

Direzione Provinciale di CUNEO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 01/07/2026 Ora 14:10:41

---

**Ispezione telematica esente per fini  
istituzionali**

Ispezione n. T82193 del 01/07/2026

per titolo telematico  
Motivazione Urbanistica  
Richiedente GLLMSM

---

***Nota di Trascrizione - Titolo telematico***

Registro generale 6496  
Registro Particolare 5314

Data di presentazione 26/06/2026

---

**Documento composto da 16 pagine****Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-MRNPLA66R16L219B**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 25/09/2026**



**PAOLO MARENGO**  
NOTAIO

Via Dante Livio Bianco 10  
12100 Cuneo  
Tel. 0171 694710  
Fax. 0171 699019

Repertorio numero **36.335**

**24 giugno 2026**

Raccolta numero **17.704**

### **CONVENZIONE URBANISTICA**

**per l'attuazione di permesso di costruire convenzionato, in sostituzione di strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'articolo 38 della L.R. 7/2022, relativo all'ambito "APT2.OG4 - comparto 1" del P.R.G.C. vigente, da stipularsi ai sensi articolo 49 – comma 4° della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di giugno, in Cuneo, nel mio studio in via Dante Livio Bianco al civico 10. Innanzi a me, dottor Paolo Marengo, Notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- quale parte proponente -

- Dutto Alberto, nato a Cuneo il 16 novembre 1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana **"IMMOBILIARE DUTTO DI DUTTO ALBERTO E C. SAS"**, con sede a Cuneo, frazione Madonna delle Grazie, via Margarita civico 25, codice fiscale e partita IVA corrispondenti al numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Cuneo: 03574510040, Repertorio Economico Amministrativo numero CN-300947, indirizzo PEC: immobiliaredu-ttosnc@legalmail.it, nella sua qualità di unico socio accomandatario con poteri di firma in forza dei vigenti patti sociali; nel presente atto in seguito denominata anche società proprietaria;

- Dutto Marta, nata a Savigliano (CN) il 17 luglio 1991, domiciliata per la carica presso la sede sociale, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana a responsabilità limitata **"EDILSCAVI S.R.L."** con unico socio, con sede a Cuneo, frazione Madonna delle Grazie, via Margarita civico 25, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e partita IVA corrispondenti al numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo: 00658180047, Repertorio Economico Amministrativo numero CN-117213, indirizzo PEC: edilscavi.cn@legalmail.it, nella sua qualità di Amministratore Unico con poteri di firma in forza del vigente Statuto sociale e della delibera di nomina, nel presente atto in seguito denominata anche "società affittuaria"; nel presente atto congiuntamente in seguito denominate anche "parte proponente";

- quale ente programmatore del territorio comunale -

- Galli Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973, domiciliato per la carica a Cuneo, via Roma civico 28, per conto ed in rappresentanza del **"Comune di Cuneo"**, con sede a Cuneo, via Roma civico 28, codice fiscale: 00480530047, nella sua qualità di Dirigente del settore "Urbanistica, attività produttive, politiche ambientali e mobilità", nominato con Decreto Sindacale numero 43 del 23 dicembre 2025, autorizzato a quanto infra con delibera della Giunta Comunale numero 187 del 4 giugno 2026, immediatamente esecutiva, nonchè dalla determinazione numero 1181 dell'11 giugno 2026, come a me Notaio consta; nel presente atto in seguito denominato "Comune".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi chiedono atto di quanto segue ed a tale fine

premettono che

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale numero 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti;

- la società "IMMOBILIARE DUTTO DI DUTTO ALBERTO E C. SAS" è piena proprietaria di appezzamenti di terreno siti in territorio del comune di **Cuneo**, così censiti nel **Catasto Terreni**:

**foglio 102 n. 131**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 8633, reddito dominicale euro 82,48, reddito agrario euro 42,36;

**foglio 102 n. 137**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 3810, reddito dominicale euro 36,40, reddito agrario euro 18,69;

**foglio 102 n. 529**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 9702, reddito dominicale euro 92,70, reddito agrario euro 47,60;

**foglio 102 n. 531**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 7410, reddito dominicale euro 70,80, reddito agrario euro 36,36;

per una superficie totale pari a complessivi metri quadrati 29.555 (ventinovemilacinquecentocinquantacinque), di cui metri quadrati 28.616 (ventottomilaseicentosedici) ricadenti nell'ambito APT2.OG4, pervenuti alla stessa in forza di atto a mio rogito del 21 novembre 2023, numero 34.282/15.888 di repertorio, registrato a Cuneo il 22 novembre 2023 al numero 22630 serie 1T, trascritto a Cuneo il 23 novembre 2023 ai numeri 11035/9050;

- la società "EDILSCAVI S.R.L." affitta i terreni sopra citati dalla ditta proprietaria in forza del contratto sottoscritto il 27 novembre 2023, registrato a Cuneo il 20 dicembre 2023 al numero 6643 serie 3T, che al punto 9 prevede che "il locatario si impegna a richiedere per i terreni, l'immobile locato e per l'attività svolta al suo interno, tutti i permessi prescritti e le autorizzazioni eventualmente ancora necessarie per l'attività da svolgere, [...]";

- l'area di cui sopra è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "APT2.OG4 – Ambiti per funzioni produttive e terziarie", con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'articolo 53 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione [N.T.A.];

- l'ambito è stato oggetto di Piano di Coordinamento approvato con D.G.C. numero 248 del 31 agosto 2023, che ha suddiviso l'ambito APT2.OG4 in due comparti operativi denominati "Comparto 1 – Proponenti" e "Comparto 2 – Non proponenti";

- l'area interessata dal Permesso di Costruire Convenzionato oggetto del presente atto è il "Comparto 1 – Proponenti" definito dal Piano di Coordinamento dell'ambito APT2.OG4;

- la Regione Piemonte, con la recente Legge Regionale numero 7/2022, ha integrato l'articolo 45 della Legge Regionale numero 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";

- i presupposti di Legge a cui fa riferimento il nuovo comma 3 bis dell'articolo 45 della Legge Regionale numero 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 possibi-

le il rilascio di un permesso di costruire convenzionato”;

- l'articolo 28 bis è stato introdotto nel D.P.R. 380/2001 dal cosiddetto decreto “Sblocca Italia” (D.L. numero 133/2014, convertito con la Legge numero 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...”;

- non sussistono particolari esigenze di urbanizzazioni in relazione alla attività proposta ed il sistema di viabilità di accesso all'area di intervento è oggetto di miglioramento con opere che verranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione, come specificato successivamente;

- per l'utilizzazione a scopo urbanistico e edilizio della predetta area, è stata depositata istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in data 13 aprile 2026 protocollo 34841, e successive integrazioni protocollo 40832 del 30 aprile 2026, (di seguito, per brevità l'”Istanza”), per realizzazione deposito inerti e terre e rocce da scavo, relativamente al Comparto 1 dell'Ambito APT2.OG4;

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

\* Relazione illustrativa (protocollo 34841/2026);

\* Tav. 1 - Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi (protocollo 34841/2026);

\* Tav. 2 – Opere di urbanizzazione (protocollo 34841/2026);

\* Documentazione fotografica (protocollo 34841/2026);

\* Computo Metrico Estimativo Opere Di Urbanizzazione (protocollo 40832/2026);

\* Bozza di convenzione;

- il progetto in argomento è stato presentato nella riunione di Commissione Urbanistica in data 29 aprile 2026;

▪ il progetto ha ottenuto parere favorevole ai sensi dell'articolo 89 del D.P.R. 380/2001, rilasciato dalla Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa del suolo, Protezione Civile, Trasporti e Logistica Settore Sismico, protocollo 00022417/2026 del 13 maggio 2026 (rif. protocollo comunale 45420 del 14 maggio 2026);

- la Commissione Edilizia ha espresso il proprio parere nella seduta del 26 maggio 2026, con la Deliberazione di Giunta Comunale numero 187 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;

- con la Determinazione a Contrarre numero 1181 dell'11 giugno 2026, ai sensi dell'articolo 192 D.Lgs numero 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;

- 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;

- la Parte Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso

dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico, convengono e stipulano quanto segue.

#### Articolo 1 - Oggetto della convenzione

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni catastalmente descritti nelle premesse, classificati dal vigente P.R.G.C. come ambito APT2.OG4 - "Comparto 1 – Proponenti", per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato oggetto dell'Istanza, nel rispetto del Piano Regolatore Generale Comunale e del Piano di Coordinamento citato in premessa, al fine di realizzare un deposito di inerti, terre e rocce da scavo.

L'ambito APT2.OG4 ha una superficie totale di metri quadrati 86.424 (ottantaseimilaquattrocentoventiquattro) e il "Comparto 1" ha una superficie di metri quadrati 28.616 (ventottomilaseicentosedici).

#### Articolo 2 - Attuazione del progetto di permesso di costruire convenzionato

La realizzazione delle opere, previste dal progetto allegato all'Istanza, sulle aree da esso interessate, site nel Comune di Cuneo, avverrà in conformità all'articolo 53 e correlati, delle Norme di Attuazione del P.R.G.C., (approvato con Delibera della Giunta Regionale numero 40-9137 del 7 luglio 2008), del Piano di Coordinamento approvato (Delibera della Giunta Comunale numero 248 del 31 agosto 2023), delle norme della presente Convenzione, delle norme contenute nella DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

La presente Convenzione ha la durata di 10 (dieci) anni dalla data di stipula del relativo atto.

Gli interventi edilizi previsti dalla presente convenzione dovranno essere iniziati e completati secondo gli stessi termini di cui all'articolo 9 (per i termini di validità del Permesso di Costruire si rimanda all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali motivate proroghe).

Tutte le opere di urbanizzazione disciplinate dalla presente convenzione e previste nell'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato (protocollo 34841 del 13 aprile 2026 e successiva integrazione protocollo 40832 del 30 aprile 2026), così come approvate dal settore Lavori Pubblici (rif. protocollo 43275 del 7 maggio 2026) dovranno essere iniziate e completate secondo i termini di cui all'articolo 9.

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.

Tali "diritti edificatori" possono essere alienati a terzi secondo le modalità dettate dall'articolo 2643, 1° comma, numero 2 bis del Codice Civile.

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.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è ricompreso negli allegati all'Istanza.

Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione, autorizzate nel contesto del PDC convenzionato, saranno oggetto di specifiche varianti al Permesso di Costruire Convenzionato disciplinato dalla presente Convenzione, o tramite SCIA in variante depositate dalla Parte Proponente presso lo stesso Comune. Quanto sopra purchè non venga modificato l'assetto della presente convenzione.

#### Articolo 3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree

L'utilizzazione edilizia e urbanistica dell'area si compendia nei seguenti dati tecnici:

- Aree in proprietà: metri quadrati 29.555,00 (ventinovemilacinquecentocinquantacinque virgola zero zero), di cui:

\* Aree in APT2.OG4: metri quadrati 28.616,00 (ventottomilaseicentosedici virgola zero zero);

\* Aree in Fascia di ambientazione ferroviaria: metri quadrati 939,00 (novecentotrentanove virgola zero zero).

La disposizione planimetrica del deposito inerti, terre e rocce da scavo e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati al Permesso di Costruire Convenzionato.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto del progetto urbanistico di cui in premessa.

Inoltre sarà anche realizzata una piazzola di sosta in cemento battuto per il parcheggio dei mezzi con dimensione di 12,00 (dodici virgola zero zero) metri x 25,00 (venticinque virgola zero zero) metri.

Si precisa che l'area di intervento è soggetta a specifica regolamentazione prevista dal D.P.R. 753/1980. Pertanto dovrà essere ottenuta l'autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della struttura ferroviaria alla realizzazione dell'intervento in progetto, secondo quanto disposto dal D.P.R. numero 753/1980, per i casi che ricorrono.

Il Comune si riserva di effettuare gli opportuni controlli in qualunque momento e di ordinare le eventuali modifiche ritenute necessarie.

Nel caso venga riscontrata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori e il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

La sistemazione eventuale delle aree verdi pubbliche e private deve essere progettata secondo criteri finalizzati a migliorarne l'inserimento ambientale.

È 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.

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

#### Articolo 4 - Monetizzazione delle aree in cessione

In attuazione del vigente P.R.G.C., il proponente è tenuto all'individuazione e cessione dell'area Vs, ovvero l'area da cedere interamente al Comune, che comprende la quota di standard fissati dalla normativa regionale.

In luogo della cessione, l'articolo 21 della L.R. 56/1977 prevede che:

“4 bis. Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzio-

ni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.”

A seguito di numerosi incontri tra i proponenti, gli Uffici del Settore Urbanistica e l'Amministrazione, si è convenuto che, vista la localizzazione dell'area, non è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere con l'acquisizione totale dell'area, bensì solo di avere a disposizione ad uso pubblico una porzione di circa 5 metri lungo via Tanaro.

I proponenti hanno chiesto di poter monetizzare parte dell'area Vs, in luogo della cessione al Comune.

L'area in cessione prevista da P.R.G. è:

Vs = 40% (quaranta per cento) St metri quadrati 11.446 (undicimilaquattrocentoquarantasei), di cui:

\* Area da monetizzare: metri quadrati 11.266 (undicimiladuecentosessantasei);

\* Area privata di uso pubblico [36 (trentasei) metri di lunghezza per 5 (cinque) metri di larghezza lungo via Tanaro]: circa metri quadrati 180 (centottanta).

Il Settore Patrimonio comunale ha redatto apposita perizia di stima (protocollo 48208 del 22 maggio 2026), determinando il valore complessivo indicativo dell'area da monetizzare:

11.266 (undicimiladuecentosessantasei) metri quadrati × 11,20 (undici virgola venti) euro/metri quadrati = euro 126.179,20 (centoventiseimilacentosettantanove virgola venti), come risulta dall'estratto di mappa infra allegato al presente atto. Detto importo è stato versato in data antecedente alla stipula della presente convenzione.

#### Articolo 5 - Asservimento ad uso pubblico di aree Vs

In riferimento alle aree Vs, di cui all'articolo precedente, la società "IMMOBILIARE DUTTO DI DUTTO ALBERTO E C. SAS", come rappresentata, quale proprietaria con il presente atto, costituisce irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo

#### **vincolo di asservimento 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 evidenziate nell'estratto di mappa che allego al presente atto sotto la lettera “A”, omessa la lettura per dispensa dei comparenti, e qui appresso specificate:

- Aree Vs: Superfici a strada pubblica = metri quadrati 180 (centottanta).

Le Aree Vs da assoggettare ad uso pubblico site in comune di **Cuneo**, attualmente sono così censite nel **Catasto Terreni**:

**foglio 102 n. 137/parte**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 3810, reddito dominicale euro 36,40, reddito agrario euro 18,69;

**foglio 102 n. 531/parte**, seminativo irriguo arborato, classe 2<sup>^</sup>, metri quadrati 7410, reddito dominicale euro 70,80, reddito agrario euro 36,36.

Dovranno essere osservate le seguenti condizioni e prescrizioni particolari, salvo diverse future disposizioni da parte dell'Amministrazione Comunale:

- l'area a strada dovrà essere realizzata con soluzioni drenanti e verde, per

contrastare le isole di calore e salvaguardare le falde acquifere;

- 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;

- i soggetti proponenti o loro 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 strada e all'irrigazione, allo sfalcio periodico dell'erba e alla manutenzione delle essenze arboree, per le aree verdi, manlevando il Comune di Cuneo da ogni azione di terzi per danni causati da vizi, difformità o omessa manutenzione delle opere stesse;

- 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.

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 sui terreni 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.

#### Articolo 6 - Strada di accesso al lotto di proprietà

Nella D.G.C. numero 248 del 31 agosto 2023 veniva deliberato al punto 3): "di dare atto che i proponenti, tenuto conto che il passaggio delle attività su via Torre Frati è di carattere provvisorio, si impegnano a realizzare una viabilità di tipo definitivo, parallela al tracciato ferroviario. Impegno che dovrà essere formalizzato nella convenzione edilizio-urbanistica di attuazione del progetto".

Per quanto concerne la viabilità di accesso di cui al capoverso precedente si evidenzia che il tracciato parallelo alla line ferroviaria insisterebbe su terreni di proprietà di terzi non oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato ed attualmente utilizzati per scopi agricoli; per quanto concerne in particolare la viabilità di accesso al comparto 1 oggetto della presente convenzione si stabilisce di comune accordo tra le parti che la viabilità definitiva parallela al tracciato ferroviario citata al punto 3) del D.G.C. numero 248/2023 non può essere attualmente realizzata, pertanto detto impegno sarà rivalutato una volta che i comparti 1 e 2 procederanno alla presentazione di un P.E.C.

#### Articolo 7 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380 verrà determinata nell'ambito del-

la procedura istruttoria del Permesso di Costruire Convenzionato oggetto di Istanza, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale numero 160 del 20 dicembre 2005 e deliberazione del Consiglio comunale numero 59 del 25 giugno 2024 e successivi aggiornamenti.

Si stabilisce che, in relazione alle vigenti tabelle degli Oneri di Urbanizzazione, per quanto concerne le attività non a carattere edificatorio, la cifra unitaria da applicare alle aree oggetto di deposito è di Euro/metri quadrati 1,96 (uno virgola novantasei) (cifra mediana rispetto all'intervallo definito dalla tabella).

La differenza tra i maggiori oneri di urbanizzazione e il costo totale delle opere di urbanizzazioni a scomputo, a carico del Proponente, desunto dalla differenza tra il l'onere urbanizzativo tabellamente definito e il computo metrico estimativo delle medesime, dovrà essere corrisposta al Comune ai fini del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato.

Articolo 8 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri

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.

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. numero 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:

- Lavori stradali Via Torre Frati – Via Tanaro: euro 58.939,09 (cinquantotomilanovecentotrentanove virgola zero nove).

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.

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.

La Parte Proponente, a garanzia dell'esecuzione dei lavori, presta garanzia, mediante la polizza fideiussoria, definita al successivo articolo 11 della presente Convenzione, di importo pari a quello relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, dell'aumento pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse, per spese tecniche che l'Amministrazione dovrà sostenere in caso di esecuzione diretta e per eventuali sanzioni.

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

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.

Il trasferimento al Comune di Cuneo delle opere 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.

Ai sensi del secondo punto del deliberato della D.G.C. numero 248 del 31 marzo 2023, di approvazione del Piano di Coordinamento si stabilisce che il proponente si assume l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria del tratto di strada via Torre Frati, a partire dalla ferrovia Cuneo-Mondovì con proseguimento su via Tanaro fino a raggiungere l'area di intervento del comparto 1.

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire nel rispetto del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, e in accordo con gli Uffici comunali del settore Lavori Pubblici.

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 precedentemente descritte o di incaricare soggetti terzi, di sua fiducia, per l'esecuzione di tali opere a scomputo.

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

La comunicazione della data di inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione 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.

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.

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.

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.

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.

La Parte Proponente dovrà comunicare al Comune ed al collaudatore, le eventuali sospensioni e riprese dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione. 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.

Eventuali modifiche in fase di realizzazione dovranno essere preventivamente 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 la Parte Proponente dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche sotto la piena responsabilità del direttore dei lavori.

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 verifichino precise e motivate ragioni tecniche.

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.

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.

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.

Il certificato di collaudo dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate e dovrà essere completato entro 60 (sessanta) giorni dall'incarico.

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

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

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.

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.

Si prende atto che parte delle opere di urbanizzazione di cui sopra è già stata eseguita, il tutto come meglio evidenziato nell'AEL numero 1473 (protocollo numero 62828) del 14 agosto 2023; si rende altresì evidente che le suddette opere di urbanizzazione, così come quelle ancora da realizzare, sono esterne all'area dell'ambito dello S.U.E., ma funzionali alla viabilità di accesso al comparto in argomento.

#### Articolo 9 - Tempi di esecuzione dei lavori - inadempienze

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere interamente realizzate entro il termine di validità del Permesso di Costruire di cui all'articolo 15 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali motivate proroghe, ed essere conclu-

se e collaudate entro un anno dalla fine lavori.

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 delle opere di urbanizzazione a scomputo di oneri, oltre il termine fissato dal presente articolo (ovvero oltre la scadenza stabilita da eventuali proroghe autorizzate dall'Amministrazione Comunale), porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente 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.

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.

In caso di inadempienza, da parte della Parte Proponente, ad una delle clausole della presente Convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere nel termine di giorni 15 (quindici), 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 della Parte Proponente, la decadenza della presente Convenzione nei seguenti altri casi, facendo salve in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente per la parte non eseguita:

- a) mancato rispetto dei termini fissati per l'attuazione degli interventi previsti, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità 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 presente Convenzione;
- d) mancata reintegrazione, nel termine fissato dal Comune, della fideiussione di cui all'articolo 11;
- e) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente Convenzione;
- f) mancato inserimento, da parte della Parte Proponente, delle clausole previste dalla presente 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 presente Convenzione;
- g) reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente Convenzione.

La dichiarazione di decadenza, totale o parziale, comporterà:

- la perdita di tutti i diritti derivanti alla Parte Proponente per effetto della presente Convenzione;
- l'incameramento da parte del Comune della cauzione prestata;

- l'esecuzione in danno 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 10 - Esecuzione sostitutiva

Qualora la Parte Proponente non provveda nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente articolo 8, 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'articolo 11 e all'applicazione della penale convenzionale di cui al precedente articolo 9.

#### Articolo 11 - 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'articolo 45 punto 2 della L.R. numero 56/1977, la Parte Proponente ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la seguente cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario, per un ammontare complessivo di euro 76.620,82 (settantaseimilaseicentoventi virgola ottantadue), corrispondente al 100% (cento per cento) dei costi delle opere, pari ad euro 58.939,09 (cinquantottomilanovecentotrentanove virgola zero nove), descritte al precedente articolo 7, poste a carico della Parte Proponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un aumento pari al 10% (dieci per cento) delle opere stesse per spese tecniche in caso di esecuzione diretta da parte dell'Amministrazione, pari ad euro 5.893,91 (cinquemilaottocentonovantatré virgola novantuno) e di eventuali sanzioni, pari ad euro 11.787,82 (undicimilasettecentottantasette virgola ottantadue), per un totale di euro 76.620,82 (settantaseimilaseicentoventi virgola ottantadue); con polizza numero 5330.16.27.2799934421 emessa il 23 giugno 2026 dalla "SACE BT S.p.A.", che viene rilasciata al Comune per l'importo di euro 76.620,82 (settantaseimilaseicentoventi virgola ottantadue).

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

a) integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si dimostrasse, 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.

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

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

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.

La polizza fidejussoria, come stabilito con deliberazione di G.C. numero 195

del 27 giugno 2012, deve necessariamente contenere le seguenti clausole, da verificare da parte del Comune di Cuneo all'atto della stipula:

- 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.

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

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

La fideiussione ha durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà dopo il collaudo definitivo delle opere di cui agli articoli 8 e 9 di cui sopra, e al loro formale trasferimento al Comune.

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.

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

#### Articolo 12 - trasferimento degli obblighi

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.

La Parte Proponente dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della poliz-

za, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

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.

I nuovi proprietari degli immobili, o loro aventi causa, nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente articolo 8, dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

#### Articolo 13 - 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 "EDILSCAVI S.R.L.".

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

#### Articolo 14 - Rinuncia ad ipoteca legale

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

#### Articolo 15 - Controversie

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

#### Articolo 16 - Rinvio a norme di legge

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

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

#### Articolo 17 - Leggi Speciali

Ai sensi della legge 19 marzo 1990 numero 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono per la stipulazione del presente contratto le incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale.

E richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura ai comparenti che, da me interpellati, lo approvano e lo riconoscono conforme alla loro volontà. Il presente atto, scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su quattro fogli, ne occupa quattordici pagine intere e fino a qui della quindicesima e viene sottoscritto alle ore tredici e cinque minuti.

In originale sottoscritto:

Dutto Alberto

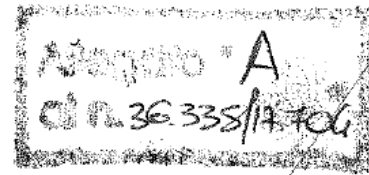
Marta Dutto

Massimiliano Galli

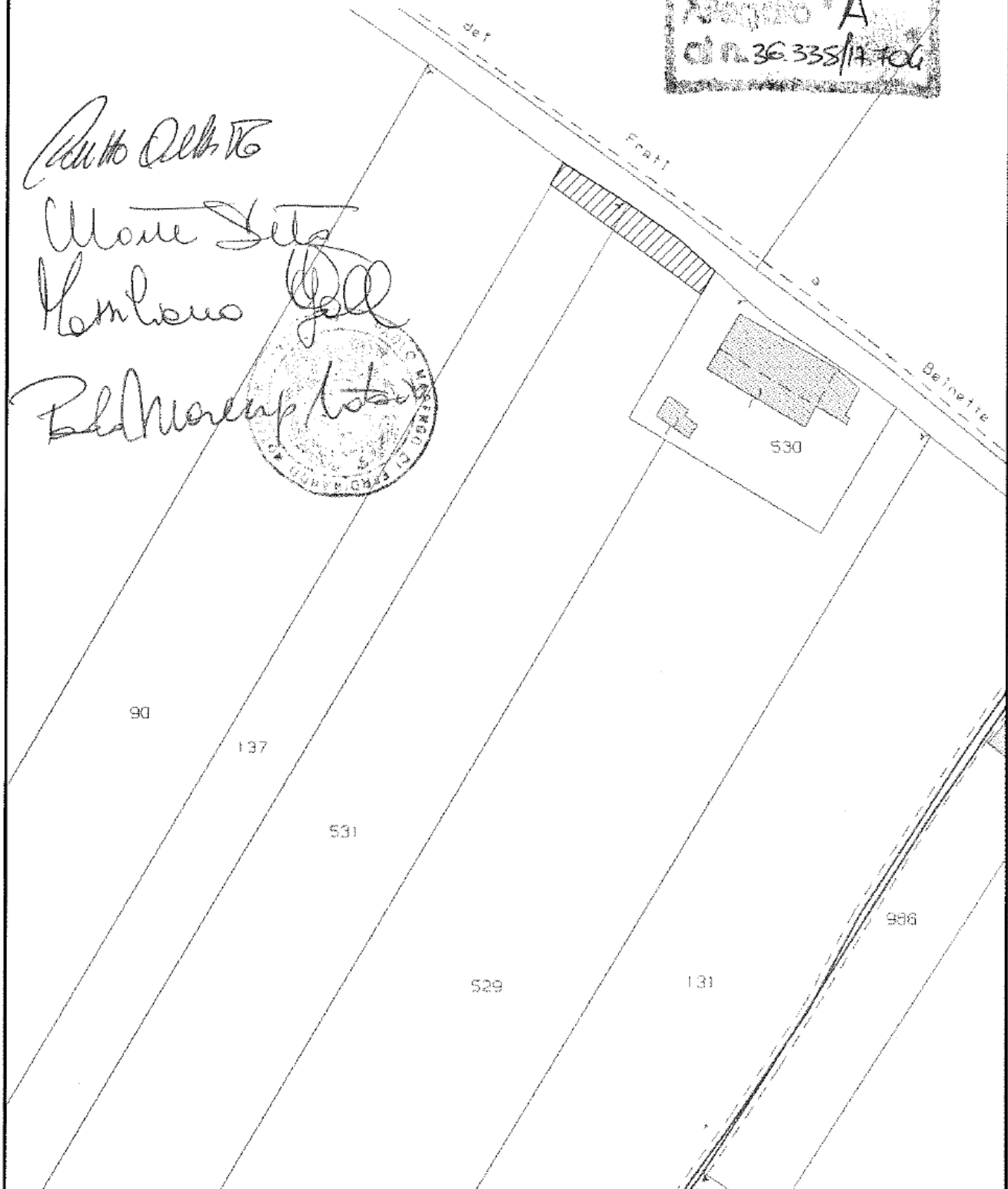
Paolo Marengo Notaio

# Ingrandimento Mappa Catastale

Scala 1:1000



*Auto Abito*  
*Monte Seta*  
*Comune*  
*Edificio*



Area Privata Assoggettata ad Uso Pubblico 180 mq

[illegible]