

SCHEMA DI CONVENZIONE
VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AMBITO “API 1.4” – “AMBITI
POLIFUNZIONALI INTEGRATI URBANI” – Comparto “A”
DA STIPULARSI AI SENTI DEGLI ARTICOLI 43 E 45 DELLA L.R. 5.12.1977 N. 56

TRA

Girello Oscar, nato a Cuneo il 27 aprile 1971 [codice fiscale _____], residente in Cuneo, via _____, coniugato in dichiarato regime di separazione legale dei beni;

E

Galli Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973 [codice fiscale _____], domiciliato per la carica presso il Comune di Cuneo, Via Roma n. 28, Dirigente del Settore Urbanistica, Attività Produttive, Politiche Ambientali e Mobilità del Comune di Cuneo, che, ai sensi dell’art. 29 del vigente “Regolamento per la disciplina dei contratti”, interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo con sede in Cuneo - Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. 360 del 7 dicembre 2023, depositata agli atti del Comune;

PREMESSO CHE:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e successive varianti approvate;
- le aree interessate dalla Variante al Piano Esecutivo Convenzionato oggetto del presente atto risultano classificate come zona urbanistica “API1.4” – “Ambiti polifunzionali integrati urbani”, disciplinata dall’art. 53 delle Norme di Attuazione;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 126 del 14 dicembre 2010 era stato approvato il Progetto di Piano di Coordinamento relativo all’ambito “API1.4” e la suddivisione in tre Comparti che, pur essendo autonomi risultavano collegati funzionalmente tra loro alla realizzazione programmata delle opere di urbanizzazione. Nel dettaglio l’ambito “API1.4” è stato suddiviso nei Comparti:
“A”: Superficie Territoriale m. 15.271 (pari al 50,93% del totale)
“B”: Superficie Territoriale m. 9.070 (pari al 30,25% del totale)
“C”: Superficie Territoriale m. 5.643 (pari al 18,82% del totale)
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 261 del 27 settembre 2011, esecutiva il 16 ottobre 2011, il Comune di Cuneo ha approvato il Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo al Comparto “A” del predetto ambito di PRG con allegato relativo schema di convenzione;
- in data 26/07/2012, con atto a rogito Segretario Comunale Dott. Pandiani, repertorio n. 11461 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistico-edilizia;
- contestualmente alla stipula della convenzione, il sig. Girello Oscar ha ceduto a titolo gratuito al Comune di Cuneo i terreni destinati dal PRGC vigente alle opere di urbanizzazione e alla realizzazione del lotto ERP, comprendente la relativa quota di edificabilità derivante dall’intero ambito “API1.4”, ma localizzato interamente nel Comparto “A” della parte contraente;
- l’area di P.E.C. è attualmente individuata al Catasto Terreni al Foglio 83 mappale 734 (area fondiaria di proprietà di Girello Oscar) e mappali: 431, 513, 511, 722, 723, 726, 727, 728, 515, 516, 518, 510, 507 (destinati a viabilità e servizi pubblici) per una superficie territoriale complessiva di mq. 15.271;
- a oggi il sig. Girello ha realizzato il primo fabbricato a destinazione artigianale e commerciale e, successivamente, ha richiesto ed ottenuto i titoli abilitativi per i restanti due fabbricati previsti nel PEC (Permessi di costruire n. 51/2022 e n. 52/2022);
- il sig. Girello ha altresì adempiuto alle obbligazioni poste a suo carico realizzando tutte le opere di urbanizzazione del comparto “A” del PEC e di quelle riferite al lotto destinato all’ERP (per un importo complessivo a consuntivo dei lavori di € 144.667,00), opere assentite dal Comune di Cuneo con

permesso di costruire n. 39 del 28/03/2013 e collaudate con certificato di collaudo finale in data 29/01/2019 (Prot. Comune di Cuneo n. 7708 del 30/01/2019);

- relativamente all'attuazione dell'area ERP l'avvio positivo del procedimento, con assegnazione del lotto e presentazione della richiesta di rilascio del permesso di costruire, si è interrotto a causa della rinuncia del soggetto aggiudicatario all'operazione, costringendo il Comune a annullare gli atti precedentemente assunti;

poiché a un successivo Bando di assegnazione, nel dicembre 2021, non ha partecipato nessun operatore ERP, l'area, individuata catastalmente al Foglio 83 mappale 726, è risultata priva di interesse e di fatto inattuabile;

- il Comune di Cuneo in data 25/07/2023 con D.C.C. n.63 ha adottato la Variante Parziale n. 35 al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.17, comma 5, della L.R. 56/77 s.m.i., la quale ha interessato anche il comparto "A" dell'ambito API1.4, statuendo in particolare:
 - il trasferimento della SUL di edilizia residenziale pubblica di mq. 1200, prevista all'interno del P.E.C. nel lotto ERP anzidetto, su altra area ubicata in tessuto consolidato "TC2b" (al piano pilotis di 5 edifici esistenti nel quartiere Donatello – Via G.L. Bernini, Via Madonna del Colletto, nell'ambito dell'intervento denominato " Ristrutturazione per la realizzazione co-housing sociale", finanziato con il Programma Innovativo per la qualità dell'Abitare), con conseguente eliminazione del vincolo a destinazione ERP di detto terreno già acquisito al patrimonio del Comune;
 - la localizzazione di mq 2000 aggiuntivi di SUL nel P.E.C. API1.4 – Comparto "A", quali diritti edificatori derivanti da una precedente cessione di terreni a favore del Comune di Cuneo, da parte del Sig. Girello Oscar, necessari per realizzare la viabilità di Via Cascina Colombaro;
- a seguito delle proposte e osservazioni presentate dall'Arch. Girello in merito a detta Variante Parziale, con provvedimento di G.C. n. n. 360 del 07/12/2023 è stato approvato un accordo integrativo di procedimento amministrativo ex art. 11 della L. 241/90 tra il Comune di Cuneo e l'Arch. Oscar Girello allo scopo di garantire il miglior perseguimento dei risultati di pubblico interesse attenenti ai contenuti della stessa Variante allo strumento urbanistico, nonché di perseguire una sistematica e ordinata organizzazione delle successive fasi procedurali; tale accordo è stato sottoscritto con atto a rogito del Segretario Comunale Dr. G. Musso in data 22/03/2024 Repertorio n. 12268;
- nel sopra richiamato accordo integrativo, oltre al trasferimento della SUL ERP e alla localizzazione di mq. 2000 di SUL aggiuntiva, si è altresì convenuto che:
 - il lotto di terreno individuato catastalmente con il mappale 726 del Foglio 83, di mq. 1527, non più destinato a ERP, essendo comunque localizzato in area a servizi, possa essere utilizzato per il reperimento degli standard a parcheggio pubblico dell'area API 1.4 comparto A, di proprietà Girello Oscar;
 - il costo necessario per l'urbanizzazione (realizzazione di parcheggio pubblico) di tale area censita al Foglio 83 mappale 726, qualora sia sostenuta dal contraente Sig. Girello Oscar, sia scomputato dal pagamento di ulteriori oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti per la realizzazione dei fabbricati previsti nel Comparto "A" del P.E.C. API1.4;
 - poiché la localizzazione di ulteriori mq. 2000 di SUL nel P.E.C. comporterà la corresponsione di nuovi contributi di costruzione in aggiunta a quelli dovuti per la realizzazione delle superfici del comparto "A", tali contributi saranno complessivamente oggetto di compensazione graduale con la somma di €. 144.667,00, corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione propedeutiche all'area ERP, già realizzate dalla parte proponente;
 - qualora, a seguito del trasferimento della cubatura e SUL di cui al punto precedente, le caratteristiche dimensionali e progettuali del comparto "A" del PEC API 1.4 non consentano la realizzazione di parcheggi e standard urbanistici, essi potranno essere monetizzati in base alle

tariffe vigenti e secondo quanto disposto dalle norme di P.R.G. e dalla Disciplina concernente la monetizzazione, approvata con D.G.C. n. 62 del 16/03/2017.

- la Variante Parziale n. 35 al P.R.G. è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 18/12/2023;
- la proposta di Variante al PEC, presentata in data, prot., recependo quanto sopra convenuto e stabilito prevede:
 - La realizzazione di n. 2 parcheggi pubblici al servizio dei costruendi fabbricati del P.E.C. API 1.4 Comparto "A" previsti sui terreni di proprietà comunale, censiti rispettivamente al foglio 83, mappale 726 (ex area ERP) e al foglio 83 mappale 513/parte, nonché la realizzazione di due attraversamenti pedonali protetti, trovandosi detto lotto sulla parte opposta della carreggiata stradale (Via Cascina Colombaro) rispetto al lotto fondiario ospitante gli edifici privati (Tav. 3 di progetto);
 - L'adeguamento di parte delle urbanizzazioni esistenti alle opere di variante al P.E.C.;
- il progetto di variante è stato esaminato dalle Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 29/04/2026 ed accolto con Determina Dirigenziale n. del ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della LR 56/1977;
- successivamente tale progetto di variante è stato depositato all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15gg. non sono/sono pervenute osservazioni;
- a seguito di apposita istanza di Autorizzazione Paesaggistica con procedura ordinaria depositata in data _____ prot. _____, il progetto di Variante al P.E.C. ha ottenuto la necessaria Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e della L.R. 32/2008, con Autorizzazione Comunale n. __ del _____; si richiama in ogni caso la nota prot. n. 19103/0814 del 29/05/2012 della Regione Piemonte – Settore attività di Gestione e Valorizzazione del Paesaggio e la relazione allegata con le relative prescrizioni tecniche;
- Il progetto di variante al PEC, a firma dell'arch. Oscar Girello, è costituito dai seguenti elaborati grafici presentati in data 16/10/2025 prot. n. 85758, in data 12/03/2026 prot. n. 25149 e in data _____ prot. n. _____, elaborati tutti che si intendono fare parte integrante e sostanziale del presente atto, con dispensa dall'allegarli in quanto depositati in originale presso gli Uffici Comunali, e che le parti dichiarano di ben conoscere ed integralmente accettare facendo riferimento a quanto depositato in Comune;
 - TAVOLA 1 ESTRATTO DI PRG E CATASTALE (prot. n. 85758 del 16/10/2025);
 - TAVOLA 2 PLANIMETRIA GENERALE DI PIANO APPROVATA (prot. n. 85758 del 16/10/2025);
 - TAVOLA 3 PLANIMETRIA DI PIANO IN VARIANTE – VERIFICA DISMISSIONI – PARCHEGGI PUBBLICI -INDICE DI PERMEABILITA' (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 4 VERIFICA PARCHEGGI PRIVATI E VERDE PRIVATO (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 5 PLANIMETRIA OPERE STRADALI IN PROGETTO (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 6 PLANIMETRIA GENERALE DELLE SOVRAPPOSIZIONI CON LE LINEE IN PROGETTO (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 7 SEZIONI IN PROGETTO (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 8 PLANIMETRIA GENERALE SCARICO ACQUE BIANCHE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 9 PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 10 PLANIMETRIA GENERALE AREE VERDI IN PROGETTO (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
 - TAVOLA 11 PLANIMETRIA GENERALE – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AREE (prot. n. 25149 del 12/03/2026)
 - ALLEGATO 1 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA (prot. n. 25149 del 12/03/2026);

- ALLEGATO 2 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO ED ANALISI PREZZI (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
- ALLEGATO 2.1 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLA SICUREZZA (prot. n. 25149 del 12/03/2026);
- ALLEGATO 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (prot. n. 85758 del 16/10/2025);
- ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot. n. 85758 del 16/10/2025);
- ALLEGATO 5 RELAZIONE ILLUMINOTECNICA (prot. n. 85758 del 16/10/2025);
- SCHEMA DI CONVENZIONE (prot. n. _____ del ____/06/2026);
- con deliberazione della Giunta Comunale n. del immediatamente esecutiva è stata approvata la variante al PEC ed il relativo schema di integrazione;
- il progetto di PEC e la Variante si inquadrano nelle previsioni urbanistiche e vigenti nel Comune di Cuneo e sono conformi alla LR 56/1977 e smi:
- 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, della cui identità personale e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Sono fatti salvi, in quanto invariati e tuttora vigenti, i seguenti articoli della convenzione urbanistico – edilizia a rogito Segretario generale del Comune di Cuneo, Pandiani dr. Pietro, repertorio n. 11461 del 26.07.2012:

Articolo 3 – cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Articolo 8 – modalità di affidamento delle opere a scomputo

Articolo 13 – esecuzione sostitutiva

Articolo 15 – trasferimento degli obblighi

Articolo 16 – certificato di destinazione urbanistica

Articolo 17 – dichiarazioni integrative

Articolo 19 – rinuncia a ipoteca legale

Articolo 21 – rinvio a norme di legge

Sono invece soppressi, in quanto modificati e/o sostituiti dagli articoli della presente convenzione urbanistica i seguenti restanti articoli della convenzione urbanistico – edilizia a rogito Segretario generale del Comune di Cuneo, Pandiani dr. Pietro, repertorio n. 11461 del 26.07.2012:

Articolo 1 – attuazione del progetto di piano esecutivo convenzionato

Articolo 2 – utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

Articolo 4 – utilizzazione temporanea delle aree cedute

Articolo 5 – oneri e opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Articolo 6 – contributo relativo al costo di costruzione

Articolo 7 – standard minimi di aree a parcheggio pubblico per attività commerciali

Articolo 9 – progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione – documentazione necessaria per il permesso di costruire

Articolo 10 -opere e impianti a scomputo degli oneri di urbanizzazione – realizzazione -presa in carico del Comune

Articolo 11 – tempi di esecuzione – fasi temporali - inadempienze

Articolo 12- rilascio del certificato di agibilità

Articolo 14 – garanzie finanziarie e adempimenti

Articolo 18 – spese

Articolo 20 – clausola compromissoria

Si riportano i soli articoli modificati e/o sostituiti e quelli di nuova introduzione.

ARTICOLO 1

ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato [P.E.C.] e della presente variante sui terreni siti nel Comune di Cuneo avverrà in conformità agli articoli 49 e 53 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07/07/2008), delle norme della presente convenzione, nonché secondo il progetto della variante descritto negli elaborati del Piano Esecutivo stesso, depositati agli atti del Comune.

Il termine di validità del PEC, usufruendo delle proroghe triennali previste dall'art. 30, comma 3-bis della L. 98/2013, nonché dall'art. 10, comma 4 bis della L. 120/2020 e dall'art. 10 septies comma b della L. 51/2022 (come da ultimo modificato dalla Legge n. 26 del 27/02/2026), è stato prorogato al 26/07/2032, fatte salve eventuali ulteriori proroghe concesse per legge.

Tuttavia, considerato che l'attuazione del P.E.C. si è interrotta nel corso dell'iter procedimentale relativo all'approvazione della Variante urbanistica e della sottoscrizione dell'accordo integrativo di procedimento amministrativo ex art. 11 della L. 241/90 in premessa citati, si conviene di riconoscere un'ulteriore proroga di cinque anni, dalla data di cui sopra per l'ultimazione di tutti gli interventi.

Tutti i permessi di costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale sopra indicata.

Il Comune, a seguito di richiesta di parte proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultima.

L'area complessiva del P.E.C. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico, depositato agli atti del Comune.

L'intervento potrà essere realizzato anche per comparti funzionali nel rispetto dell'omogeneità dell'impianto piano volumetrico e urbanistico approvato, nonché del progetto architettonico e dell'aspetto compositivo proposto.

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

ARTICOLO 2

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Esecutivo Convenzionato, comprensivo della presente variante, prevede l'utilizzazione edilizia e urbanistica dei terreni siti nel Comune di Cuneo indicati in premessa, secondo le seguenti destinazioni e come individuato nella Tav. n. 3 della Planimetria Generale di Piano:

Scheda tecnica:

A - Superficie fondiaria (ACE+VE) 40 % St mq. 6108 corrispondente ai seguenti mappali:

- mappale 734 foglio n. 83 superficie compresa nel P.E.C. mq 6.108

B - Opere di urbanizzazione primaria (VS) 60 % St mq. 9.163

Viabilità esistente e progetto, mq. 1.548,00

Marciapiedi, mq. 839,00

Parcheggio pubblico, (realizzato), mq. 1.624,00

Parcheggio pubblico Ex Area Erp, (da realizzare), mq 1.520,00

Parcheggio pubblico Area Gelso, (da realizzare), mq 450,00

Pista ciclabile, mq. 735,00

Verde pubblico, mq 2.447,00

C. Superficie territoriale (A + B) 100 % St mq. 15.271

Nelle aree di cui alla lettera A. è prevista la realizzazione di n. 3 (tre) edifici per complessivi mq. (S.U.L.) 4.581,30 a cui si aggiungono i 2.000,00 mq , come previsto dalla Variante Parziale n. 35, per complessivi mq 6.581,30, a destinazione Terziarie-Produttive - commerciale- mix funzionale e comunque con destinazioni conformi ai dettati del PRGC.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, salvo quanto normativamente concesso.

I progetti degli edifici con le loro caratteristiche tipologiche saranno più compiutamente definiti dal proponente - dopo l'approvazione della variante al P.E.C. — al momento della presentazione della domanda dei permessi di costruire, nei limiti del dimensionamento urbanistico fissato dal P.E.C e delle sue specifiche norme tecniche di attuazione e dovranno adeguarsi al parere favorevole della Commissione Regionale dei Beni Ambientali relativamente alla parte ricadente nel vincolo Galassino - DM 1° agosto 1985, espresso in data 23 maggio 2012 con Determina n. 249 e in data _____ con Determina n. _____.

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

ARTICOLO 4 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

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

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

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione delle aree da parte del 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 5 ONERI E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Comune, sentiti gli Uffici competenti, 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 del contributo per le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, parte proponente, in relazione a quanto previsto dagli articoli 45 e 49 della L.R. n.56/1977, ha già realizzato le opere di urbanizzazione previste dal PEC e di cui alla convenzione 26/07/2012, rep. 11461 e al permesso di costruire n. 39 del 28/03/2013, per un importo complessivo di € 452.457,21, come da Certificato di Collaudo Finale rilasciato dal Comune di Cuneo in data 30/01/2019, prot. n. 7708.

Con la scrittura privata autenticata avente ad oggetto l'accordo integrativo del procedimento amministrativo, stipulata il 22/03/2024 (rep. 12268) e registrata in data 10/04/2024, in premessa citata, è stato pattuito che i contributi tutti, compresi quindi anche gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, maturati a seguito della realizzazione dei fabbricati del PEC e della capacità edificatoria oggetto di trasferimento, saranno compensati sino alla concorrenza dell'importo di €. 144.667,00.

La compensazione potrà altresì essere applicata in relazione al pagamento di contributi di costruzione attinenti ai titoli abilitativi già rilasciato dal Comune di Cuneo per il completamento del Comparto A, in riferimento ad eventuali varianti a tali titoli, ad eventuali futuri mutamenti di destinazione d'uso, e comunque per ogni altro titolo di debito imputabile alla parte privata, con riferimento all'avvenuta attuazione di tale comparto.

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

delle sotto elencate opere di urbanizzazione relative al progetto di variante PEC, di cui all'articolo 51 — comma 1 — della medesima legge regionale:

parcheggio area ex ERP, € 253.240,09

parcheggio adiacente all'area a verde "Gelso", € 76.375,86

lavori su via Cascina Colombaro (spartitraffico centrale), € 21.880,37

lavori su via Cascina Colombaro (attraversamento pedonale protetto), € 19.728,14

lavori su via Cascina Colombaro (attraversamento pedonale protetto Via Tiepolo), € 20.252,28

oneri per la sicurezza, € 16.495,38

per un importo totale di € 408.442,62 (euro quattrocentoottomilaquattrocentoquarantadue/62).

La realizzazione dei servizi tecnologici di luce, gas e telefono non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione in quanto non considerate nella determinazione degli oneri dovuti.

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

L'eventuale differenza fra l'importo totale degli oneri di urbanizzazione, dovuti per la realizzazione dei fabbricati in progetto, ed il costo totale delle opere di urbanizzazione a scomputo a carico del proponente dovrà essere corrisposta al Comune in quattro rate semestrali, secondo le usuali rateizzazioni e con le modalità operate dal Comune. Nulla è dovuto da parte del proponente nel caso in cui la differenza di cui sopra risulti negativa.

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 con prescrizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune di Cuneo con nota Protocollo prot. n. 32430 del 02/04/2026, acquisito agli atti del Comune.

La Parte Proponente, a garanzia dell'esecuzione dei lavori, presta cauzione, mediante la polizza fideiussoria, definita al successivo articolo 14 della presente Convenzione, di importo pari a quello relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, oltre all'IVA dovuta per legge, e all'aumento pari al 10% delle opere stesse, per spese tecniche che l'Amministrazione dovrà sostenere in caso di esecuzione diretta.

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., anche, 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.

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

Inoltre, le "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 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.

L'accettazione, da parte del 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.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura della parte proponente anche in presenza di lievitazione dei costi.

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.

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

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 o posta elettronica certificata - 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 e 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 e al collaudatore, le eventuali sospensioni e ripresa dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione 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 e 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 finale dei lavori verranno quantificate le opere realizzate: eventuali differenze, tra l’importo totale degli oneri di urbanizzazione determinati in base alle tariffe comunali e il costo totale delle opere realizzate a scomputo, dovranno essere versate all’Amministrazione comunale all’atto del ritiro dei permessi di costruire dei fabbricati o prima dello svincolo totale della polizza di garanzia nel caso in cui l’importo totale delle opere realizzate risultasse inferiore agli oneri dovuti.

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 collaudo sarà eseguito sulla base della documentazione predisposta dal Direttore dei Lavori, dei certificati di regolare esecuzione, delle prove e delle certificazioni tecniche prodotte dalla Parte Proponente.

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

Solo dopo l’accertata corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo, la garanzia per la corretta esecuzione dei lavori, potrà essere svincolata fino ad importo pari al 100% del totale garantito, come

previsto precedentemente.

Resta inteso che sarà possibile richiedere collaudi parziali delle opere di urbanizzazione ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità, anche parziale dei realizzandi fabbricati del PEC API1.4, con conseguente svincolo parziale proporzionale delle garanzie prestate per le opere con fideiussione.

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 la pulizia neve e la manutenzione segnaletica e asfalto, 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, sino alla data di collaudo delle opere.

Fino alla data di collaudo 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 6

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

La quota di contributo relativa al costo di costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie ivi stabilite, ferma restando le indicazioni circa la compensazione prevista all'art. 5.

ARTICOLO 7

STANDARD MINIMI DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

Ai fini del soddisfacimento degli standard minimi previsti per il parcheggio pubblico di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 5 6/1977 s.m.i., riferiti alle SUL previste nel PEC, parte proponente si impegna a cedere e, [qualora occorra](#), ad asservire all'uso pubblico le aree a parcheggio, individuate negli elaborati di progetto, fino al soddisfacimento delle quote di standard previste per legge.

In sede di presentazione delle varianti ai permessi di costruire dei fabbricati del PEC verranno meglio specificate le SUL degli edifici e di conseguenza verificati gli standard a parcheggio nella quantità dovuta.

Ai sensi e per gli effetti dell'accordo integrativo di procedimento 22/03/2024, rep. 12268 registrato il 10/04/2024, in particolare all'art. 6, è concessa alla parte proponente la possibilità di monetizzare tali standard a parcheggio, secondo le tariffe vigenti e le norme di P.R.G.

ARTICOLO 9

AREE "VS" DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO

La Parte proponente con il presente atto, costituisce irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo servitù di uso pubblico a favore del Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso) a carico di area di sua proprietà, così come indicate negli allegati elaborati grafici, per una superficie complessiva di mq 493,00.

L'area Vs da assoggettare ad uso pubblico attualmente è così identificate a Catasto Terreni del Comune di Cuneo Foglio 83 mappali n. _____ (ex 734/parti).

Tali aree, individuate negli elaborati grafici, potranno pertanto, essere modificate, fisicamente spostate, ed attuate anche all'interno delle sagome dei fabbricati del PEC, in funzione anche delle superfici richieste espresse in sede di richiesta /Variante ai permessi di costruire rilasciati.

In merito a tale area Vs dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni particolari, salvo diverse future disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale:

- a) la parte proponente e proprietaria dell'area, con il presente atto si impegna per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a garantire l'uso pubblico e la fruibilità delle aree di cui al punto precedente;
- b) le zone destinate alla sosta, indicate con apposita segnaletica, dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni della normativa antincendio, del Codice della Strada e nel rispetto del DM n. 236/89;
- c) il soggetto proponente o i suoi aventi causa assumono, per quanto di competenza ed irrevocabilmente, l'obbligo perpetuo di farsi carico della pulizia, della manutenzione ordinaria e straordinaria, dello sgombero neve delle aree a parcheggio, manlevando il Comune di Cuneo da ogni azione di terzi per danni causati da vizi, difformità o omessa manutenzione delle opere stesse;
- d) le spese relative al consumo di energia elettrica dell'illuminazione del parcheggio e aree di manovra sono a totale carico della parte proponente, o aventi causa;
- e) il soggetto proponente o i suoi aventi causa si impegna altresì a non modificare la destinazione d'uso a parcheggio;
- f) la proprietà si impegna a trasferire le obbligazioni nascenti dal presente atto ai propri aventi causa e a farne menzione negli atti di trasferimento delle suddette aree a qualunque titolo stipulati;
- g) l'inadempimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione comporta il versamento di una penale, per un valore compreso tra euro 50,00 ed euro 1.000,00 in ragione della gravità della violazione, previa eliminazione del motivo che ha dato luogo all'infrazione. Le sanzioni saranno adeguate con cadenza annuale in base all'indice ISTAT fabbricati;

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, le parti fanno riferimento alle norme vigenti in materia.

Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sul terreno oggetto di asservimento non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il Comune di Cuneo si riserva di verificare in ogni tempo a mezzo degli uffici comunali l'esatta osservanza dell'obbligo di cui sopra e rilevare le eventuali inadempienze da porre a carico del concessionario o suoi aventi causa.

Gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sulle aree assoggettate ad uso pubblico non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione da pagare al Comune.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e asserviti 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, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente.

In caso di ulteriore fabbisogno di standard a parcheggio pubblico in funzione delle destinazioni d'uso future previste, esso potrà essere reperito anche all'interno delle sagome dei fabbricati in progetto e dovrà essere puntualmente disciplinato in accordo con l'amministrazione Comunale.

ARTICOLO 10

TEMPI DI ESECUZIONE - FASI TEMPORALI – INADEMPIENZE

Tutte le opere di urbanizzazione, fatte salve eventuali motivate proroghe, dovranno essere concluse e collaudate in data antecedente a quella di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), relativa all'ultimo edificio in costruzione, fatto salvo quanto indicato all'art. 12.

Per le opere di urbanizzazione da eseguirsi sulle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, in luogo del Certificato di Collaudo potrà essere prodotto Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori, firmato dal Direttore dei Lavori.

Il ritardo nell'esecuzione di tali opere oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione Comunale) porterà ad una penale convenzionale a carico della parte proponente, secondo la normativa dei lavori pubblici, pari ad 1/1000 dell'ammontare delle opere previste nel permesso di costruire per ogni giorno di ritardo, sino al raggiungimento del 10% di tale importo e comunque complessivamente non superiore al 10% (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. 14, 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 inottemperanza da parte del proponente di una qualsiasi delle clausole di questa convenzione, il Comune — previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 — potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.

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

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

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dei progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) rifiuto di corrispondere le somme previste nella presente convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 14;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- f) mancato inserimento - da parte dei proponenti — delle 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 di questa convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata, l'esecuzione in danno del proponente delle opere di urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune per le inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

ARTICOLO 11
CONTRIBUTO STRAORDINARIO di URBANIZZAZIONE – CSU
art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001

Le Parti danno atto che la presente Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) non comporta attribuzione di nuova capacità edificatoria, né riconoscimento di maggiori potenzialità urbanistico-edilizie o mutamenti di destinazione urbanistica tali da determinare un maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica con conseguente esclusione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e dai criteri approvati dal Comune di Cuneo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 25/10/2016.

Le Parti infatti riconoscono che la presente Variante:

- costituisce attuazione e recepimento dei contenuti dell'Accordo integrativo del procedimento amministrativo ex art. 11 della Legge n. 241/1990, stipulato in data 22/03/2024;
- è finalizzata alla regolazione e definizione di situazioni urbanistiche, patrimoniali ed attuative già esistenti e derivanti dal P.E.C. originario;
- comporta la rilocalizzazione e ricognizione di capacità edificatoria già spettante alla Parte Proponente e già riconosciuta in forza di precedenti atti convenzionali e cessioni effettuate nell'interesse pubblico, senza attribuzione di nuovo beneficio edificatorio o incremento di valore urbanistico aggiuntivo.

Le Parti danno altresì atto che la presente Variante assume carattere compensativo e riequilibrativo rispetto a obbligazioni urbanistiche già assolte dalla Parte Proponente, nonché rispetto agli impegni economici e

realizzativi già sostenuti nell'attuazione del comparto.

Pertanto, non ricorrendo i presupposti per l'applicazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione (CSU) di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 nulla è dovuto dalla Parte Proponente a tale titolo al Comune di Cuneo.

ARTICOLO 12

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Resta stabilito che sarà possibile richiedere collaudi parziali delle opere di urbanizzazione ai fini dell'ottenimento del certificato di agibilità (S.C.A.), anche parziale dei realizzandi fabbricati del PEC API 1.4, in quanto parte proponente ha già realizzato le opere di urbanizzazione previste nella convenzione 26/07/2012, rep. 11461 e nel permesso di costruire n. 39 del 28/03/2013, per un importo complessivo di € 452.457,21, come da Certificato di Collaudo Finale rilasciato dal Comune di Cuneo in data 30/01/2019, prot. n. 7708.

ARTICOLO 14

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 – il proponente ha costituito, per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la polizza fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario _____

(la polizza fideiussoria dovrà contenere le clausole riportate sul Sito Internet comunale, deliberate con provvedimento G.C. n. 195 del 27/06/2012, da verificare all'atto della stipula), che viene rilasciata al Comune di Cuneo per l'importo complessivo di € 408.442,62 (euro quattrocentoottomilaquattrocentoquarantadue/62), - corrispondente al 100% delle opere di urbanizzazione ancora da realizzare, poste a carico della parte proponente, oltre l'IVA dovuta per legge e di un aumento pari al 10% delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, per un totale di € 490.131,14 .

La polizza fideiussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. n. 195 del 27/06/2012, 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 fideiussione è operativa e soggetta a escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

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

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura di parte proponente di cui all'articolo 5, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune di Cuneo, 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.
- 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 comma 2 del Codice Civile.

In ogni caso il proponente, e o aventi causa, sono obbligate in solido tra di loro e con i loro fideiussori. 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, il 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.

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.

Resta inteso che il restante 20% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo delle opere.

ARTICOLO 18

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, c.2 del D.P.R. 29.09.1973, n. 601 s.m.i., nonché eventuali altre leggi inerenti e successive.

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

ARTICOLO 20

CONTROVERSIE

L'eventuale risoluzione di controversie relative alla presente convenzione e, per gli articoli invariati, alla convenzione 26/07/2012, atto a rogito Segretario Comunale Dott. Pandiani, repertorio n. 11461, è attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte.