



Dott. MICHELE TESTA
Notaio in Busca

Repertorio numero 23885

Raccolta numero 11702

CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE STIPULATA CON ATTO

ROGITO DOTT. PANDIANI PIERO, SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI

CUNEO IN DATA 28 AGOSTO 2006, REPERTORIO NUMERO 11066

~*~*~*~

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DA STIPULARSI AI SENSI DEGLI ARTICOLI 41

BIS E 43 DELLA LEGGE REGIONALE NUMERO 56 DEL 5 DICEMBRE 1977 E SUCCESSI-

VE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno trenta del mese di ottobre

- 30 ottobre 2009 -

In Cuneo, in una camera al secondo piano della casa comunale sita in Via Roma n. 4. -

Avanti a me dottor Michele TESTA, Notaio in Busca ed iscritto al Ruolo del Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti: -----

- **COMUNE DI CUNEO**, con sede in Cuneo, Via Roma n. 28, codice fiscale e Partita

IVA numero 00480530047, in persona del Signor -----

PREVIGLIANO Giovanni, nato a Venaria Reale il ventiquattro marzo millenovecentocin-
quantasei (24.03.1956), per la carica domiciliato in Cuneo, Via Roma n. 28, nella sua
qualità di Dirigente del Settore Programmazione del Territorio con poteri di firma e
rappresentanza, per quanto oggetto del presente atto, tale nominato con decreto del
Sindaco numero 30 in data 1° luglio 2008 ed in esecuzione del verbale di deliberazio-
ne della Consiglio Comunale numero 96 del 30 settembre 2009 come a me Notaio
consta; -----

- **"DUE GIEMME S.R.L."** con sede in Cuneo, Via Rocca n. 17 capitale sociale Euro
51.000,00 (cinquantunomila virgola zero zero) interamente versato, codice fisca-

le-partita IVA ed iscrizione presso il Registro Imprese di Cuneo numero 02737970042

(già iscritta al Registro Imprese al numero 5321/2000),

in persona dell'Amministratore Unico Signor

RIBERI Guido, nato a Centallo l'undici luglio millenovecentocinquantuno (11.07.1951),

residente in Cuneo, Frazione Roata Rossi, Via del Portico n. 38,

a quanto infra autorizzato in forza del vigente Statuto Sociale, come a me Notaio consta.

I componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi

richiedono di ricevere il presente atto, con il quale

PREMESSO

== che in data 23 maggio 2006 è stato approvato, ai sensi di legge, il piano di Recu-

pero con Delibera del Consiglio Comunale, numero 79, avente per oggetto il recupero

ai fini abitativi del complesso rurale denominato "Cascina Commenda", sito in Località

San Benigno, Via Commenda;

== che in data 28 agosto 2006 con atto rogito Dottor Pietro Pandiani, segretario ge-

nerale del Comune di Cuneo, è stata stipulata Convenzione Edilizia tra il Comune di

Cuneo e la Spettabile "Due Gemme S.r.l." registrata a Cuneo il 12 settembre 2006 al

numero 313 serie IV ivi trascritta il 12 settembre 2006 ai numeri 9560/7134 ed ai nu-

meri 9561/7135;

== che il progetto di Variante al Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbani-

stiche vigenti avvenuta con l'approvazione definitiva del P.R.G. del 7 luglio 2008 nel

quale è stata ridotta l'area destinata a verde pubblico relativa al comparto B del Piano

di Recupero approvato;

== che per la Variante al Comparto "B" del piano di Recupero di cui trattasi, il proget-

to è stato predisposto a firma dei tecnici:

Architetto GIRAUDO Massimo, codice fiscale GRD MSM 70P04 D205V, con studio in Roccavione, Via Fratelli Giordanengo n. 3 (partita IVA 02613430046) con la collaborazione del Geometra RIBERI Maurizio, codice fiscale RBR MRZ 86T09 D205N, con studio in Cuneo, Via Rocca n. 17 (partita IVA 03195740042), -----
secondo i disposti degli articoli 39, 43, 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati: -----

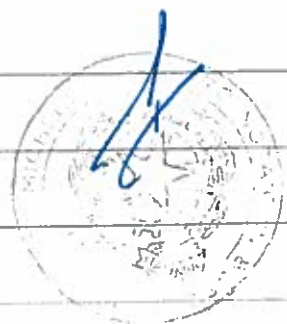
T1	Planimetrie	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
T2	Planimetria Comparto "B" - Autorizzato	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
T3	Planimetria Comparto "B" - in Variante	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
T4	Relazione Tecnica	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
T5	Urbanizzazione Area Verde in Cessione	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
T6	Computo Metrico	prot. 23653 del 27 aprile 2009 -----
	Bozza Frazionamento	prot. 5 8233 del 24 ottobre 2008 --

== che il progetto di variante al Comparto "B" del Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato in data 24 ottobre 2008 protocollo numero 58733 e successivamente integrato il 16 febbraio 2009 protocollo numero 8127 ed in data 27 aprile 2009 protocollo 23653 e che esso è stato adottato preliminarmente con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 58 del 26 maggio 2009; -----

== che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti della presente convenzione. -----

Preso atto del parere del Settore Gestione del Territorio protocollo 17874 del 30 marzo 2009 che occorre integrare la convenzione stipulata come sopra indicato relativamente agli articoli sotto riportati, fermo restando tutti i contenuti degli altri articoli che rimangono invariati. -----

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL



----- PRESENTE ATTO -----

si conviene e stipula quanto segue. -----

Art. 1 - Oggetto della Convenzione -----

La presente convenzione ha per oggetto la Variante al Piano di Recupero approvata esclusivamente relativa al "Comparto B", e riguardante la riduzione dell'area destinata a verde pubblico in cessione con l'attuazione del comparto stesso, quali aree di proprietà denominate "Cascina Commenda", site in Comune di CUNEO (come descritte nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) in Frazione San Benigno, censiti in Cassato Terreni al -----

Foglio 43 - numeri: -----

442 - ente urbano di centiare 3 (tre) - senza redditi (area urbana); -----

529 (ex 496/a) - fabbricato rurale - di are 1.49 (uno e centiare quarantanove) - senza redditi; -----

530 (ex 496/b) - fabbricato rurale - di are 1.61 (uno e centiare sessantuno) - senza redditi; -----

531 (ex 496/c) - fabbricato rurale - di centiare 36 (trentasei) - senza redditi; -----

497 - fabbricato rurale - di centiare 5 (cinque) - senza redditi; -----

512 - fabbricato rurale - di are 3.05 (tre e centiare cinque) - senza redditi; -----

532 (ex 513/a) - fabbricato rurale - di centiare 1 (uno) - senza redditi; -----

533 (ex 513/b) - fabbricato rurale - di are 1.71 (uno e centiare settantuno) - senza redditi; -----

534 (ex 525/a) - fabbricato rurale - di are 10.45 (dieci e centiare quarantacinque) - senza redditi; -----

535 (ex 525/b) - fabbricato rurale - di are 2.79 (due e centiare settantanove) - senza redditi; -----

536 (ex 525/c) - fabbricato rurale - di centiare 29 (ventinove) - senza redditi. -----

di complessivi mq. 2.184 (duemilacentottantaquattro) secondo le modalità previste dal

Piano Regolatore Generale. -----

Art. 2 - Oneri ed Opere di Urbanizzazione Primaria -----

Ad integrazione e modifica dell'articolo 4 della Convenzione rogito Notaio Pandiani ci-

tata in premessa, il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle ali-

quote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune di CU-

NEO, in conformità ai disposti regionali, si impegna per sè e per gli aventi causa a

qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di CUNEO la somma di Euro 20.106,966

(ventimilacentosei virgola novecentosessantasei) pari a: -----

COMPARTO B: -----

mc. 2.068,618 (duemilasessantotto virgola seicentodiciotto) per Euro/mc 9,72 (nove

virgola settantadue) totale Euro 20.106,966 (ventimilacentosei virgola novecentoses-

santasei) per la volumetria rurale da trasformare in residenziale. -----

All'atto del rilascio dei permessi di costruire e presentazione di D.I.A. onerosa verran-

no puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi so-

pra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frat-

tempo determinate dall'Amministrazione Civica. -----

Il Comune, sentiti i competenti Uffici e previo Nulla Osta degli stessi, consente di

scomputare totalmente l'importo di cui sopra mediante realizzazione a carico del pro-

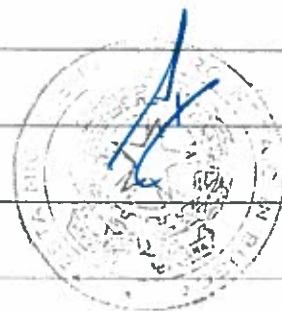
ponente di opere di urbanizzazione primaria ritenute necessarie, come previsto dalla

normativa vigente. -----

A scomputo degli oneri di cui sopra, il proponente, in relazione al disposto dell'articolo

45 numero 2, L.R. 56/77, si obbliga per sè, i suoi successori o aventi causa a qualsiasi

titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di parte delle opere di urbanizzazione pri-



maria e più precisamente:

COMPARTO B

Area attrezzata pubblica Euro 16.150,83 (sedicimilacentocinquanta

gola ottantatré)

per un importo totale di Euro 16.150,83 (sedicimilacentocinquanta virgola ottantatré

Per quanto riguarda la descrizione dettagliata delle opere e delle quantità si rim

alla lettura del Computo metrico di cui all'allegato elaborato tecnico.

Ai fini della realizzazione di dette opere, prima dell'inizio dei lavori, si dovranno

durre opportuni elaborati grafici esecutivi redatti secondo le norme vigenti e

meglio precisato nel successivo articolo 10.

Dette urbanizzazioni dovranno essere realizzate secondo le indicazioni forn

competenti uffici comunali e dell'A.C.D.A.

Le opere verranno eseguite direttamente a cura del proponente anche in pres

lievitazione dei costi ed ultimate, nel termine di due anni dalla firma della stipi

presente variante al Piano di Recupero e comunque non oltre la data di richie

gibilità degli edifici se ultimati in tempi inferiori a quattro anni (cioè data di u

ne lavori).

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente pres

zione mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria di cui all'articolo 6.

sente convenzione.

Art. 3 - Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria

Ad integrazione e modifica dell'articolo 5 della Convenzione rogito Dottor Pa

pra citato, analogamente a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione.

proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote cont

tabelle parametriche adottate dal Comune di CUNEO, in conformità ai dis

nali, si impegna, per sè e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di CUNEO, la somma di Euro 30.284,56 (trentamila duecentottantaquattro virgola cinquantasei) pari a: -----

COMPARTO B: -----

mc. 2.068,618 (duemilasessantotto virgola seicentodiciotto) per Euro/mc 14,64 (quattordici virgola sessantaquattro) = Euro 30.284,56 (trentamila duecentottantaquattro virgola cinquantasei) per la volumetria rurale da trasformare in residenziale. -----

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica. -----

Art. 4 - Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (di cui all'articolo 51, comma 1[^], Legge Regionale n. 56/1977) -----

Il proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di CUNEO (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, relative al solo comparto B, così come indicate nelle Tavole degli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate: -----

COMPARTO B -----

1) area verde pubblica = mq. 161 -----

sita in Comune di CUNEO, Frazione San Benigno, censita in Catasto Terreni al -----

Foglio 43 - numero 530 (ex 496/b) - fabbricato rurale - di are 1.61 (uno e centiare sessantuno) - senza redditi. -----

Detta area è pervenuta al proponente con atto mio rogito in data 7 giugno 2002 repertorio numero 11209/4380, registrato a Cuneo al numero 1388 serie 1V. -----

Il valore della suddetta area, ai soli fini fiscali e repertoriali viene stabilito in Euro uno.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione saranno a totale carico del
proponente. -----

Art. 5 - Standard minimi di aree a servizi -----

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello stan-
dard di Piano Regolatore Generale delle stesse, nel caso in cui il proponente non ne
abbia la disponibilità, come previsto dall'articolo 45, punto 1 della L.U.R. numero
56/1977, dovrà corrispondere al Comune, prima del rilascio del certificato di abitabi-
lità, la somma forfettaria complessiva di Euro 25.076,64 (venticinquemilasettantasei
virgola sessantaquattro) corrispondente al costo delle aree medesime, che dovrà es-
sere sopportato dal Comune calcolato sulla base della Deliberazione di Giunta Comu-
nale numero 133 del 31 agosto 2004 e della Delibera del Consiglio Comunale numero
156 del 20 novembre 2007. -----

A garanzia del pagamento di tale importo, il proponente presterà cauzione mediante
fidejussione bancaria/polizza fidejussoria di cui all'articolo 6 della presente convenzio-
ne. -----

Resta inteso che in sede di rilascio del permesso di costruire verrà quantificata la
quota aggiuntiva di parcheggio pubblico previsto dall'articolo 20 delle Norme di Attua-
zione dal P.R.G. Vigente. -----

Art. 6 Garanzia finanziarie e adempimenti -----

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal
proponente con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al Punto 2
dell'articolo 45 della Legge Regionale numero 56/1977 - il proponente stesso ha costi-
tuito, per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso
la Cassa di Risparmio di Fossano S.p.A. con sede in Fossano, Via Roma n. 122 del 24
agosto 2006, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 179.039,09 (cento-

settantanovemilatrentanove virgola zero nove) corrispondente al 100% (cento per cento) del costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e della monetizzazione dei servizi posti a carico del proponente previsti dal Piano di Recupero. A seguito della richiesta di Variante al Piano di Recupero integra tale importo di Euro 23.407,11 (ventitremilaquattrocentosette virgola undici) con fidejussione numero 004311 rilasciata dalla Cassa di Risparmio di Fossano Spa in data 7 ottobre 2009.

Il proponente si obbliga inoltre, entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta del Comune, a integrare la fidejussione medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fidejussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

Dette fidejussioni potranno essere sostituite da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in titoli di stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

La fidejussione di cui sopra, verrà via, via ridotta in relazione al pagamento delle rate.

Art. 7 Trasferimento degli obblighi

Il proponente che intende procedere all'alienazione, anche parziale, dell'area ed edificio interessato è obbligato a porre a carico e a far porre a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) dell'area e/o dell'immobile, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge. Egli dovrà dare notizia al Comune, a mez-

zo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto di trasferimento. -----

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile. ----

Il proponente ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare. -----

Art. 8 Trascrizione e Spese -----

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Cuneo - Settore Programmazione del Territorio), comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proprietario. -----

Il "Proponente" chiede la registrazione del presente atto con l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 601/1973. -----

Il proponente, a propria cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Cuneo due copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore contratti - Legale e la seconda in carta semplice per il Settore Programmazione del Territorio. -----

Art. 9 Rinuncia ad ipoteca legale -----

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione. -----

Art. 10 Clausola Compromissoria -----

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti in dipendenza della presente convenzione saranno risolte da un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comune di CUNEO, un secondo dal proponente ed un terzo con funzione di Presidente, d'accordo tra le parti o in difetto di accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo. -----

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese. -----

Art. 11 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, ed in particolare alla Legge Urbanistica 18 agosto 1942, numero 1150, alla Legge 28 gennaio 1977, numero 10 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni. --

Art. 12 Certificato di destinazione urbanistica -----

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, le parti dichiarano e garantiscono che l'area ceduta al Comune ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica protocollo numero 57659 rilasciato dal Comune di CUNEO in data 23 ottobre 2009 che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera "A", con espressa dispensa dalla lettura avuta dai comparenti e con il mio consenso ed aggiungono che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici che concernono tale terreno e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Responsabile del competente ufficio del predetto Comune di CUNEO che ne accerti la lottizzazione non autorizzata. -----

----- ~~~~~ -----
Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente. -----

----- ~~~~~ -----
Il presente atto è sottoposto a registrazione con procedure telematiche e pertanto l'o-

originale, le relative copie conformi per uso registrazione ed esecuzione di formalità ipotecarie, ivi comprese le note di trascrizione ed iscrizione, le domande di annotazione e di voltura da esso dipendenti, sono soggetti all'imposta di bollo forfettaria, prevista dall'articolo 1, comma 1 bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. numero 642 del 26 ottobre 1972, come modificato dalla D.P.R. 18 agosto 2000, numero 308 e dal Decreto Ministero dell'Economia e Finanze del 22 febbraio 2007. -----

Richiesto ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti, i quali su mio interpelllo lo dichiarano conforme al loro volere ed in conferma sottoscrivono l'atto con me Notaio alle ore dodici e minuti trenta. -----

Scritto parte da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e parte da me Notaio occupa undici pagine e fin qui della dodicesima di tre fogli. -----

In originale firmato: -----

Giovanni PREVIGLIANO -----

RIBERI Guido -----

Michele TESTA Notaio (impronta del sigillo). -----

Io sottoscritto dottor MICHELE TESTA, Notaio in Busca, certifico che la presente è copia autentica dell'atto da me stipulato in data 30 ottobre 2009 composto da numero tre fogli e un allegato, firmato ai sensi di legge. -----

Repertorio numero 23885 Raccolta numero 11702. -----

Registrato a Cuneo il 3 novembre 2009 al numero 7693 serie 1T. -----

Trascritto a Cuneo il 4 novembre 2009 ai numeri 10399/8209 - 10400/8210. -----

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla Legge. -----

Busca, dodici novembre duemilanove. -----

michele testa
