

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

Il Comune di Cuneo da una parte,

e

il Sig Matteo Dalmasso nato a Cuneo il 09/02/1990 residente in Corso Tortona, 6 - Torino (TO), in qualità di Presidente e legale rappresentante della Cuneo Padel e Sport Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata dall'altra parte, quale operatore del Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.).

PREMESSO CHE:

- 1) il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.) approvato con Delibera della Giunta Regionale n.40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) l'area interessata dal presente intervento è localizzata nell'area sportiva e culturale, di proprietà comunale, denominata "Area ex-Nuvolari" sita in Cuneo in Via Porta Mondovì presso il Parco della Gioventù, censita al N.C.E.U. al Foglio n. 98, mappale 1, sub. 6 con relativa area di pertinenza, ed è classificata dal vigente P.R.G.C. come Zona urbanistica "Aree per verde pubblico e verde attrezzato V" ed è disciplinata dall'articolo n. 57.04 delle vigenti Norme di Attuazione (N.d.A.);
- 3) l'area è stata oggetto di bando di assegnazione pubblicato il 21 luglio 2021 dal Comune di Cuneo nella forma di Manifestazione di Interesse per la riqualificazione e gestione della zona ed è stata assegnata in comodato d'uso fino al 28/02/2037 alla Società Sportiva Dilettantistica Cuneo Padel e Sport s.r.l. con "Contratto di convenzione per la riqualificazione e gestione dell'area ex-Nuvolari" CIG Z60350A797, stipulato tra il proponente e il Comune di Cuneo in data 18/02/2022;
- 4) l'intervento di riqualificazione prevede, come da contratto stipulato, la costruzione di n. 3 campi da padel coperti e riscaldati, con annessi spogliatoi, la riqualificazione della preesistente "casetta ex-custode" con l'installazione al suo interno di un locale "club-house" con funzioni di bar-ristorazione, il rifacimento delle aree esterne comprensive della rifunionalizzazione del playground esistente ed il rifacimento dei muri di cinta e dei percorsi interni, anche al fine di rimozione delle barriere architettoniche, e l'installazione di una cabina di trasformazione secondaria per l'alimentazione elettrica del centro sportivo e dell'attiguo parcheggio comunale in fase di realizzazione;
- 5) l'area interessata dal presente Piano Tecnico Esecutivo non ricomprende l'intera superficie data in concessione dal Comune di Cuneo alla Soc. CUNEO PADEL E SPORT S.S.D. A.R.L.;
- 6) per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato predisposto un progetto di Piano Tecnico Esecutivo a firma dell'Ing. Massimiliano Galli – Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive – iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1575;
- 7) per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto a firma dell'Architetto Luca Massimino, con Studio Tecnico in Cuneo, secondo i disposti degli art. 47 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati in data 22.06.2022 prot. n.1236, successivamente integrati in data 20.09.2022 prot.67939, in data 26.09.2022 prot. 69569, in data 08.11.2022 prot.82220 e in data 10.11.2022 prot. n.83002:

- richiesta di approvazione strumento urbanistico esecutivo - prot. n. 45468 del 22/06/2022;
- Allegato 1 – Documentazione fotografica – prot. n. 45468 del 22/06/2022;
- Allegato 2 – Relazione Tecnica – prot. n. 45468 del 22/06/2022;
- Allegato 3 – Render con foto inserimento – prot. n. 45468 del 22/06/2022;
- Allegato 5 – norme di attuazione - prot. n. 45468 del 22/06/2022;
- Tav. 1 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 2 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 3 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 4 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 5 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 6 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 7 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 8 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 9 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 10 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Allegato 1 – Parte A - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Tav. 11 – prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Relazione tecnica – art. 8 c. 1 D. Lgs. n. 192/2005 s.m.i. - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Progetto impianto termico - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Progetto impianto elettrico - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 14 c. 7 del D. Lgs. n. 102/2014 s.m.i. - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Dichiarazione su incongruenze grafiche – prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Relazione tecnica redatta ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 s.m.i. - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Valutazione previsionale di impatto acustico - prot. n. 67939 del 20/09/2022;
- Parere favorevole dei V.V.F. – prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- ALL. 2 - relazione tecnica generale ai sensi art. 25 DPR n. 207/2010 - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- ALL 6 – disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- ALL. 7 – elenco prezzi unitari - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- ALL. 8 – computo metrico estimativo - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- ALL. 9 – quadro economico - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Relazione di calcolo - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Elaborati strutturali - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Elaborati grafici in formato “.dwg” - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Prime indicazioni sulla sicurezza - prot. n. 82220 del 08/11/2022;
- Bozza Convenzione – prot. n.83002 del 10/11/2022;

8) con Deliberazione di Giunta Comunale n. del, esecutiva il _____, si approvava il P.T.E., il progetto edilizio ed il relativo schema di convenzione;

9) con successiva Determinazione a Contrarre n. ... del ..., ai sensi dell'art. 192 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i., è stato determinato di procedere, in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ... - all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;

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

11) La Società Sportiva Dilettantistica Cuneo Padel e Sport s.r.l. proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale sono certo, dato atto che le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1

La presente convenzione ha per oggetto la costruzione di n. 3 campi da padel coperti e riscaldati, con annessi spogliatoi, la riqualificazione della preesistente “casetta ex-custode” con l’installazione al suo interno di un locale “club-house” con funzioni di bar-ristorazione, il rifacimento delle aree esterne comprensive della rifunzionalizzazione del playground esistente ed il rifacimento dei muri di cinta e dei percorsi interni al fine di rimozione delle barriere architettoniche e l’installazione di una cabina di trasformazione secondaria per l’alimentazione elettrica del centro sportivo e dell’attiguo parcheggio comunale in fase di realizzazione. Il tutto da localizzarsi in parte dell’area sportiva e culturale di proprietà comunale, denominata “Area ex-Nuvolari” sita in Cuneo in Via Porta Mondovì presso il Parco della Gioventù, censita al N.C.E.U. al Foglio n. 98, mappale 1, sub. 6 con relativa area di pertinenza, ed è classificata dal vigente P.R.G.C. come Zona urbanistica “Aree per verde pubblico e verde attrezzato V” e disciplinata dall’articolo n. 57.04 delle vigenti Norme di Attuazione (N.d.A.) e dal Piano Tecnico Esecutivo approvato, concessa in diritto di superficie alla suddetta Società Sportiva come risulta dalla convenzione stipulata con il Comune di Cuneo in data 28/02/2022, repertorio 12076, registrata a Cuneo il 2 Marzo 2022, Serie 1T, Numero 4297 ed ivi trascritta il 7 Marzo 2022, R.G 2177, R.P. 1763 in premessa citata.

A parziale modifica della suddetta convenzione - viste le tempistiche per la realizzazione dell’intervento previste all’art. 1, punto 2 si conviene che l’articolo 1, punto 5 è da intendersi così modificato:

“Il possesso dei luoghi viene trasferito al concessionario a partire dal **1°dicembre 2022**. Il concessionario libera pertanto il Comune, a partire da tale data, e per tutta la durata della concessione, da qualsiasi responsabilità ad esso relativa.”

Articolo 2

La realizzazione del P.T.E., dovrà avvenire in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), nonché secondo il progetto del P.T.E. stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati sotto la lettera “A”, i cui elaborati sono stati redatti in conformità alle prescrizioni del P.R.G.

Il proponente, a pena di decadenza, si impegna a realizzare quanto previsto nel rispetto delle condizioni e clausole contenute nella citata convenzione stipulata in data 28/02/2022 con il Comune di Cuneo e registrata a Cuneo il 02.03.2022 al n.4297 serie 1T.

Il proponente si impegna ad apporre tutte quelle modifiche estetiche – architettoniche- impiantistiche richieste dagli uffici comunali ed organi competenti.

Articolo 3

Il Piano Tecnico Esecutivo – P.T.E. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica secondo

le modalità previste dal Piano Regolatore Generale di parte dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto e contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo come segue:

- Foglio n. 98, mappale 1, sub. 6 di superficie pari a mq 4624: “Attrezzature esistenti - Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (art.21, c.1, p.to 1 Lur.56/77)”, di cui all’art.57 delle N.d.A del P.R.G. vigente;

Nell’area i lavori in progetto consistono in:

- costruzione di n.3 campi da padel di dimensioni regolamentari di 10,00 x 20,00 m. ciascuno oltre alle fasce di rispetto, coperti da una tensostruttura di forma semicilindrica, con testate laterali ancorate su portali in acciaio, composta da sottostruttura reticolare in acciaio zincato e da una membrana superiore in PVC. La struttura sarà apribile su tre lati e dotata di impianto d’illuminazione interno e di impianto di riscaldamento a pavimento;
- realizzazione di spogliatoi degli atleti e degli arbitri, oltre ad un locale tecnico per la centrale termica e l’infermeria, dotati di impianto d’illuminazione interno, di impianto di riscaldamento ad aria e di impianto dell’acqua sanitaria calda;
- formazione di alcuni percorsi distributivi, pavimentati con marmette in calcestruzzo autobloccanti nell’area esterna;
- realizzazione di recinzione in rete metallica esistente;
- rifunzionalizzazione del playground esistente attualmente adibito alla pratica del basket e del calcio a cinque;
- riqualificazione della preesistente “casetta ex-custode” con l’installazione al suo interno di un locale “club-house” con funzioni di bar-ristorazione;
- realizzazione di allacciamento alla rete del gas tramite tubo interrato passante nell’antistante area di proprietà comunale e relativo alloggiamento per ospitare il contatore di connessione alla rete operata da Italgas;
- realizzazione di una cabina secondaria di trasformazione a servizio dell’area e del parcheggio comunale adiacente in corso di realizzazione da parte del Comune di Cuneo.

Il tutto viene realizzato nel rispetto di quanto previsto dall’art. 57 delle Norme di Attuazione del PRGC, tenendo conto che lo standard relativo al parcheggio pubblico per le nuove edificazioni (pari a 424 mq) e per le attività di somministrazione (pari a 139 mq) – calcolati come riportato nelle tavole allegate alla presente relazione - è individuato nell’area adiacente, oggetto di progetto/intervento da parte del Comune di Cuneo per la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, pertanto nessun eventuale onere compensativo è dovuto.

Articolo 4

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Cuneo), comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico di parte proponente. All’uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28/06/1943 n. 666, oltre l’applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Articolo 5

I proponenti si impegnano a realizzare una cabina secondaria di trasformazione all'interno dell'area a loro assegnata come meglio rappresentato negli elaborati di progetto. Si impegnano inoltre a mettere la suddetta cabina a servizio del parcheggio comunale adiacente in corso di realizzazione. I proponenti potranno realizzare tale cabina direttamente o cedendo il titolo edilizio alla società di distribuzione dell'energia elettrica (es: e-distributore) o ad altri operatori del settore elettrico (es: Enel-X).

Articolo 6

Il comune di Cuneo concede ai proponenti di realizzare una tubazione sotterranea per il trasporto del gas che attraversa l'adiacente area di parcheggio in corso di realizzazione così come meglio rappresentato negli elaborati di progetto. La condotta permetterà di installare un contatore su via Porta Mondovì così come richiesto dalla ditta Italgas e di alimentare gli impianti presenti sull'area oggetto del presente Piano Tecnico Esecutivo. Il comune di Cuneo concede anche la possibilità di realizzare l'alloggiamento del contatore per il gas per la connessione alla rete di distribuzione operata da Italgas.

Articolo 7

Trattandosi di opera pubblica ai proponenti non viene richiesto di corrispondere alcun onere di urbanizzazione e contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3 lettera c del DPR 380/2001.

Articolo 8

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

Articolo 9

Il Comune riconosce che l'opera in questione ha la finalità di impianto sportivo e centro culturale di quartiere aperto alla cittadinanza e delle zone urbanizzate limitrofe, ricadente nella definizione di opere di "urbanizzazione secondaria". Come tali e previo interpello all'Agenzia delle Entrate la Società in questione può avvalersi delle aliquote IVA ridotte e previste dal punto 127 quinquies della Tabella A, parte III, del Testo Unico IVA facente riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Articolo 10

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

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

Letto, approvato e sottoscritto.

Per il Comune di Cuneo

Per il Proponente
