



DETERMINAZIONE N. 834 DEL 23/05/2023
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA'
PRODUTTIVE

OGGETTO:PIANO TECNICO ESECUTIVO AI SENSI DELL'ART. 47 DELLA L.R 56/77, IN CUNEO LOCALITÀ MADONNA DELLE GRAZIE - VIA CAPPA 1 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ DELLA PARROCCHIA. DETERMINA A CONTRARRE (ART. 192 D. LGS N. 267/2000).

IL DIRIGENTE

Premesso che :

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 9137 del 07/07/2008 e delle successive varianti, la Parrocchia di Madonna delle Grazie, nella persona del Legale rappresentante parroco *****, ha prodotto, ai sensi dell'art. 47 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E) volto alla riqualificazione del fabbricato attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI.;
- l'area e l'immobile interessati dal presente P.T.E. sono censiti in Catasto al Foglio 121 mappale N e ricadono nella zona urbanistica classificata dal P.R.G. vigente come "Verde e servizi e attrezzature a livello comunale – art. 21 della LR 56/77" con specifica destinazione "Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)", disciplinata dall'art. 57.06 delle Norme di Attuazione (N.d.A.);

Considerato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 11/05/2023 sono state approvate le clausole convenzionali, aventi contenuto discrezionale, da tradurre nella convenzione urbanistico-edilizia che dovrà disciplinare l'utilizzazione urbanistica ed edilizia degli immobili di cui sopra;
- nella succitata deliberazione si dà mandato al Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive al fine di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della relativa convenzione;

Considerato inoltre che:

- in conformità agli schemi tipo, è stata redatta la bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e il proponente sopra citato dall'altra;
- il testo di detta convenzione è allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Ritenuto, pertanto, di provvedere alla redazione della Determinazione a contrarre, con allegato il testo della Convenzione urbanistico-edilizia, redatta in conformità agli schemi tipo ed allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Dato atto che per gli enti locali, la determinazione a contrarre è disciplinata dall'art. 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Constatato che l'adozione del presente provvedimento compete al Dirigente di Settore per il combinato disposto dell'art. 107 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, degli artt. 4, 16 e 17 del Decreto Legislativo 30.03.2001 n. 165 e per l'art. 54 dello Statuto Comunale;

DETERMINA

1. di procedere — in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 11/05/2023 — all'accettazione della Convenzione urbanistico-edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e il Legale Rappresentante della Parrocchia di Madonna delle Grazie proponente in premessa indicata dall'altra, ai sensi dell' articolo 47 della sopracitata Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili in premessa citati;
2. di precisare — in merito alla Convenzione che si intende stipulare — ai sensi dell'articolo 192 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» quanto segue:

Oggetto del contratto[#]	Convenzione edilizia tra la Civica Amministrazione da un lato e la Parrocchia di Madonna delle Grazie, in qualità di proponente
Fine da perseguire[#]	Utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili siti in Cuneo – via Cappa 1 – Fraz. Madonna delle Grazie, al fine di realizzare la riqualificazione del fabbricato attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI.;
Forma del contratto[#]	Atto pubblico notarile.
Clausole ritenute essenziali[#]	Come da bozza di atto allegata.
Modalità di scelta del contraente[#]	//

3. di approvare lo schema di Convenzione urbanistico-edilizia, che viene allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale [allegato "A"];

4. di nominare responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento il Responsabile Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, l'Arch. Ivano Di Giambattista;
5. di mandare copia della presente determinazione al Sindaco, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 30 — comma 8 — del Regolamento per l'ordinamento degli Uffici e dei servizi, all'Assessore al Patrimonio.

IL DIRIGENTE
Dott. MASSIMILIANO GALLI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Cuneo, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

Il Comune di Cuneo da una parte,

e

il Sig _____, nato a _____ il _____, residente in _____, che interviene nella sua qualità di Parroco, Legale Rappresentante della Parrocchia Madonna delle Grazie, con sede legale a Cuneo, in via Cappa n. 1 (Codice Fiscale 96016760041) 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'intervento è localizzato nell'area di proprietà della Parrocchia di Madonna delle Grazie, ubicata in Cuneo in Via Cappa n°1, classificata dal vigente P.R.G.C. quale "*Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)*" e disciplinata dall'art. 57.06 delle Norme di Attuazione (N.d.A.); l'intervento oggetto di P.T.E. comprende gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 121 mappale N, subalterni 5-6-7;
- 3) esso prevede la demolizione parziale del fabbricato attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI e la successiva realizzazione di un salone polivalente, con annesse aule catechistiche, nonché di un basso fabbricato adibito a Circolo ACLI nella parte Nord dell'area, nell'ampio spazio dietro al capannone. Inoltre è prevista la riqualificazione di tutta l'area di pertinenza con la piantumazione di alberature e arbusti e il rifacimento della pavimentazione;
- 4) l'area interessata dal presente Piano Tecnico Esecutivo non ricomprende i cespiti immobiliari afferenti la Chiesa (identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 121 mappale N, subalterno 2);
- 5) 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;
- 6) per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto a firma degli Architetti Luca Massimino e Francesco Magliano, 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 03/02/2023 prot. n. 9561, successivamente integrati in data 28/03/2023 prot. n. 24259 e in data 30/03/2023 prot. n. 24815:
 - Relazione tecnico-illustrativa (prot. n. 9561 del 03/02/2023 e prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Relazione geologica e geotecnica (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Documentazione fotografica (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 1 – Inquadramento cartografico - Scala 1:2000 (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 2 – Pianta stato di fatto - Scala 1:100 (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 3 – Pianta stato di progetto - Scala 1:100 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 4 – Pianta – stato di confronto - Scala 1:100 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 5 – Pianta – calcoli S.U.L. (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 6 – Planimetria generale stato di fatto - Scala 1:100 (prot. n. 9561 del 03/02/2023)

- Tav. 7 – Planimetria generale stato di progetto - Scala 1:200 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 8 – Planimetria generale coperture e materiali - Scala 1:200 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 9 – Indici di progetto (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 10 – Prospetti – stato di fatto - Scala 1:100 (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 11 – Prospetti – stato di progetto - Scala 1:100 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 12 – Prospetti – tavola di confronto - Scala 1:100 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 13 – Sezioni - Scala 1: 100 (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 14 – Particolari Costruttivi (prot. n. 9561 del 03/02/2023)
 - Tav. 15 – Pianta circolo A.C.L.I. - Scala 1:50 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 16 – Prospetti e sezioni circolo A.C.L.I. - Scala 1:50 (prot. n. 24259 del 28/03/2023)
 - Tav. 17 – Viste tridimensionali - Scala 1:200 (prot. n. 24815 del 30/03/2023)
- 7) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 11/05/2023, immediatamente esecutiva, si approvava il P.T.E., il progetto edilizio ed il relativo schema di convenzione;
- 8) 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 suddetta Deliberazione di Giunta Comunale n. 125/2023, all'accettazione della convenzione urbanistico – edilizia in oggetto, da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato e la parte proponente dall'altra;
- 9) 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;
- 10) La Parrocchia Madonna delle Grazie 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 riqualificazione degli immobili di proprietà della Parrocchia di Madonna delle Grazie, ubicata in Cuneo in Via Cappa n°1, classificata dal vigente P.R.G.C. quale *“Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)”* e disciplinata dall'art. 57.06 delle Norme di Attuazione (N.d.A.), riguardante gli edifici censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 121 mappale N, subalterni 5-6-7 e le relative aree pertinenziali esterne.

Nello specifico, in ordine cronologico, sono previsti i seguenti interventi:

- demolizione parziale del fabbricato, lato sud, attualmente destinato ad Oratorio, aule catechistiche e circolo ACLI e la successiva realizzazione di un salone polivalente, con annesso aule catechistiche;
- costruzione di un basso fabbricato, sul lato nord, da adibire a Circolo ACLI, collegato con copertura piana al fabbricato esistente;
- riqualificazione di tutta l'area di pertinenza con la piantumazione di alberature e arbusti e il rifacimento della pavimentazione.

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 entro dieci anni dalla stipula della presente convenzione.

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

Articolo 3

I lavori in progetto, come descritti al precedente Articolo 1, interessano un’area con superficie fondiaria pari a mq. 5708. La Superficie Utile Lorda (S.U.L.) dei fabbricati esistenti attualmente è di complessivi mq. 1567. A lavori ultimati la S.U.L. realizzata sarà di complessivi mq. 1789.

Ai fini del soddisfacimento degli standard a parcheggio pubblico, previsti dal P.R.G.C. vigente, è reperita un’area esterna, adiacente alla Parrocchia, di complessivi mq. 715, individuata con tratteggio arancione nell’allegata Tavola di progetto N. 9 (Planimetria Generale – Indici di progetto) di proprietà della Parrocchia.

Pertanto, con il presente atto la parte proponente (nella persona del Parroco _____) si impegna ad assoggettare la suddetta area a parcheggio, di mq. 715, all’uso pubblico perpetuo, con la garanzia di accesso a chiunque dalle ore 7,00 alle ore 24,00.

Resta inteso che, trattandosi di area di proprietà privata, gli oneri relativi alla pulizia, manutenzione, illuminazione, realizzazione e rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale, sgombero neve, ecc. saranno a totale carico della parte proponente.

Articolo 4

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione (di cui una copia autentica sarà trasmessa al Comune di Cuneo - Settore Ambiente e Territorio), 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

Trattandosi di opera di interesse pubblico alla parte proponente 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 6

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

Articolo 7

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



COMMITTENTE

Parrocchia Madonna Delle Grazie

OGGETTO

P.T.E: Realizzazione di nuove aule, salone polivalente, nuova struttura acil e sistemazione dell'area esterna.

INDIRIZZO

via Cappa n. 1, 12100 Cuneo (CN)

TAVOLA	NR.	SCALA
Planimetria generale - indici di progetto	9	1:200

PROGETTISTI	Rev. 4	01/02/2023
	Rev. 5	28/03/2023

Arch. Francesco Magliano
Ing. Guido Lerda
Arch. Luca Massimino