice Civile.

Articolo 3

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE

- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 N. 1, -

L.R. 56/77

La "Parte proponente", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 s.m.i., nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", si obbliga - e con il presente atto realizza la relativa cessione - per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo, il quale accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, così come indicate negli elaborati grafici di cui al progetto definitivo di P.E.C. (come risultante depositato agli atti dell'Ufficio), ripartite come indicato nella scheda tecnica di cui al precedente articolo.

Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione (Vs), per una superficie totale di mq. 805 (ottocentocinque), sono ripartite nelle seguenti perimetrazioni indicate nelle tavole di progetto:

Foglio 78 mappale 245/parte, superficie catastale mq. 719,00 -
Foglio 78 mappale 1598/parte, superficie catastale mq. 86,00 -
per una superficie totale di mq. 805,00 ---

ed all'attualità catastalmente individuate come segue: _____

- in Catasto Fabbricati: _____

f.78 n.11288 sub.1 cat.F/1 are 00.82 _____

ubicazione corso Francia n.98 p.T _____

(centiare ottantadue); _____

. derivante da costituzione n. 130596.1/2022 del 14 novembre 2022 pratica CN0130596 in atti dal 15 novembre 2022; _____

- in Catasto Terreni: _____

f.78 n.11288 q. e.u. are 00.82 _____

ex 1598/parte - ex 245/parte _____

- in Catasto Fabbricati: _____

f.78 n.11289 sub.1 cat.F/1 are 07.23 _____

ubicazione corso Francia n.87 p.T _____

(are sette e centiare ventitrè); _____

. derivante da costituzione n. 130597.1/2022 del 14 novembre 2022 pratica CN0130597 in atti dal 15 novembre 2022; _____

- in Catasto Terreni: _____

f.78 n.11289 q. e.u. are 07.23 _____

ex 245/parte; _____

. formanti un unico corpo di mq. catastali 805 (ottocentocinque), tra le coerenze esterne: corso Francia, mappali 1599 - 1598 - 245 - 256 dello stesso foglio 78 C.T.. -

Le parti si danno atto che, in relazione alla natura degli immobili, non vi é obbligo di rappresentazione catastale mediante scheda planimetrica, nè assoggettamento alla disciplina dell'art. 19 co.14 D.L. 78/2010 conv. con mod. nella L. 122/2010. _____

A miglior illustrazione si allegano altresì sotto le rispettive lettere: _____

- 'A' per il mappale 11288; _____

- 'B' per il mappale 11289; _____

con dispensa dal dare lettura delle legende, copia dei relativi elaborati planimetrici raffigurativi della distribuzione in subalterni. _____

Io notaio dò atto che l'intestazione catastale delle dette unità immobiliari é conforme alle risultanze dei registri immobiliari alla data del 21 novembre 2022. _____

. La parte cedente dichiara quanto qui trasferito essere alla stessa pervenuto: da acquisto fattone - insieme a maggior consistenza - con atto a rogito Notaio Danila Garelli di Borgo San Dalmazzo in data 27 febbraio 2020 rep. 38841/13253 registrato a Cuneo il 20 marzo 2020 al numero 5955 serie 1T, trascritto a Cuneo il 20 marzo 2020 ai nn. 2180/2765, e susseguente cancellazione della condizione sospensiva di cui a scrittura privata autenticata per Notaio Garelli medesimo in data 12 maggio 2021 rep.39805/13941 debitamente registrata ed annotata a Cuneo il 4 giugno 2021 ai nn.534/6013. _____

La cessione delle aree avviene senza indennizzo, a seguito

di: _____

- Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione _____
- Adeguamenti catastali _____
- Collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione _____

È inteso che fino alla avvenuta cessione delle aree resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento. _____

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

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione dei terreni oggetto di cessione con il presente atto le parti della presente convenzione fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria catastale in scala 1:2.000, sulla quale l'area in questione è contornata in rosso e che viene allegata al presente atto sotto la lettera "C", previa sottoscrizione dei comparenti, dei testi e di me Notaio, per farne parte integrante e sostanziale. _____

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

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali e per ogni conseguente effetto derivante dalla presente convenzione, il valore delle aree rimane convenzionalmente pattuito in € 4.025,00 (quattromilaventicinque virgola zero zero) pari a € 5,00 (cinque virgola zero zero) / mq. _____

La parte cedente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse alla stessa spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito. _____

La Parte Proponente dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater c.p. _____

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

La parte cedente dichiara 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'art. 10 L. 21 novembre 2000, n. 353, recante "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" e s.m.i.. _____

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

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico della Parte Proponente. _____

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

Articolo 4

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'art.21 della L.R. 56/77, riferiti alle S.U.L. individuate nel P.E.C., il proponente si impegna a cedere le aree a parcheggio fino a soddisfacimento delle quote di standard previste per legge. — In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi dei fabbricati privati, verrà specificata la destinazione d'uso della S.U.L. relativa ad ogni edificio compreso nel P.E.C. e di conseguenza verificati ed eventualmente richieste ulteriori integrazioni sugli standard a parcheggi nella quantità dovuta, ai sensi della normativa urbanistica e/o commerciale. _____

Articolo 5

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 verrà determinata nell'ambito della procedura istruttoria per il rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati privati, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e n. 126 del 22 dicembre 2020, e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento. _____

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite. _____

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati la Parte Proponente presta garanzia finanziaria mediante sottoscrizione di polizza fideiussoria. _____

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

Articolo 6



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

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

A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli artt. 45 e 49 L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i., la "Parte Proponente" si obbliga per sé, i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e più precisamente:

- demolizioni e scavi € 6.765,96
- fognatura € 4.009,51
- acquedotto € 1.446,08
- strade € 17.082,74
- aree verdi € 414,05
- impianti tecnologici € 5.255,16

- Per un importo totale di € 34.973,50 (trentaquattromilanovecentosettantatré virgola cinquanta).

- Le suddette opere di urbanizzazione risultano evidenziate nelle tavole 3.11.a e 3.11.b

- La realizzazione delle opere dovrà avvenire conformemente agli elaborati tecnici ed ai computi metrici estimativi depositati agli atti del Comune, e oggetto del parere favorevole del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota protocollo 26070 del 7 aprile 2022, agli atti del Comune.

- La "Parte Proponente" presta garanzia del suddetto importo per le opere di urbanizzazione, maggiorato dell'Iva dovuta per legge e di un importo pari al 10% delle opere stesse, quali spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, mediante polizza fideiussoria, di cui all'art. 9 della presente convenzione.

- Sui progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione verranno rilasciati appositi permessi di costruire gratuiti ai sensi dell'art. 17, comma 3, D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

- Nei termini di validità del P.E.C., all'atto della richiesta dei vari titoli abilitativi relativi ai fabbricati privati, in accordo con il competente Settore Lavori Pubblici, e previa autorizzazione della Giunta Comunale, potranno essere concordate ulteriori o differenti opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo, nell'area oggetto di intervento, senza che ciò costituisca Variante al P.E.C., purché non vengano variati: l'assetto localizzativo delle nuove previsioni, le dotazioni territoriali, gli indici di

edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planovolumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi. —

- Tali opere dovranno comunque ottenere tutti i pareri necessari dagli Enti preposti e saranno oggetto di permessi di costruire gratuiti. —

- Inoltre, la "Parte Proponente" dovrà, eventualmente e all'occorrenza, integrare ed adeguare la garanzia prestata per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al successivo articolo 9 della presente convenzione. —

- Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che: —

- restano a carico della "Parte Proponente" gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e della direzione lavori, per le quali si dovranno concordare i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici; —

- 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 negli articoli successivi, restando intesi che fino al collaudo delle stesse ed alla contestuale presa in carico, saranno a carico della "Parte Proponente", e degli eventuali aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere realizzate, a norma della presente convenzione, e dovranno essere attuati tutti gli interventi necessari a mantenere le stesse in buone condizioni vegetative e di decorosità, come meglio descritti nel successivo articolo; —

- i servizi tecnologici di luce e telefono, saranno a totale cura e spese della "Parte Proponente" e, pertanto, faranno esclusivo capo alla stessa, 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; —

- la differenza fra gli eventuali maggiori oneri, determinati secondo le effettive destinazioni d'uso previste nei permessi di costruire, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo, che la "Parte Proponente" intende eseguire, dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune; —

- la "Parte Proponente" e/o aventi causa si impegna a

mantenere, per un periodo di anni 10 (dieci), dal deposito del collaudo delle opere, a propria cura e spese, tutte le aree verdi realizzate provvedendo ad irrigarle, ad effettuare lo sfalcio periodico dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree;

- ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste a scomputo, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni di cui sopra (manutenzione decennale delle aree verdi), verrà prestata cauzione mediante polizza fidejussoria, con caratteristiche di cui all'art. 9, per una quota pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione. La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 (dieci) anni. Solo dopo la presentazione di codesta fidejussione potrà avvenire lo svincolo del 100% della polizza principale a garanzia delle opere di urbanizzazione a scomputo.

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

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

Sulle piantumazioni eventualmente eseguite al di fuori dell'area del PEC i proponenti dovranno prestare le garanzie di legge, quali la verifica di attecchimento a 24 (ventiquattro) mesi. Trascorso tale termine le suddette piantumazioni saranno escluse dal collaudo delle Opere di Urbanizzazione e dalla manutenzione decennale che sarà invece da prestare per le opere a verde all'interno del PEC. - Qualora in fase attuativa non siano ancora state approvate le relative "Linee Guida operative", previste dal sopra richiamato art. 53.02 delle N.d.A. del P.R.G.C., detta previsione di reperimento dell'indice di densità arborea (A), nella misura massima del 50% di quanto richiesto al di fuori del perimetro del presente P.E.C. dovrà essere preventivamente autorizzato con apposita deliberazione di Giunta Comunale con cui si individueranno le aree nelle quali piantumare le alberature e/o arbusti in progetto.

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

Qualora non vengano realizzate direttamente, la "Parte

Proponente" dovrà affidare le opere di urbanizzazione precedentemente descritte ad impresa qualificata, individuata con le modalità ed i criteri di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante "Codice dei contratti pubblici" e s.m.i.

Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e gli impianti di urbanizzazione realizzati a scomputo. Con congruo anticipo (almeno 15 giorni) dovrà essere data comunicazione - a mezzo di raccomandata - al Settore Lavori Pubblici della data di inizio presunta dei lavori, del nominativo dell'Impresa/e con relativo/i recapito/i (indirizzo, telefono e posta elettronica) e del Direttore dei Lavori.

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

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

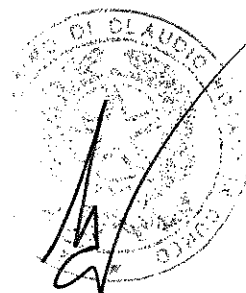
Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra la "Parte Proponente" procederà al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. Un tecnico individuato dall'Amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto.

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

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

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

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

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

In sede di consuntivo lavori verranno quantificate le opere realizzate: eventuali differenze, sino al raggiungimento dell'importo convenzionato, dovranno essere versate all'Amministrazione comunale prima dello svincolo delle polizze di garanzia.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori, ed entro il termine di sei mesi dalla stessa, il Comune di Cuneo - su richiesta della "Parte Proponente" - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere.

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

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

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

La "Parte Proponente" si impegna, anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici, compresa lo sgombero neve e la manutenzione segnaletica e asfalto delle aree cedute, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

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

Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità e obbligo derivante dalla realizzazione delle stesse anche ai fini civili e penali, ivi comprese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, e per ogni eventuale danno

derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili. _____

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

_____ Articolo 7 _____

_____ TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE _____

_____ FASI TEMPORALI - INADEMPIENZE _____

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

L'istanza per il titolo abilitativo ed il conseguente rilascio del primo titolo abilitativo edilizio del primo fabbricato privato ovvero la presentazione di relativa SCIA saranno altresì subordinati alla preventiva o contemporanea presentazione/istanza di titolo abilitativo/permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la cui esecuzione dovrà rispettare il seguente cronoprogramma: _____

FASE 1: _____

Entro 12 (dodici) mesi dal rilascio del titolo abilitativo edilizio o dalla presentazione della SCIA del primo fabbricato: realizzazione delle urbanizzazioni essenziali consistenti in demolizioni, sbancamenti, rilevati, realizzazione di tutti i sottoservizi, al fine di realizzare l'area di circolazione. _____

FASE 2: _____

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

FASE 3: _____

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

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

Convenzione.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione si dispone che: -

- i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al presente articolo, potranno essere modificati solo previa autorizzazione della Giunta Comunale;

- il ritardo nell'esecuzione di tali opere porterà ad una penale convenzionale a carico della "Parte Proponente", secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 (un millesimo) dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% (dieci per cento) di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% - dieci per cento (ai sensi dell'art. 145 del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.);

- il Comune di Cuneo potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale di cui sopra, calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà invece rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria di cui all'art. 9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di fare eseguire direttamente le opere non costruite, in danno del proponente e con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale ed alla facoltà di risolvere la presente convenzione;

- in caso di grave inadempienza da parte della "Parte Proponente" ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune di Cuneo - previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici) - potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio dei titoli abilitativi;

- i provvedimenti di sospensione di cui sopra saranno revocati soltanto dopo l'avvenuto adempimento od esecuzione in danno da parte del Comune di Cuneo;

- in caso di accertata inottemperanza, da parte della "Parte Proponente" e/o avente causa, all'impegno di provvedere direttamente alla manutenzione delle aree verdi per un periodo di dieci anni dalla data del deposito del collaudo delle stesse, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione degli inadempienti e a loro spese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore e/o escutendo la polizza fidejussoria, di cui al successivo art. 9, per un importo equivalente ai costi sostenuti;

- fatte salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita, il Comune di Cuneo dovrà inoltre dichiarare, in danno della "Parte Proponente", la decadenza della presente convenzione nei seguenti altri casi:

a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore; -

- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione; _____
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione; _____
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui al successivo articolo 9; _____
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione; _____
- f) mancato inserimento - da parte del proponente - di tutte le clausole di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione; _____
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione. _____
- la dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza. _____

Articolo 8

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

Il Comune di Cuneo, parte cessionaria, è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato. _____

Le aree oggetto di cessione con questa convenzione, non potranno essere utilizzate per l'allestimento del cantiere relativo ai fabbricati privati previsti, salvo casi particolari che dovranno essere espressamente autorizzati dietro apposita richiesta del proponente del P.E.C. _____

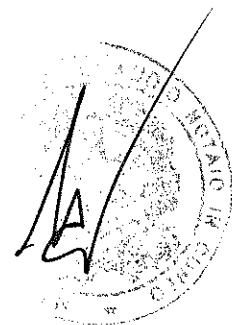
In ogni caso non potranno essere allestite aree di cantiere o depositi di materiale di qualunque tipologia sulle aree destinate a verde. _____

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

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte della "Parte Proponente". _____

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

Articolo 9



GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art. 45, punto 2, L.R. n. 5 dicembre 1977, n. 56 - la "Parte Proponente" ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione di cui appresso, e precisamente::

- SACE BT S.p.A. - ag. Cuneo - in data 20 ottobre 2022
polizza n. 1705.00.27.2799845186 per l'importo di euro
55.565,63 (cinquantacinquemilacinquecentosessantacinque
virgola sessantatré).

Dichiara la Parte Proponente di avere verificato - in concorso con il Comune stipulante - che la polizza fideiussoria contiene le clausole riportate sul Sito Internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27 giugno 2012;

polizza che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € 55.565,63 (cinquantacinquemilacinquecentosessantacinque virgola sessantatré), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione da realizzare, poste a carico della Parte Proponente, oltre l'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte del Comune di Cuneo.

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

- la fideiussione è prestata a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligazione assunta dal debitore nei confronti del Comune di Cuneo, per cui l'azione del creditore nei confronti del fideiussore non è soggetta al termine di decadenza previsto dall'articolo 1957 del codice civile;

- la polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore da parte del Comune garantito, da comprovarsi mediante dichiarazione rilasciata dall'Ente che liberi la società da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata;

- il mancato pagamento del premio e/o eventuali supplementi di premio da parte del contraente non può essere opposto, in nessun caso, al Comune garantito;

- l'istituto garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'articolo 1957 - comma 2 - del codice civile;

- la garanzia prestata opera a semplice richiesta scritta del Comune garantito e senza possibilità di porre eccezioni,

entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta stessa. _____

La "Parte Proponente" si obbliga inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, a: _____

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

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

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

In ogni caso la "Parte Proponente" è obbligata in solido con il fideiussore. La polizza fideiussoria è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune di Cuneo, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento. _____

Per l'ipotesi dell'inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la "Parte Proponente" autorizza il Comune di Cuneo a disporre della garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune di Cuneo dovrà fare. _____

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

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di "Parte Proponente" di cui all'art. 6, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune di Cuneo a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. _____

La garanzia finanziaria avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo, che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste ed al loro formale trasferimento al Comune di Cuneo. _____

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

La polizza fideiussoria potrà essere, previa espressa

autorizzazione del Comune di Cuneo, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico della "Parte Proponente", in misura tale che l'ammontare della garanzia sia sempre pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione ancora da eseguire, valutato in base agli indici ufficiali del settore edilizio. — Il rimanente 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 60 (sessanta) giorni dal collaudo definitivo delle opere, previa presentazione, a garanzia del puntuale assolvimento agli impegni assunti in merito alla manutenzione decennale delle aree verdi di cui all'art. 6, da parte della "Parte Proponente" e/o aventi causa, di idonea cauzione mediante polizza fidejussoria, con le medesime caratteristiche della polizza a copertura delle opere di urbanizzazione sopra citate, per una quota pari al 2% (due per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione risultanti a consuntivo. —

La garanzia finanziaria dovrà avere durata annuale e rinnovo automatico per 10 (dieci) anni. Solo dopo la presentazione di codesta fidejussione potrà avvenire lo svincolo del 100% della polizza principale a garanzie delle opere di urbanizzazione. —

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

Articolo 10

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora la "Parte Proponente" non provveda, nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di cui all'art. 6, il Comune di Cuneo, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione della "Parte Proponente" inadempiente, ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. — Quanto sopra, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale di cui all'art. 9. —

Articolo 11

TRASFERIMENTO DEGLI IMPIANTI AL COMUNE

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 6 del presente atto, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Cuneo, dietro sua richiesta qualora se ne ravvisi l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. —

Con il collaudo viene trasferito a carico del Comune di Cuneo anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute, ad esclusione di quanto, ai

sensi del precedente art. 6, resta a carico del proponente anche dopo il rilascio del collaudo. _____

_____ Articolo 12 _____

_____ TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI _____

In caso di alienazione parziale o totale delle aree e fabbricati interessati dal P.E.C. la "Parte Proponente" sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili oggetto della presente convenzione, tutti gli obblighi ed oneri qui previsti e concordati con il Comune di Cuneo, incluse le garanzie fideiussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. La "Parte Proponente" dovrà dare notizia al Comune di Cuneo, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo 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 aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di Cuneo di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile. — I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione. _____

_____ Articolo 13 _____

_____ 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. _____

Per quanto non specificato, si rimanda all'art.24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. _____

_____ Articolo 14 _____

_____ CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA _____

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 e 2, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la "Parte Proponente" dichiara e garantisce che: _____

- i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n.84456 del 15 novembre 2022 relativo ai fondi in oggetto, che - in copia autentica cartacea desunta da originale informatico e certificata conforme da me Notaio in data 21



novembre 2022 rep. 207975 - si allega al presente atto sotto la lettera "D" con dispensa dal darne lettura. Inoltre, dichiara che, a far tempo dal rilascio della certificazione ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici; _____

- non è stata fino ad oggi trascritta, nei registri immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. _____

Articolo 15

SPESE

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

Per il trattamento tributario delle presenti cessioni di aree - per quanto riguarda l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali - si richiamano l'art. 32, comma 2, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive. _____

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfettario, ai sensi del Decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.). - _____

Articolo 16

RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

La "Parte Proponente" dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale nei registri immobiliari, di cui possa eventualmente beneficiare in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari. _____

Articolo 17

CONTROVERSIE

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

Articolo 18

RINVIO A NORME DI LEGGE

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

Eventuali violazioni alla presente convenzione saranno sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. _____

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati e delle relative parti legende. _____

Atto da me letto, in presenza delle testi, ai Comparenti che lo approvano e meco con le testi lo sottoscrivono alle ore undici e minuti venti. _____

Occupi con questa menzione venticinque pagine di sei fogli scritti da persona fida e di mio pugno completati sin qui. —

All'originale firmato: _____

GIACHELLO Carlo _____

Massimiliano GALLI _____

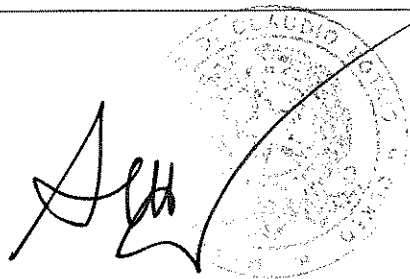
GHIBAUDO Eva teste _____

Giulia CAMPANA teste _____

_____ Massimo MARTINELLI Notaio _____

La presente copia, omissa gli allegati, vale come certificato di rogito rilasciata in data odierna a richiesta delle parti, per gli usi consentiti. _____

Saluzzo lì, 24 novembre 2022 _____

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text "NOTAIO" at the top and "CANTONE DI SALUZZO" at the bottom, with a central emblem. A diagonal line is drawn across the seal and signature.

.....

.....