

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

Data 28/09/2023 Ora 14:52:51

**Ispezione telematica esente per fini
istituzionali**

Ispezione n. T247868 del 28/09/2023

per titolo telematico
Motivazione Urbanistica
Richiedente GLLMSM

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 52
Registro Particolare 51

Data di presentazione 02/01/2023

Documento composto da 14 pagine**Firmatario**

VATIT-01879020517 (serialnumber ArubaPEC EU Qualified Certificates
CA G1)
ArubaPEC S.p.A.
Arezzo
Organizzazione Giorgio Rinaldi
Firmatario TINIT-RNLGRG59E20L427O
Scadenza 02/11/2024

	ANNO 2022	REPERTORIO N. 12153
	Comune di Cuneo	
	Provincia di Cuneo	
	CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DA STIPULARSI AI SENSI	
	DELL'ARTICOLO 47 DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56	
	S.M.I. E PARZIALE MODIFICA DELLA CONVEZIONE STIPULATA IN DATA 28	
	FEBBRAIO 2022, REPERTORIO NUMERO 12076.	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno 2022 [duemila ventidue] addì 19 [diciannove] del mese di dicembre,	
	in Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.	
	_____ 19 – 12 – 2022 _____	
	Avanti a me dott. Rinaldi Giorgio, Vice Segretario Generale del Comune di	
	Cuneo, previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalle parti e con il mio	
	consenso, sono personalmente comparsi i signori:	
	▪ quale Ente Programmatore del territorio comunale:	
	Galli Massimiliano , nato a Cuneo (CN) il 24 Settembre 1973, [codice fiscale	
	GLL MSM 73P24 D205R], domiciliato per la carica in Cuneo – Via Roma	
	n. 28, che, ai sensi dell'articolo 14 del vigente «Regolamento per la disciplina	
	dei contratti» e del decreto sindacale n. 26 in data 23 Novembre 2021,	
	interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo [codice fiscale	
	00480530047], con sede in Cuneo – Via Roma n. 28, nel cui interesse agisce	
	e stipula in forza della deliberazione della Giunta comunale n. 124 del 25	
	Settembre 2001 e della propria determinazione dirigenziale n. 2193 del 2	
	dicembre 2022, depositati agli atti del Comune.	
	▪ quale operatore del Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.).	
	Pagina 1 di 13	

	Dalmasso Matteo , nato a Cuneo il 9 Febbraio 1990 [codice fiscale DLM	
	MTT 90B09 D205O], domiciliato in Torino – C.so Tortona n. 6, il quale	
	interviene nella sua qualità di Legale Rappresentante della Cuneo Padel &	
	Sport Società Sportiva Dilettantistica a Responsabilità Limitata, anche	
	abbreviata CUNEO PADEL & SPORT S.S.D. A R.L. con sede legale a	
	Cuneo (CN), in via Silvio Pellico n. 6 — CAP 12100, codice fiscale e numero	
	di iscrizione nel registro delle imprese di Cuneo 03902690043 — Numero	
	REA CN-323042, pec: cnpadel@pec.it.	
	PREMESSO CHE:	
	— il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.C.)	
	approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 Luglio	
	2008 e successive varianti approvate;	
	— 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, zona censuaria 1,	
	categoria A/2, consistenza 7,5 vani, Rendita 542,28 Euro, con relativa	
	area di pertinenza di mq. 4624 censita al Catasto dei Terreni nel Comune	
	di Cuneo al Foglio 98 particella 1 PARTE [1/PART] qualità classe EU	
	— Ente Urbano, 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.);	
	— l’area è stata oggetto di bando di assegnazione pubblicato il 21 Luglio	
	2021 dal Comune di Cuneo nella forma di Manifestazione di Interesse	
	Pagina 2 di 13	

	per la riqualificazione e gestione della zona ed è stata assegnata in	
	comodato d'uso fino al 28 Febbraio 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 Febbraio 2022;	
	— 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	
	rifunzionalizzazione 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;	
	— l'area interessata dal presente Piano Tecnico Esecutivo, di seguito anche	
	abbreviato P.T.E. non ricomprende l'intera superficie data in	
	concessione dal Comune di Cuneo alla “Cuneo Padel e Sport S.S.D. a	
	R.L.”;	
	— 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 del Comune di Cuneo –	
	iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1575;	
	Pagina 3 di 13	

	— 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 Giugno 2022 protocollo n. 1236,	
	successivamente integrati in data 20 Settembre 2022 prot. n. 67939, in	
	data 26 Settembre 2022 prot. n. 69569, in data 08 Novembre 2022 prot.	
	n. 82220 e in data 10 Novembre 2022 prot. n. 83002:	
	- richiesta di approvazione strumento urbanistico esecutivo — prot. n.	
	45468 del 22 Giugno 2022;	
	- Allegato 1 – Documentazione fotografica – prot. n. 45468 del 22	
	Giugno 2022;	
	- Allegato 2 — Relazione Tecnica — prot. n. 45468 del 22 Giugno	
	2022;	
	- Allegato 3 — Render con foto inserimento — prot. n. 45468 del 22	
	Giugno 2022;	
	- Allegato 5 — norme di attuazione — prot. n. 45468 del 22 Giugno	
	2022;	
	- Tav. 1 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 2 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 3 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 4 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 5 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 6 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	- Tav. 7 — prot. n. 67939 del 20 Settembre 2022;	
	Pagina 4 di 13	

	- ALL. 8 — computo metrico estimativo — prot. n. 82220 dell’8	
	Novembre 2022;	
	- ALL. 9 — quadro economico — prot. n. 82220 dell’8 Novembre	
	2022;	
	- Relazione di calcolo — prot. n. 82220 dell’8 Novembre 2022;	
	- Elaborati strutturali — prot. n. 82220 dell’8 Novembre 2022;	
	- Elaborati grafici in formato “.dwg” — prot. n. 82220 dell’8	
	Novembre 2022;	
	- Prime indicazioni sulla sicurezza — prot. n. 82220 dell’8 Novembre	
	2022;	
	- Bozza Convenzione — prot. n. 83002 del 10 Novembre 2022;	
	— con Deliberazione di Giunta Comunale n. 293 del 17 Novembre 2022	
	immediatamente esecutiva si approvava il P.T.E., il progetto edilizio ed	
	il relativo schema di convenzione;	
	— con successiva Determinazione a Contrarre n. 2193 del 2 Dicembre	
	2022, 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 sopra citata, all’accettazione della convenzione urbanistico –	
	edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato	
	e la parte proponente dall’altra;	
	— 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;	
	— la “Cuneo Padel e Sport S.S.D. a R.L.” proponente ha dichiarato di	
	essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente	
	Pagina 6 di 13	

		convenzione.	
		TUTTO CIÒ PREMESSO	
		Le parti, come sopra costituite, della cui identità personale, qualifica e poteri	
		di rappresentanza sono certo, e delle quali ho personalmente verificato la	
		validità dei certificati di firma, 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 rifunionalizzazione 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 di mq. 4624 censita al Catasto dei Terreni nel Comune di Cuneo	
		al Foglio 98 particella 1 PARTE – Ente Urbano, come in premessa descritta,	
		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	
		Pagina 7 di 13	

	approvato, concessa in diritto di superficie alla suddetta Società Sportiva	
	Cuneo Padel e Sport S.S.D. a R.L come risulta dalla convezione stipulata con	
	il Comune di Cuneo in data 28 Febbraio 2022, repertorio 12076, registrata a	
	Cuneo il 2 Marzo 2022, Numero 4297, Serie 1T, ed ivi trascritta il 7 Marzo	
	2022, ai numeri 2177/1763 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.),	
	e secondo il progetto del P.T.E. stesso i cui elaborati sono stati redatti in	
	conformità alle prescrizioni del P.R.G, documenti che sebbene non	
	materialmente allegati, qui si richiamano integralmente al fine di fare parte	
	integrante e sostanziale del presente atto.	
	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 Febbraio 2022 con il Comune di Cuneo e registrata a	
	Cuneo il 2 Marzo 2022 al n. 4297 serie 1T.	
	Il proponente si impegna ad apporre tutte quelle modifiche estetiche,	
	architettoniche ed impiantistiche richieste dagli uffici comunali ed organi	
	Pagina 8 di 13	

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 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	
	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	
	Pagina 10 di 13	

	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 5	
	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, che sebbene non materialmente allegati, qui si	
	richiamano integralmente al fine di fare parte integrante e sostanziale del	
	presente atto. 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 6	
	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 7	
	La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è	
	attribuita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo per il	
	Piemonte, sede di Torino.	
	ARTICOLO 8	
	Pagina 11 di 13	

	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 9	
	Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto, comprese quelle di registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sono a totale carico della parte proponente.	
	Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto, con esonero del Signor Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.	
	Le Parti invocano l’applicazione dei benefici fiscali previsti per legge per l’esenzione dall’imposta di bollo, ai sensi dell’art. 82, commi 1 e 5, del D.lgs. n. 117/2017.	
	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 Agosto 1942, n.1150, alla Legge 28 Gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ed alla Legge Regionale 5 Dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.	
	Pagina 12 di 13	

	Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e	
	seguenti del D.P.R. n. 380/2001.	
	* * * * *	
	Richiesto, io Vice Segretario rogante ho ricevuto questo atto da me redatto	
	mediante strumenti informatici su 13 (tredici) facciate a video, dandone	
	lettura alle Parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro	
	volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono in mia presenza con firma	
	digitale, ai sensi dell'art. 52 bis della legge 16 Febbraio 1913, n. 89, di	
	seguito verificata a mia cura, ai sensi dell'art. 10 del D.P.C.M. 30 Marzo	
	2009 e della validità dei certificati di firma utilizzati, ai sensi dell'art. 47 ter,	
	comma 3, della legge n. 89/1913 e s.m.i., attestando che il contenuto	
	negoziale non è in contrasto con l'ordinamento giuridico.	
	LA PARTE RICHIEDENTE:	
	Matteo Dalmasso, <i>firmato digitalmente</i>	
	COMUNE di CUNEO:	
	Galli ing. Massimiliano, <i>firmato digitalmente</i>	
	UFFICIALE ROGANTE:	
	Rinaldi dott. Giorgio, <i>firmato digitalmente</i>	
	Pagina 13 di 13	

[illegible]