

Repertorio n. 7590 ----- Raccolta n. 6541 -----

----- **CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE** -----
----- **DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO,** -----
IN SOSTITUZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO
----- **AI SENSI DELL'ART.38 DELLA L.R. 7/2022, RELATIVO AD** -----
----- **UN'AREA CLASSIFICATA "TC3a e TC5b" DAL P.R.G.C.** -----
----- **VIGENTE, DA STIPULARSI AI SENSI** -----
----- **ART. 49 – COMMA 4° DELLA L.R. 56/77 E S.M. E I.** -----
----- **CONVENZIONE URBANISTICA** -----
----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

Il trenta giugno duemilaventisei -----
in Boves, presso il mio studio al secondo piano, in Piazza Italia n. 19, -----
Innanzi a me Avv. SIMONE GRISERI, Notaio in Boves, iscritto presso il
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, -
----- **SONO COMPARSI:** -----

- in qualità di parte proponente: -----
. la spett.le "**EFFETTOTETTO SRL**", società unipersonale con sede in
Mondovì, via Primo Alpini n. 3, capitale sociale di euro 50.000,00 (cin-
quantamila virgola zero zero) interamente versato, codice fiscale, numero di
iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo e partita IVA: 03069610040,
iscritta al REA al n. CN-259858, indirizzo PEC: effettotetto@pec.it, -----
in persona degli Amministratori e Legali Rappresentanti sigg. -----
. **MAGLIANO Francesco**, nato a Mondovì il 27 aprile 1976, -----
residente a Cuneo (CN), via Castelletto Stura n. 158, -----
. **MORRA Federico**, nato a Fossano il 13 maggio 1977, -----
residente a Salmour (CN), via Monviso n. 58, -----
entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale, -----
a quanto infra abilitati con firma congiunta in forza del vigente statuto so-
ciale; -----

- in qualità di Ente programmatore del territorio comunale e parte acquisitri-
ce: -----

. il dott. **GALLI Massimiliano**, nato a Cuneo il 24 settembre 1973, -----
domiciliato per la carica in Cuneo, via Roma n. 28, che, ai sensi dell'art. 29
del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti» e del decreto sin-
dacale n. 44 del 14 dicembre 2023, interviene quale rappresentante del
"**COMUNE DI CUNEO**", codice fiscale 00480530047, con sede in Cuneo,
via Roma n. 28 nel cui interesse agisce e stipula in esecuzione della delibera
della Giunta Comunale in data 4 giugno 2026 n. 188, esecutiva a sensi di
legge, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 1258 del 19 giu-
gno 2026, quali atti, in copia autenticata e verificata da me Notaio in data
29 giugno 2026 si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere
"A" e "B". -----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chie-
dono di ricevere il presente atto, al quale -----

----- **PREMETTONO 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 (sette) lu-
glio 2008 (duemilaotto) e successive varianti approvate; -----
2. l'area interessata dall'intervento è classificata dal vigente P.R.G.C. in par-
te come "Tessuti urbani con unità insediative isolate TC3a" e in parte come

Registrato a Cuneo
il 06/07/2026
al n. 13573 Serie 1T
esatti € 400,00

Trascritto a CUNEO
il 06/07/2026
ai nn. 5617/6876

Trascritto a CUNEO
il 06/07/2026
ai nn. 5618/6877

"Tessuti di riordino urbanistico e ambientale TC5b" e sarà attuata in conformità agli artt. 41 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C.; -----

3. la società "EFFETTOTETTO SRL", società unipersonale, risulta avere la proprietà dell'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato, oggetto del presente atto, catastalmente individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Cuneo al F. 81 N. 598 sub 2 e al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al F. 81 mapp. 1927, in forza dell'atto di compravendita a mio rogito in data 20 marzo 2026, Rep. 7.281, Racc. 6.279, registrato a Cuneo il 24 marzo 2026 al n. 5603, serie 1T, ivi trascritto il 24 marzo 2026 ai nn. 2266/2772; -----

4. l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato oggetto del presente atto è sita nella frazione san Rocco Castagnaretta all'incrocio tra Corso Francia e via Moiola; -----

5. la Regione Piemonte, con la recente Legge Regionale n. 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77, inserendo un nuovo comma 3 bis che prevede che " nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43"; -----

6. i presupposti di Legge a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 sono quelli definiti dall'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 che prevede che "qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"; -----

7. l'articolo 28 bis è stato introdotto nel D.P.R. 380/2001 dal cosiddetto decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014, convertito con la Legge n. 164/2014), per dare una cornice omogenea all'istituto del permesso di costruire convenzionato, già presente in alcune normative regionali, tra cui il Piemonte (con l'articolo 49 della Legge Regionale 56/77) che, tuttavia, prevedeva il permesso di costruire convenzionato solo nei casi in cui, in un regime di rilascio diretto del titolo edilizio, si verificassero situazioni riconducibili ad "... interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree ..."; -----

8. relativamente alle condizioni in cui "il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato", va premesso che la giurisprudenza ha ormai definitivamente chiarito la necessità di ricorrere ad un piano attuativo nel caso in cui si preveda la realizzazione di nuovi insediamenti edilizi nell'ambito di aree non ancora completamente urbanizzate; -----

9. la "modalità semplificata" con la quale possono essere "soddisfatte" le "esigenze di urbanizzazione", a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della L.R. 56/77, introdotto dall'art. 38 della Legge regionale 7/2022, non può, quindi, che fare riferimento alla situazione infrastrutturale dell'area oggetto di intervento ed è possibile affermare che la condizione che consente di sostituire un piano esecutivo convenzionato con un permes-

so di costruire convenzionato sia la positiva verifica che l'area interessata

abbia un livello di urbanizzazione così alto, da rendere possibile il completamento della sua infrastrutturazione in "modo semplice"; -----

10. l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza, come già si è detto, risulta quasi completamente urbanizzata e riprendendo l'elenco delle opere di urbanizzazione definite dal comma 7 dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, è possibile affermare che l'area di intervento risulta dotata: -----

- di strade residenziali. Essa è, infatti, fronteggiante Corso Francia e via Moiola e da questa accede direttamente; -----
- di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento del nuovo edificio; -----
- di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento del nuovo edificio; -----
- di un valido impianto di illuminazione pubblica sulle strade pubbliche costituenti il perimetro dell'area di intervento, del quale si renderanno necessarie unicamente limitate opere di completamento; -----
- di una valida rete telefonica e fibra ottica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento del nuovo edificio; -----

11. le esigenze di urbanizzazione ancora da soddisfare riguardano, invece la realizzazione del parcheggio pubblico lungo il fronte di Corso Francia; ----

12. fatte queste premesse, è possibile affermare che l'area interessata si configura come un livello di pianificazione vero e proprio, di dettaglio significativamente maggiore rispetto a quello del Piano Regolatore Generale di cui disciplina l'attuazione, chiarendo già, praticamente tutte le indicazioni proprie di un piano attuativo; -----

13. la presente Convenzione disciplina le opere di urbanizzazione a scompu-
to, come di seguito descritte; -----

14. per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio della predetta area, è stata depositata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in data 13 (tredici) marzo 2025 (duemilaventicinque) prot. n. 22783, codice pratica 03069610040-17012025-0904 (e successive integrazioni in data 10 (dieci) luglio 2025 (duemilaventicinque) prot. n. 58096, 30 ottobre 2025 prot. n. 90476, 6 (sei) marzo 2026 (duemilaventisei) prot. n. 23490, 15 (quindici) aprile 2026 (duemilaventisei) prot. 35744, 29 (ventinove) maggio 2026 (duemilaventisei) prot. 50451, 23 (ventitre) giugno 2026 (duemilaventisei) prot. 58237 (di seguito, per brevità l'"Istanza") per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale; -----

15. l'Istanza è corredata dai seguenti elaborati grafici, depositati agli atti del Comune: -----

Tav. 1 ----- Estratti di mappa, ortofoto, catastale, PRGC e acustica -----

Tav. 2 ----- Rilievo (con individuazione Ambiti TC3a e TC5b) -----

Tav. 3 ----- Planimetria generale -----

Tav. 4 ----- Progetto piante (con verifica superfici aeroilluminanti) -----

Tav. 5 ----- Progetto prospetti e sezioni -----

Tav. 6 ----- Verifiche Accessibilità e Visitabilità (D.m. 236/'89 art. 3.2 e 3.4) -----

Tav. 7 ----- Verifiche adattabilità (D.M. 236/'89 art. 3.5) -----

Tav. 8 ----- Verifica rapporto di copertura e disciplina ecologica -----

Tav. 9 ----- Verifica S.U.L. e Parcheggi (Monetizzazione Parcheggi Pubblici P2) -----

		Tav. 10 ----- Particolari costruttivi -----	
		Tav.11 ----- Immagini render -----	
		Tav. 12 ---- Opere di urbanizzazione (situazione esistente) -----	
		Tav. 13 ----- Opere di urbanizzazione (situazione di progetto) -----	
		COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE -----	
		RELAZIONE ILLUSTRATIVA -----	
		RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE (D.M. 236/'89) -----	
		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA -----	
		ALLEGATO A1 DETERMINAZIONE ONERI URBANIZZAZIONE -----	
		BOZZA CONVENZIONE -----	
		PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUITO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE -----	
		16. la Commissione Edilizia ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 27 (ventisette) maggio 2025 (duemilaventicinque); -----	
		17. il progetto ha ottenuto parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Sismico, pervenuto in data 5 (cinque) settembre 2025 (duemilaventicinque) prot. n. 00073157/2025; -----	
		18. Il progetto in argomento è stato presentato nella riunione di Commissione Urbanistica in data 12 (dodici) gennaio 2026 (duemilaventisei); -----	
		19. con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 4 giugno 2026, immediatamente esecutiva, è stato approvato il Permesso di Costruire Convenzionato, lo schema di convenzione per il presente intervento edilizio e la Giunta Comunale ha preso atto, ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001, della sussistenza dei presupposti di legge che consentono la sostituzione del piano esecutivo convenzionato prescritto dal PRGC, con il Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza; -----	
		20. con la Determinazione a Contrarre n. 1258 del 19 giugno 2026, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000, è stato determinato di procedere all'accettazione dello schema di convenzione, citato in premessa, da stipularsi tra il Comune di Cuneo da un lato e la Parte Proponente dall'altra, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale; -----	
		21. il progetto allegato all'Istanza si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni; -----	
		22. 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 -----	
		1. La presente Convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni catastalmente descritti in premessa, classificati dal PRG di Cuneo parte come "Tessuti urbani con unità insediative isolate TC3a" e parte "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale TC5b", per mezzo del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza, nel rispetto del Piano Regolatore Generale Comunale, al fine di realizzare un edificio residen-	

ziale. -----

2. L'area oggetto d'intervento misura complessivamente mq. 945,00 (novecentoquarantacinque virgola zero zero). -----

Articolo 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -----

1. La realizzazione delle opere, previste dal progetto allegato all'Istanza, sulle aree da esso interessate, site nel Comune di Cuneo, avverrà in conformità delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 (sette) luglio 2008 (duemilaotto)), delle norme della presente Convenzione; -----

2. L'ultimazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire entro il termine di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, come stabilito ai sensi dell'articolo 28, comma 5 numero 3, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, fatte salve eventuali proroghe concesse per legge, come dettagliato dal successivo art. 8. -----

3. La presente Convenzione costituisce il titolo per il riconoscimento formale dei "diritti edificatori perequativi" in capo alla Parte Proponente, secondo quanto indicato negli elaborati tecnici allegati all'Istanza. -----

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

5. Il Comune, a seguito di una apposita richiesta della Parte Proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante la realizzazione delle opere oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

6. Nel caso in cui la Parte Proponente, nel rispetto delle prescrizioni del PRG intendesse realizzare l'edificio oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato: -----

- secondo disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive differenti da quelle contenute nel progetto allegato all'Istanza; -----

- apportando modifiche alla dimensione ed al posizionamento dell'edificio;

- con una differente destinazione d'uso tra quelle ammesse dalle NdA del PRG; -----

- con una diversa localizzazione, all'interno della superficie fondiaria e dell'area destinata a parcheggio privato e circolazione; -----

dovrà procedere mediante una variante al permesso di costruire o, nei casi previsti dalla Legge, mediante una segnalazione certificata di inizio di attività. -----

Articolo 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE INTERESSATE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -----

1. Il progetto allegato all'Istanza ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica, secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale vigente, delle aree site nel Comune di Cuneo, descritte negli elaborati allegati all'Istanza, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nelle Tav.

2, 3 e 4 del P.D.C.C: -----

A. lotto per costruzione fabbricato a destinazione residenziale e relative aree di pertinenza mq. 645,00 (seicentoquarantacinque virgola zero zero) ---

B. aree in cessione destinate a opere di urbanizzazione primaria mq. 300,00 (trecento virgola zero zero) -----

Per un totale di mq. 945,00 (novecentoquarantacinque virgola zero zero) ---

2. Il progetto allegato all'Istanza ha per oggetto, la realizzazione di una SUL privata complessiva di mq. 654,9 (seicentocinquantaquattro virgola nove) a destinazione residenziale. -----

3. L'edificio realizzabile nell'area dovrà rispettare le distanze dai confini di proprietà (Dc) previsti dal PRG. -----

4. E' vietato procurare o consentire lo stato di abbandono delle aree private e l'accumulo e l'abbruciamento di ogni tipo di materiale e dei rifiuti. -----

5. Le modalità di utilizzazione delle aree per le urbanizzazioni ed i tempi per la loro realizzazione sono definite negli articoli successivi. -----

Articolo 4 - CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA -----

1. La "Parte proponente", in relazione al disposto dell'articolo 45, comma 1, L.R n. 56/77, nonché dell'articolo 8, comma 5, L. 6 agosto 1967, n. 765, recante "Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150", dell'art.21 della L.R. 56/77 e all'art. 49.07 delle N.d.A., con il presente atto, cede a titolo gratuito, in favore del Comune di Cuneo, e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso, che accetta, l'area ricadente in "Tessuti di riordino urbanistico e ambientale TC5b", così come indicata negli allegati elaborati grafici di cui al Permesso di Costruire Convenzionato e qui appresso specificata: -----

- Area ceduta in proprietà al Comune di Cuneo: mq. 300 (trecento) (destinata alla realizzazione dell'Asse Rettore), disciplinata dal presente articolo. ---

2. Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno di cui è prevista la cessione, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento al tipo di frazionamento protocollo n. CN0233933 del 27 (ventisette) ottobre 2025 (duemilaventicinque), depositato agli atti del Comune e alla planimetria catastale in scala 1:2.000 (duemila) sul quale, l'area in questione è individuata con contorno in colore rosso, allegata al presente atto sotto la lettera "C". ---

3. La cessione gratuita al Comune di Cuneo della suddetta area è funzionale al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza e non priverà la Parte Proponente dei "diritti edificatori perequativi" connessi a detta area. -----

4. Il terreno oggetto di cessione ha una superficie catastale pari a complessivi mq. 300,00 (trecento virgola zero zero), ed è censito nel Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti dati: -----

F. 81, N. 1927 (ex 598/parte, già 195/parte), incolt ster, mq. 300 (trecento), RD 0,00, RA 0,00 -----

alle coerenze di: mapp. 293, 108, 598 tutti del F. 81, via Moiola, salvo se altri. -----

5. La Parte Proponente dichiara che l'area in questione (pervenuta in forza dell'atto citato in premessa), è libera da persone e da cose, da eventuali edificazioni, da vincoli di qualsiasi natura (ad eccezione dei vincoli derivanti dal passaggio di reti di pubblico servizio esistenti e previste), 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. -----

6. 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 presen-

te convenzione, il valore delle aree viene convenzionalmente pattuito in

1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) euro, pari a euro 5 (cinque)/mq. (300 (trecento) mq. x 5 (cinque) euro = euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero)). -----

7. La Parte Proponente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque le potesse spettare ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito. -----

8. La Parte Proponente dichiara di non incorrere, per la stipulazione dell'atto di cessione, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale. -----

9. Ai fini fiscali le parti, trattandosi di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, chiedono l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art. 20, comma 1, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (cd. "legge Bucalossi") (che a sua volta richiama la disciplina dettata dall'art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601), come modificato dall'art. 1, comma 88, della Legge 27 dicembre 2017 n. 205 (legge stabilità 2018), e quindi richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, come confermato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E del 3 luglio 2014. -----

10. Ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art.76 citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 co. 22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 conv. in L. 4 agosto 2006 n. 248, confermando di avere al riguardo ricevuto apposita informativa, dichiarano quanto segue: -----

- che non sussistono tra le parti transazioni finanziarie relative alla stipula del presente atto; -----

- dichiarano altresì che per la stipulazione del contratto medesimo essi dichiaranti non si sono avvalsi dell'attività di un mediatore. -----

11. 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 novembre 2000 n. 342. -----

12. Le parti cedenti chiedono sia dato atto che: -----

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale, come da dichiarazione trasmessa all'amministrazione comunale in data 30 (trenta) ottobre 2025 (duemilaventicinque) prot. 90476 a mezzo integrazione; -----

- non esistono, a carico dei beni sopra descritti, vincoli di cui all'articolo 10 della Legge 21.11.2000, n. 353. -----

13. 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. -----

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

Articolo 5 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE -----

	1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. ammonta ad euro 66.953,78 (sessantaseimilanovecentocinquantatre virgola settantotto) (vedasi elaborato di progetto Allegato A1) ed è stato determinato nell'ambito della procedura istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto di Istanza, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 160 del 20 dicembre 2005 e deliberazione del Consiglio comunale n. 59 del 25 (venticinque) giugno 2024 (duemilaventiquattro) e successivi aggiornamenti. ----- 2. Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, e verrà corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite. ----- 3. La differenza tra i maggiori oneri di urbanizzazione, determinati ai sensi dell'art. 5.1 della presente convenzione e il costo totale delle opere urbanizzazioni a scomputo, a carico del Proponente, desunto dalla differenza tra il l'onere urbanizzativo tabellarmente definito e il computo metrico estimativo delle medesime, dovrà essere corrisposta al Comune ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato. ----- Articolo 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO DI ONERI ----- 1. Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo nulla osta degli stessi, consente di scomputare dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, l'importo corrispondente alla realizzazione di opere di urbanizzazione, secondo le modalità attuative previste dalle leggi vigenti in materia all'atto della firma della presente Convenzione. ----- 2. A scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento in oggetto, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n. 56/1977, la Parte Proponente si obbliga per sé, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto dal Permesso di Costruire Convenzionato oggetto di Istanza e più precisamente: ----- ONERI PER LA SICUREZZA DEL CANTIERE euro 1.948,45 (millenovecentoquarantotto virgola quarantacinque) ----- RIMOZIONI E DEMOLIZIONI euro 13.074,51 (tredicimilasettantaquattro virgola cinquantuno) ----- SCAVI E RILEVATI euro 11.521,50 (undicimilacinquecentoventuno virgola cinquanta) ----- SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE, CANALE IRRIGUO euro 5.508,18 (cinquemilacinquecentootto virgola diciotto) ----- IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA E LINEA ENEL euro 6.802,34 (seimilaottocentodue virgola trentaquattro) ----- NUOVA PAVIMENTAZIONE euro 27.856,49 (ventisetteemilaottocentocinquantesi virgola quarantanove) ----- SEGNALETICA STRADALE euro 731,14 (settecentotrentuno virgola quattordici) ----- VERDE PUBBLICO euro 765,02 (settecentosessantacinque virgola zero due) ----- Totale SUPER CATEGORIE euro 67.207,63 (sessantasettemiladuecentosette virgola sessantatre) -----	

3. La Parte Proponente si obbliga, inoltre, a realizzare gli allacciamenti alle reti di servizi tecnologici (rete idrica, rete fognaria, rete elettrica e rete telefonica), opere che, in quanto semplici allacciamenti, non risultano scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. -----

4. Le eventuali differenze fra i maggiori oneri, 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. -----

5. La Parte Proponente, a garanzia dell'esecuzione dei lavori, presta garanzia mediante la polizza fideiussoria, definita al successivo articolo 13 della presente Convenzione, di importo pari a quello relativo all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre all'IVA dovuta per legge, e all'aumento pari al 10% (dieci per cento) dell'importo, per spese tecniche che l'Amministrazione dovrà sostenere in caso di esecuzione diretta. -----

6. Con riferimento alle opere di urbanizzazione che saranno realizzate, si dispone sin d'ora che restano a carico della Parte Proponente, gli oneri relativi all'elaborazione della progettazione esecutiva e alla direzione dei lavori, per le quali saranno concordati i dettagli tecnici con il Settore Lavori Pubblici. -----

7. La Parte Proponente dovrà comunque realizzare totalmente le opere di propria competenza previste nella presente 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. -----

8. Il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere che saranno oggetto di urbanizzazione verrà effettuato con le modalità indicate ai successivi articoli, con l'intesa, accettata dalle parti, che sarà a carico della Parte Proponente e degli eventuali aventi causa ogni onere di manutenzione delle opere realizzate per effetto della presente Convenzione sino al rilascio del Certificato di Collaudo. -----

9. I servizi tecnologici di allacciamento del fabbricato oggetto dell'Istanza, alla rete del gas metano (se necessario), alla rete fognaria ed alla rete idrica, sono a carico della Parte Proponente e, pertanto, fa capo ad essa, il pagamento di eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici di tali servizi per gli allacciamenti e per eventuali opere connesse. -----

10. Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della Parte Proponente anche in presenza di lievitazione dei costi. -----

11. La realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio del fabbricato oggetto dell'Istanza dovrà avvenire nel rispetto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, che sarà definito secondo i precedenti articoli, e in accordo con gli Uffici comunali del settore Lavori Pubblici. -----

12. La Parte Proponente, coerentemente all'articolo 16, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, ha facoltà di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione che saranno stabilite o di incaricare soggetti terzi, di sua fiducia, per l'esecuzione di tali opere a scomputo. -----

13. Il Comune di Cuneo esercita il potere di sorveglianza sulle opere e sugli impianti di urbanizzazione da realizzare a scomputo di oneri. -----

14. La comunicazione della data di inizio dei lavori relativi alle opere di ur-

	banizzazione e del nominativo dell'impresa e del direttore dei lavori (con relativo recapito, indirizzo, numero di telefono e indirizzo di posta elettronica) dovrà essere data con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni, a mezzo di raccomandata o mediante posta elettronica certificata inviata al Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo. ----- 15. 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, concordate con il Comune e le priorità d'attuazione delle opere pubbliche rispetto alle opere private. ----- 16. Nel corso dei lavori dovrà essere garantito l'accesso al cantiere da parte dei tecnici dell'Amministrazione Comunale ed al collaudatore, per le verifiche in corso d'opera delle lavorazioni. ----- 17. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, la Parte Proponente procederà al tracciamento preventivo dei confini tra proprietà privata ed aree in cessione. ----- 18. Un tecnico individuato dall'amministrazione comunale verificherà il tracciamento proposto entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data della comunicazione al Comune dell'avvenuto tracciamento. Decorso tale termine senza che il Comune abbia comunicato la necessità di variazioni, il tracciamento sarà ritenuto accettato. ----- 19. La Parte Proponente dovrà comunicare al Comune ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e riprese dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. ----- 20. Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e nel rispetto del progetto esecutivo approvato, delle eventuali prescrizioni dettate dagli uffici tecnici comunali e dalle Aziende erogatrici di servizi. ----- 21. Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno essere preventivamente concordate con i competenti uffici comunali. ----- 22. Qualora vengano constatate difformità o difetti di esecuzione delle opere rispetto al progetto esecutivo approvato, l'Amministrazione Comunale ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e la Parte Proponente dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del direttore dei lavori. ----- 23. Il Comune ha facoltà di concedere proroghe al tempo utile per l'ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione di cui trattasi, a seguito di una formale richiesta scritta della Parte Proponente, nel caso in cui si verificino precise e motivate ragioni tecniche. ----- 24. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere variazioni ai progetti autorizzati, nel rispetto di quanto previsto dalla presente Convenzione, nel limite dei costi previsti dal progetto delle opere di urbanizzazione, qualora per motivate ragioni tecniche si rendesse necessaria la loro modifica per meglio soddisfare la programmazione comunale. ----- 25. 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. ----- 26. Entro il termine di dieci giorni dalla data di ultimazione dei lavori, il Comune - su richiesta della Parte Proponente - nominerà un tecnico che effettuerà il collaudo delle opere. -----	

27. Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate e dovrà essere completato entro 30 giorni dall'incarico. ----

28. Solo dopo l'accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e il relativo collaudo, potrà essere svincolata la fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione dei lavori. -----

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

30. Qualora sulle aree pubbliche oggetto di cessione venissero posti messaggi pubblicitari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dai competenti uffici. -----

31. Fino alla formale accettazione delle opere, il Comune 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. -----

32. Il Comune 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 - INADEMPIENZE -----

1. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine di validità del Permesso di Costruire di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali motivate proroghe, ed essere concluse e collaudate in data antecedente a quella di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), relativa all'edificio residenziale. ----

2. Il ritardo nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, oltre il termine che sarà fissato, porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari a 1/1000 (un millesimo) dell'ammontare netto contrattuale delle stesse, per ogni giorno di ritardo e comunque complessivamente non superiore al 10% (dieci per cento), ai sensi delle norme vigenti. -----

3. 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 comma, 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, fermo restando il risarcimento del danno causato, oltre alla penale convenzionale. -----

4. In caso di inadempienza, da parte della Parte Proponente, ad una delle clausole della Convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. -----

5. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori. -----

6. Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno della Parte Proponente, la decadenza della 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 rispetto ai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della Convenzione; -----

c) rifiuto di corrispondere le somme previste dalla Convenzione; -----

d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fidejussione di cui all'art. 13; -----

e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla Convenzione;

f) mancato inserimento, da parte della Parte Proponente, delle clausole previste dalla Convenzione e dal successivo articolo "Trasferimento degli obblighi", negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non si sia ancora adempiuto agli oneri ed agli obblighi previsti dalla Convenzione;

g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella Convenzione. -----

7. La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà: -----

- la perdita di tutti i diritti derivanti alla Parte Proponente per effetto della Convenzione; -----

- l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata; -----

- l'esecuzione in danno della Parte 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 - STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO -----

1. Il soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico e privato dalle leggi vigenti, risulta meglio riportato con calcoli analitici negli elaborati allegati all'Istanza. -----

Articolo 9 - UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE -----

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

2. Le aree oggetto di cessione o già cedute all'Amministrazione comunale nello stato di fatto in cui si trovano, 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. ----

3. L'eccezionale autorizzazione sarà concessa, fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali. -----

4. 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. -----

5. 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 rinterri, senza espressa autorizzazione comunale. -----

Articolo 10 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE - CSU - art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001 -----

1. Il contributo straordinario di urbanizzazione - CSU, viene a configurarsi quale onere aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo ur-

banistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti o di deroghe ai sensi della vigente normativa edilizia, ed è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree. In attuazione di quanto enunciato, il CSU dovrà essere corrisposto prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi, oggetto della presente convenzione, sulla base dei Criteri per la determinazione del contributo straordinario", allegato A alla delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 25/10/2016. Tale cifra, qualora dovuta, verrà versata al Comune contestualmente al pagamento del contributo per il rilascio del primo permesso di costruire di cui all'art. 16, comma 1, DPR 380/2001. -----

2. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE CSU, determinato sulla base della Perizia Asseverata, redatta in data 2 (due) marzo 2026 (duemilaventisei), estremi 564/26 che il Comune accetta integralmente, depositato agli atti, riporta un valore negativo e, pertanto, nulla è dovuto al Comune di Cuneo da parte della Parte Proponente. -----

Articolo 11 - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI PRIVATI -----

1. Resta stabilito, anche convenzionalmente, che non potranno essere presentate Segnalazioni Certificate di Agibilità (S.C.A.), neanche parziali, se non quando la Parte Proponente, o aventi titolo, abbiano adempiuto alla realizzazione delle opere relative alle urbanizzazioni, ed ai relativi collaudi, nei tempi e, secondo quanto stabilito negli articoli precedenti. -----

Articolo 12 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA -----

1. Qualora la Parte Proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 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, fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'escussione della fidejussione di cui all'art.13 e all'applicazione della penale convenzionale di cui al precedente art. 7. -----

Articolo 13 - GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI -----

1. 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 seguente cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario, per un ammontare complessivo di euro 80.649,15 (ottantamilaseicentoquarantanove virgola quindici), corrispondente: -----

- al 100% (cento per cento) dei costi delle opere, pari a euro 67.207,63 (sessantasettemiladuecentosette virgola sessantatre), descritte al precedente art. 6, poste a carico della Parte Proponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, dell'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 dell'Amministrazione per un totale parziale di euro 80.649,15 (ottantamilaseicentoquarantanove virgola quindici); -----

con polizza n. 414571463 del 30 giugno 2026 che viene rilasciata al Comune per l'importo di euro 80.649,15 (ottantamilaseicentoquarantanove virgola

quindici). -----

2. La Parte Proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a: -----

a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse, a seguito di varianti ritenute indispensabili dal Comune e dalla Parte Proponente, 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. -----

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

4. In ogni caso la Parte Proponente resterà obbligata in solido con i propri fideiussori. -----

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

6. La polizza fidejussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27 (ventisette) giugno 2012 (duemiladodici), deve necessariamente contenere le seguenti clausole: -----

- la fidejussione 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 a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione assunte in esecuzione diretta; -----

- 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. -----

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione, alla rateizzazione del contributo commisurato al costo di costruzione e della monetizzazione dei parcheggi, 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. --

8. 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 a qualsiasi titolo in applicazione della Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive. ----

9. La fideiussione ha durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di cui all'art. 6 di cui so-

pra, e al loro formale trasferimento al Comune. -----

10. La fideiussione 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. -

11. Resta inteso che il restante 20% (venti per cento) sarà svincolato entro 30 giorni dal collaudo definitivo delle opere. -----

Articolo 14 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI -----

1. In caso di alienazione parziale o totale degli immobili interessati dal Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza, la Parte Proponente sarà obbligata a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) 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 trasciversi ai sensi di legge. -----

2. La Parte Proponente 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. -----

3. In ogni caso di trasferimento frazionato dei beni interessati dal Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza e dei competenti oneri sopra riferiti, la Parte Proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune nei confronti 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. ---

4. I nuovi proprietari degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6, dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione. -----

Articolo 15 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ---

1. Ai sensi della vigente normativa urbanistica la parte cedente dichiara: ---
- che il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti organi del Comune in data 28 novembre 2025, certificato che in copia autenticata e verificata da me Notaio in data 29 giugno 2026 si allega al presente atto sotto la lettera "D", 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 ordinanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. -----

Inoltre dichiara ai sensi dell'art. 10 della Legge 21 novembre 2000, n. 353, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni. -----

Articolo 16 - SPESE -----

1. 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. -----

2. 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,

nonché eventuali altre leggi inerenti e successive. -----

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

Articolo 17 - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE -----

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

Articolo 18 - CONTROVERSIE -----

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente Convenzione è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il Piemonte, sede di Torino. -----

Articolo 19 - RINVIO A NORME DI LEGGE -----

1. 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. -----

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

*** -----

Ai fini fiscali le parti, trattandosi di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi o convenzioni tra privati ed enti pubblici, richiedono l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'art. 20, comma 1, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 (cd. "legge Bucalossi") (che a sua volta richiama la disciplina dettata dall'art. 32 D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601), come modificato dall'art. 1, comma 88, della Legge 27 dicembre 2017 n. 205 (legge stabilità 2018), e quindi richiedono l'applicazione delle agevolazioni fiscali consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e nell'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, come confermato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68/E del 3 luglio 2014. -----

*** -----

Le parti autorizzano me Notaio al trattamento, conservazione e comunicazione dei dati risultanti dall'atto ai sensi della normativa sull'antiriciclaggio. Le parti espressamente dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato. -----

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto in parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e responsabilità e in parte da me Notaio su cinque fogli per diciassette pagine compresa la presente, e ne ho dato lettura alle parti, le quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono ai sensi di legge con me Notaio alle ore tredici e minuti venti. -----

In originale firmato: -----

Massimiliano GALLI -----

Federico MORRA -----

Francesco MAGLIANO -----

SIMONE GRISERI NOTAIO -----



n. 188 registro deliberazione
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
E MOBILITÀ

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 04/06/2026

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN SOSTITUZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) PER NUOVO INTERVENTO NELL' AMBITO "TC3a - TC5b" DEL P.R.G.C. VIGENTE - APPROVAZIONE.

L'anno duemilaventisei addì quattro del mese di giugno alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

NOMINATIVO	RUOLO	PRESENTE	ASSENTE	MOTIVO
1. MANASSERO PATRIZIA	SINDACO	Si		
2. SERALE LUCA	VICESINDACO		Si	
3. CLERICO CRISTINA	ASSESSORE	Si		
4. DEMICHELIS GIANFRANCO	ASSESSORE	Si		
5. FANTINO VALTER	ASSESSORE	Si		
6. GIRARD ANDREA	ASSESSORE	Si		
7. OLIVERO PAOLA	ASSESSORE	Si		
8. PELLEGRINO LUCA	ASSESSORE	Si		
9. SPEDALE ALESSANDRO	ASSESSORE		Si	
10. TOMATIS SARA	ASSESSORE	Si		

Totale Presenti: 8

Totale Assenti:

Assiste il SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO

Comune di Cuneo - Delibera di Giunta Comunale n.188 del 04/06/2026

Maria Elena
Giorgio Musso

Francesco Magliano



Il SINDACO PATRIZIA MANASSERO, riconosciuto il numero legale degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione dell'Assessora CLERICO CRISTINA

LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso che:
- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07/07/2008 e successive varianti approvate;
- una Ditta - di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, ha presentato - ai sensi del comma 3-bis dell'art. 45 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.38 della L.R. 7/2022, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio del Comparto 1 dell'Ambito "TC3a – TC5b" (prot. 22783 del 13/03/2025);
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta ricadente nelle zone urbanistiche "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3) - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli", disciplinata dall'Art.41 delle N.d.A., e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5) – Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore", disciplinata dall'Art.43 delle N.d.A.;
- la Regione Piemonte, con la recente Legge Regionale n. 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m. e i., inserendo un nuovo comma 3 bis che prevede *"nel caso sussistano i presupposti di legge, il piano esecutivo convenzionato può essere sostituito dal permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale; la relativa convenzione ha i contenuti di cui al comma 1 ed è approvata ai sensi del quinto comma dell'articolo 43"*. I presupposti di Legge a cui fa riferimento il comma 3-bis dell'articolo 45 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. sono quelli definiti dall'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001, il quale prevede che *"qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"*;
- l'area in cui è previsto l'intervento oggetto di istanza risulta nel complesso già sostanzialmente urbanizzata e risulta dotata di strade urbane, dei marciapiedi pedonali e/o percorsi ciclo - pedonali, di una valida rete di fognatura per lo smaltimento delle acque nere, che renderà necessario il semplice allacciamento del nuovo edificio, di una valida rete di adduzione idrica, che renderà necessario, anche in questo caso, il semplice allacciamento del nuovo edificio e di un valido impianto di illuminazione pubblica sulla viabilità esistente lungo il perimetro dell'area; le esigenze di urbanizzazione ancora da soddisfare riguardano, la realizzazione del parcheggio pubblico lungo il fronte di corso Francia;
- gli elaborati progettuali e la documentazione tecnica a corredo dell'istanza sono stati integrati dai proponenti e successive integrazioni prot. n. 58096 del 10/07/2025, prot. n. 90476 del 30/10/2025, prot. n. 23490 del 06/03/2026, prot. 35744 del 15/04/2026, prot. 50451 del 29/05/2026;
- la Commissione Edilizia ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 27/05/2025;
- il progetto ha ottenuto parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Sismico, pervenuto in data 05/09/2025 prot. n. 73157/2025;
- la richiesta di permesso di costruire convenzionato, come sopra citata, è stata esaminata dalla II^ Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 12/01/2026;
- il Settore Lavori Pubblici in data 24/04/2026 prot. n. 39186 in merito all'intervento ed in seguito alle integrazioni pervenute, ha fornito parere favorevole.

Comune di Cuneo - Delibera di Giunta Comunale n.188 del 04/06/2026

Manfredo Pell
Edoardo Gova

Federico Mignone



Rilevato che i proponenti, con la firma della convenzione urbanistico-edilizia:

- cedono gratuitamente al Comune di Cuneo, l'area destinata a "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico e ambientale - Edifici compresi all' interno delle fasce attrezzate di progetto all'Asse Rettore", per una superficie totale di mq. 300;
- in accordo con l'Amministrazione Comunale, si impegnano a effettuare le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previsto in progetto a scomputo degli O.O.U.U. primaria e secondaria, secondo le modalità attuative previste dalla normativa vigente in materia;

Dato atto che ai sensi del combinato disposto dell'art. 43 c. 5 e dell'art. 45 c. 3-bis della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo", viene confermata la competenza della Giunta Comunale nell'approvazione dei P.d.C. convenzionati in alternativa al P.E.C.;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione del Permesso di costruire convenzionato e relativi allegati tecnici;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 15.12.2025 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2026/2028;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 415 del 18.12.2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 29.01.2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 48 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità, Dott. Ing. Massimiliano Galli, ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi, Dr. Carlo Tirelli, espressi ai sensi ai sensi dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*»;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) di approvare il Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) descritto in premessa, presentato dai richiedenti, per l'utilizzazione a

scopo urbanistico e edilizio dell'ambito "TC3a – TC5b" in conformità alle previsioni degli art. 41 - 43 delle vigenti Norme di Attuazione, corredato dai seguenti elaborati tecnici di progetto presentati in data 13/03/2025 prot. 22783, e successivamente integrati prot. n. 58096 del 10/07/2025, prot. n. 90476 del 30/10/2025, prot. n. 23490 del 06/03/2026, prot. 35744 del 15/04/2026, prot. 50451 del 29/05/2026:

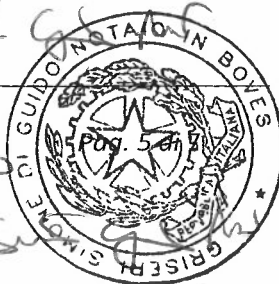
- Tav. 1 Estratti di mappa, ortofoto, catastale, PRGC e acustica
- Tav. 2 Rilievo (con individuazione Ambiti TC3a e TC5b)
- Tav. 3 Planimetria generale
- Tav. 4 Progetto piante (con verifica superfici aeroilluminanti)
- Tav. 5 Progetto prospetti e sezioni
- Tav. 6 Verifiche Accessibilità e Visitabilità (D.m. 236/'89 art. 3.2 e 3.4)
- Tav. 7 Verifiche adattabilità (D.M. 236/'89 art. 3.5)
- Tav. 8 Verifica rapporto di copertura e disciplina ecologica
- Tav. 9 Verifica S.U.L. e Parcheggi (Monetizzazione Parcheggi Pubblici P2)
- Tav. 10 Particolari costruttivi
- Tav.11 Immagini render
- Tav. 12 Opere di urbanizzazione (situazione esistente)
- Tav. 13 Opere di urbanizzazione (situazione di progetto)
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Relazione illustrativa
- Relazione superamento barriere architettoniche (d.m. 236/'89)
- Documentazione fotografica
- Allegato al determinazione oneri urbanizzazione
- Bozza convenzione
- Perizia per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione.

- 2) di approvare lo schema di convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i proponenti di cui sopra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto, ai sensi dell'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001, della sussistenza dei presupposti di legge che consentono la sostituzione del piano esecutivo convenzionato prescritto dal PRGC, con il Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza;
- 4) di dare atto che per lo schema di convenzione suddetto, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 5) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche ambientali e mobilità di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione.

Comune di Cuneo - Delibera di Giunta Comunale n.188 del 04/06/2026

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica – Arch. Ivano Di Giambattista.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO PATRIZIA MANASSERO	IL SEGRETARIO GENERALE Dott. GIORGIO MUSSO
----------------------------------	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

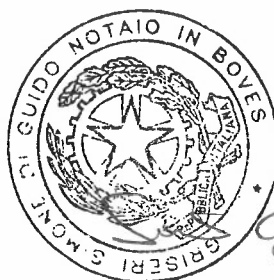
Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GIORGIO MUSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Cuneo ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.

Comune di Cuneo - Delibera di Giunta Comunale n.188 del 04/06/2026

Manassero Patrizia
Giorgio Musso
Francesco Mayhain
Stefano Rovera





Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **98445_DeliberadiGiunta_Original_1780925110 .pdf** è un documento elettronico di tipo **file PDF (Acrobat)** firmato.

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 29/06/2026 alle 14:04:05 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) GIORGIO MUSSO	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **98445_DeliberadiGiunta_Original_1780925110 .pdf**
- Impronta del file: **5beeca1adb6554abdb242acbaad16efa7bbd44cda0a2c1043feb22c39a78e909**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **pdf**
- Data della verifica: **29/06/2026 alle 14:03:24 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - GIORGIO MUSSO

Questa firma è stata apposta da **GIORGIO MUSSO**, C.F./P.IVA **TINIT-MSSGRG60S18L219X**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **05/06/2026 alle 06:11:39 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

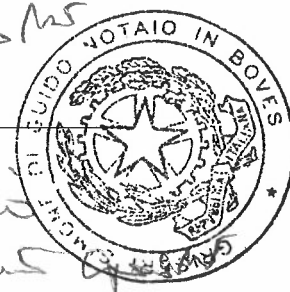
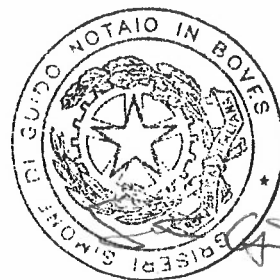
La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - GIORGIO MUSSO

- Nome e Cognome del soggetto: **GIORGIO MUSSO**





- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-MSSGRG60S18L219X**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **7c ad ee 89 d1 ba 48 7c 44 84 1b 07 84 1c a4 63**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **07/02/2024 alle 08:55:40 UTC** al **07/02/2027 alle 08:55:40 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **89039** emessa in data **29/06/2026 alle 12:35:50 UTC**
- Verifica OSCP: Verifica online effettuata in data **29/06/2026 alle 13:32:17 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 4a fd 13 e8 ae 27 89**
- Rilasciato da: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>**
- Validità: dal **26/04/2017 alle 06:28:06 UTC** al **21/04/2037 alle 06:28:06 UTC**



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(Art. 23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Avv. Simone GRISERI, Notaio in Boves, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art.57 bis della legge notarile) redatta su supporto cartaceo composta da numero sette facciate di quattro fogli è conforme al documento informatico in formato PDF.P7M, sottoscritto con firma digitale dal Dott. MUSSO Giorgio, Segretario Generale del Comune di Cuneo, il cui certificato di firma (numero di serie 7c ad ee 89 d1 ba 48 7c 44 84 1b 07 84 1c a4 63), intestato al medesimo, rilasciato da ArubaPEC S.p.A., valido e non revocato è stato da me verificato in data odierna positivamente all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> mediante il sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza (dal 07/02/2024 alle 08:55:40 UTC al 07/02/2027 alle 08:55:40 UTC) del certificato di detta firma digitale di detto funzionario.

Boves, ventinove giugno duemilaventisei



Membrano Fell
Giovanni Corra
Francesco Meglieris



ORIGINALE



DETERMINAZIONE N. 1258 DEL 19/06/2026
SETTORE URBANISTICA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, POLITICHE AMBIENTALI
E MOBILITÀ

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN SOSTITUZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - AMBITO "TC3a - TC5b" DEL P.R.G.C. VIGENTE - DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000 S.M.I.).

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07.07.2008 e successive varianti, una Ditta - di cui si omettono la denominazione sociale e le generalità per riservatezza dei dati personali, ex Regolamento UE n. 2016/679, ha presentato - ai sensi del comma 3-bis dell'art. 45 della vigente L.R. n. 56/1977 e s.m.i. - una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in sostituzione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art.38 della L.R. 7/2022, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio dell'Ambito "TC3a - TC5b" (prot. 22783 del 13/03/2025);
- l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, corredata dagli elaborati progettuali e dalla documentazione tecnica è stata depositata con nota prot. 22783 del 13/03/2025, e successive integrazioni prot. n. 58096 del 10/07/2025, prot. n. 90476 del 30/10/2025, prot. n. 23490 del 06/03/2026, prot. 35744 del 15/04/2026, prot. 50451 del 29/05/2026;
- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato di cui sopra risulta classificata come zone urbanistiche "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate (TC3) - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli", disciplinata dall'Art.41 delle N.d.A., e "TC5b - Tessuti di riordino urbanistico e ambientale (TC5) - Edifici compresi all'interno delle fasce attrezzate di progetto dell'asse Rettore", disciplinata dall'Art.43 delle N.d.A.;

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 04/06/2026, immediatamente esecutiva, è stata approvata la proposta di Permesso di Costruire Convenzionato ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente, prevista dagli articoli 43 e 45 della L.R. 56/1977 e s.m.i., che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dei terreni in disponibilità

Comune di Cuneo



della parte proponente in premessa indicata;

- nella succitata deliberazione si dava mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 15/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2026-2028;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 415 del 18/12/2025 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 29/01/2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028;

Visto il vigente «Regolamento di contabilità»;

Visto l'articolo 179 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Costatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente del Settore per il combinato disposto dell'articolo 107 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali», degli articoli 4,16 e 17 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 s.m.i. «Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche», dell'articolo 54 dello Statuto comunale e dell'articolo 30, Parte I, del vigente «Regolamento per l'ordinamento degli uffici e dei servizi»;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

DETERMINA

1. di richiamare la sopra estesa premessa a far parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, costituendone la motivazione ai sensi dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 s.m.i. «Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi»;
2. di procedere – in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 04/06/2026 – 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 Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio dell'Ambito «TC3a – TC5b»;

3. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*» quanto segue:

Oggetto del contratto[#]	Convenzione urbanistico-edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e la Ditta proponente, in qualità di proprietaria dall'altra, ai sensi degli artt. 43 e 45 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e s.m.i.
Fine da perseguire[#]	Utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo, compresi nell'ambito urbanistico: Ambito "TC3a – TC5b" del P.R.G.C. vigente.
Forma del contratto[#]	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali[#]	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente[#]	//

4. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "B"];
5. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento il Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità, l'Arch. Ivano Di Giambattista;

IL DIRIGENTE
Dott. MASSIMILIANO GALLI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005



Comune di Cuneo
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **98692_DeterminasenzaRilevanzaCo_1782378931.pdf (1).p7m** è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 29/06/2026 alle 13:53:11 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) MASSIMILIANO GALLI	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **98692_DeterminasenzaRilevanzaCo_1782378931.pdf (1).p7m**
- Impronta del file: **c759377c1e9dfb091da461b344cba9766fcacbea446daaa6ee16ce7a90e6ede1**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **29/06/2026 alle 13:52:45 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - MASSIMILIANO GALLI

Questa firma è stata apposta da **MASSIMILIANO GALLI**, C.F./P.IVA **TINIT-GLLMSM73P24D205R**, nazione IT. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **19/06/2026 alle 11:17:07 UTC**

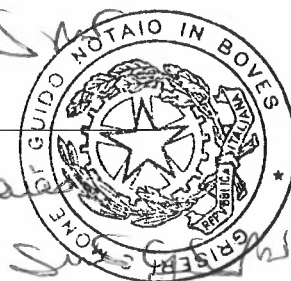
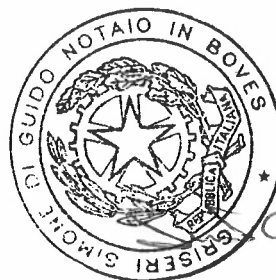
La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - MASSIMILIANO GALLI





- Nome e Cognome del soggetto: **MASSIMILIANO GALLI**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-GLLSM73P24D205R**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **53 e0 c9 3c 3e 49 3d 8d 37 1c ae 0d b7 6c 10 b4**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **02/10/2025 alle 08:51:26 UTC** al **02/10/2028 alle 08:51:26 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **89039** emessa in data **29/06/2026 alle 12:35:50 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **29/06/2026 alle 13:32:17 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

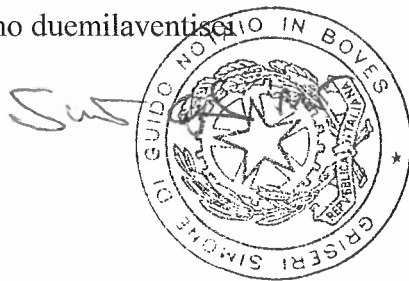
A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 4a fd 13 e8 ae 27 89**
- Rilasciato da: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>**
- Validità: dal **26/04/2017 alle 06:28:06 UTC** al **21/04/2037 alle 06:28:06 UTC**

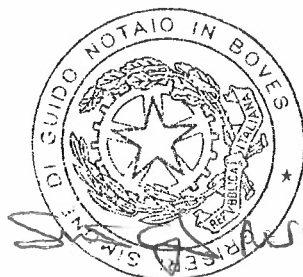
CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(Art. 23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Avv. Simone GRISERI, Notaio in Boves, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art.57 bis della legge notarile) redatta su supporto cartaceo composta da numero tre facciate di due fogli è conforme al documento informatico in formato PDF.P7M, sottoscritto con firma digitale dal Dott. GALLI Massimiliano, Dirigente del Comune di Cuneo, il cui certificato di firma (numero di serie 53 e0 c9 3c 3e 49 3d 8d 37 1c ae 0d b7 6c 10 b4), intestato al medesimo, rilasciato da ArubaPEC S.p.A., valido e non revocato è stato da me verificato in data odierna positivamente all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> mediante il sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza (dal 02/10/2025 alle 08:51:26 UTC al 02/10/2028 alle 08:51:26 UTC) del certificato di detta firma digitale di detto funzionario.

Boves, ventinove giugno duemilaventisei



Massimiliano Galli
Eduardo Tovar
Francesco Magliaro







Diritti di Segreteria € 70,00
Versamento del 05/11/2025

IMPOSTA DI BOLLO
ASSOLTA CON MARCA DA BOLLO
Id. n. 01250077397476 del 04/08/2025

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

Vista la domanda prot. n. **2025/93528** del **10/11/2025**, avanzata dal **Sig. ROVERE PAOLO CESARE, Legale rappresentante** della ditta **ROCARE Società Semplice**, in qualità di **Proprietaria** e dal **Sig. CAVALLO ULRICO** in qualità di **Professionista**, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

Catasto Terreni

▪ FOGLIO N. **81** MAPPALI N. **598 -1927**

- Vista la strumentazione urbanistica generale vigente e relative varianti e modifiche adottate;
- Visto l'estratto catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Vista la dichiarazione del richiedente effettuata ai sensi della L. 675/96;
- Fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- Fatto salvo il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, paesaggistico, edilizio, agricolo, normativo, legislativo, e altri) ed impregiudicati assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali, oltreché quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi in sede di strumentazione urbanistica attuativa;
- Fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti, ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti,

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **598** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **TC3 - Tessuti urbani con unità insediative isolate, con particolare classificazione "TC3a - Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli" - Art.41 delle N.d.A.**
- **Immobile soggetto a "contributo straordinario" ai sensi del punto d.ter) del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001**
- **Classe geologica I**

Il terreno catastalmente censito al Foglio **81** mappale **1927** ha la seguente destinazione urbanistica:

- **TC5 - Tessuti di riordino dell' Asse Rettore, con particolare classificazione "TC5b - Edifici compresi all' interno delle fasce attrezzate di progetto all' Asse Rettore" - Art.43 delle N.d.A.**
- **Ambiti interessati dall' Asse Rettore di C.so Francia e Madonna dell'Olmo - Art.43 delle N.d.A.**
- **Classe geologica I**

In merito alle **prescrizioni urbanistico-edilizie** di cui alle disposizioni sopra citate, che interessano i terreni oggetto di richiesta, si rimanda alle Norme di Attuazione (N.d.A.) disponibili al seguente indirizzo del sito istituzionale comunale:

<https://urbanistica.comune.cuneo.it/urbanistica/piano-regolatore-generale/elaborati-del-p-r-g-vigente/>

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

2025/235

Il presente documento informatico è firmato digitalmente secondo le indicazioni sulla dematerializzazione, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D.lgs. 7 marzo 2005, n. 82, recante "Codice dell'Amministrazione digitale" e sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa. Il presente originale informatico è conservato nella banca dati del Comune di Cuneo.





La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 2 pagine.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. Ivano Di Giambattista



Rapporto di verifica

1. Descrizione

Il file **003022Cdu digitale.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CAdES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 29/06/2026 alle 12:51:03 UTC.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) Ivano Di Giambattista	ArubaPEC S.p.A.	✓

3. Dettagli

- Nome file: **003022Cdu digitale.pdf.p7m**
- Impronta del file: **5d15fd544e418af9d76cce4ed76e33af79bcd947c17ca98094d5ce383c68b67c**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **29/06/2026 alle 12:50:44 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - Ivano Di Giambattista

Questa firma è stata apposta da **Ivano Di Giambattista**, C.F./P.IVA **TINIT-DGMVNI63C06D205J**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **28/11/2025 alle 13:48:47 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - Ivano Di Giambattista

- Nome e Cognome del soggetto: **Ivano Di Giambattista**





- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-DGMVNI63C06D205J**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **Non disponibile**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **03 91 9b 9a be 4e c9 87 9a 88 de 53 2d c6 04 34**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **0.4.0.194112.1.2, <https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>, 1.3.76.16.6**
- Validità: dal **15/01/2025 alle 10:16:28 UTC** al **15/01/2028 alle 10:15:28 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **89039** emessa in data **29/06/2026 alle 12:35:50 UTC**
- Verifica OSCP: Verifica online effettuata in data **29/06/2026 alle 12:35:50 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

✓ Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4d 4a fd 13 e8 ae 27 89**
- Rilasciato da: **ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-cps.pdf>**
- Validità: dal **26/04/2017 alle 06:28:06 UTC** al **21/04/2037 alle 06:28:06 UTC**

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO
A DOCUMENTO INFORMATICO
(Art. 23, comma 2-bis, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto Avv. Simone GRISERI, Notaio in Boves, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo che la presente copia (effettuata ai sensi dell'art.57 bis della legge notarile) redatta su supporto cartaceo composta da numero due facciate di un foglio è conforme al documento informatico in formato PDF.P7M, sottoscritto con firma digitale dall'architetto DI GIAMBATTISTA Ivano, Funzionario Responsabile del Servizio del Comune di Cuneo, il cui certificato di firma (numero di serie 03 91 9b 9a be 4e c9 87 9a 88 de 53 2d c6 04 34), intestato al medesimo, rilasciato da ArubaPEC S.p.A., valido e non revocato è stato da me verificato in data odierna positivamente all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> mediante il sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza (dal 15/01/2025 alle 10:16:28 UTC al 15/01/2028 alle 10:15:28 UTC) del certificato di detta firma digitale di detto funzionario.

Boves, ventinove giugno duemilaventisei

