



N. 11 registro deliberazione
Settore Programmazione del Territorio

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 17 Gennaio 2012

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO ZONA "TC5A E TC5B TESSUTO DI RIORDINO URBANISTICO ED AMBIENTALE DELL'ASSE RETTORE LOCALITA' SAN ROCCO CASTAGNARETTA" - APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO -

L'anno Duemiladodici addì Diciassette del mese di Gennaio alle ore 15:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

VALMAGGIA ALBERTO (Sindaco)
BOSELLI GIANCARLO (Vicesindaco)
AMBROSINO ERIO (Assessore)
BORELLO ELISA (Assessore)
FANTINO VALTER (Assessore)
GIRAUDO DOMENICO (Assessore)
LERDA GUIDO (Assessore)
MANASSERO PATRIZIA (Assessore)
SPEDALE ALESSANDRO (Assessore)

Assiste il Segretario Generale PANDIANI PIETRO

Il Sindaco, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione del Sindaco VALMAGGIA ALBERTO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cuneo è stato approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 8349 del 07.07.2008 e successive varianti;
- i proponenti: Impresa Costruzioni Girardi S.n.c di Geom. Guido e Ada Girardi, ed i Sigg.ri Bruno Laura, Giordano Elena, Giordano Mirella, Gas Francesco, Gas Marco, Armando Franca, Garro Letizia e Gastaldi Nicolina , in data 21.01.2010 , hanno prodotto, ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la proposta di Piano di Recupero relativa alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio destinato ad insediamenti di carattere residenziale, commerciale e terziario.
- l'intervento è classificato dal Piano Regolatore Generale Vigente in zona "TC5a e TC5b Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Rettore" sul terreno di proprietà situato in località San Rocco Castagnaretta –Corso Francia angolo Via Mellana ed avente una superficie fondiaria complessiva pari a mq 3635, come evidenziato nei documenti depositati;
- gli elaborati di progetto, a firma dei tecnici Arch. Damilano Duilio e Arch. Rudella Enrico, nonché la bozza di convenzione sono stati redatti in conformità alle prescrizioni di Legge (art. 39, 41 bis, 43 e 45 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77) e del vigente Regolamento Edilizio;
- il progetto prevede interventi su parte di aree libere pertinenziali (orti, giardini, parcheggi privati) ed aree derivanti da interventi di demolizione di fabbricati esistenti già ad uso commerciale e residenziale con la realizzazione di un unico complesso edilizio avente il piano terra prevalentemente a destinazione commerciale ed i piani superiori a destinazione residenziale, la demolizione dei fabbricati fatiscenti consentirà il miglioramento dell'incrocio tra via Mellana e corso Francia e la parziale realizzazione dell'asse rettore;
- il Piano di Recupero è stato esaminato dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 28 luglio 2010;
- il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 12.07.11 ha accolto la proposta di al Piano di recupero ed approvato lo schema di convenzione che, ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.e i, è stato depositato all'albo pretorio a decorrere dal 10 agosto 2011 per la durata di trenta giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione e informazione ai cittadini;
- ai sensi della legislazione vigente sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione;
- entro la data del 09.09.2011, e pertanto nei termini di legge non è pervenuta a questo Comune alcuna osservazione da parte dei soggetti aventi interessi in merito;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione Piano di Recupero sopracitato e relativi elaborati tecnici;

Vista la Legge Nazionale n. 457/78 artt. 28 e 30 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale Vigente;

Visto l'art. 42 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Visto l'art. 48 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio del Settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio LUCIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 – *Pareri dei Responsabili dei Servizi* – del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) di approvare ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.N. n. 457/78 e dell'art. 41 bis e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano di Recupero del tessuto T5a e T5b sito in San Rocco Castagneretta di proprietà dell' Impresa Costruzioni Girardi S.n.c di Geom. Guido e Ada Girardi, e dei Sigg.ri Bruno Laura, Giordano Elena, Giordano Mirella, Gas Francesco, Gas Marco, Armando Franca, Garro Letizia e Gastaldi Nicolina corredato dagli elaborati tecnici di progetto a firma dell' Arch. Damilano Duilio e dell' Arch. Rudella Enrico;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i predetti Richiedenti ai sensi delle citate leggi, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) di dare atto che la convenzione urbanistico - edilizia dovrà essere stipulata entro e non oltre sei mesi dalla data di esecutività della presente deliberazione, trascorso detto periodo senza la suddetta stipula, l'Amministrazione si riserva di assumere eventuali altri provvedimenti in merito;
- 5) di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 6) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

PIANO DI RECUPERO
ai sensi degli artt. 41 bis e 43
della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

Repubblica Italiana
Comune di Cuneo

Schema della Convenzione
da stipularsi tra:

- 1) Il Comune di Cuneo da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale e
- 2) I Signori Impresa Costruzioni Girardi Snc di Geom. Guido e Ada Girardi con sede in Via Mellana n. 7, Bruno Laura residente in Cuneo in Piazza Repubblica 4, Gastaldi Nicolina residente in Cuneo in Corso Francia n. 151, Giordano Elena residente in Cuneo in Via Mellana 1, Giordano Mirella residente in San Remo in Via Del Ponte 23, Gas Francesco residente in Cuneo in Corso Francia 157, Gas Marco residente in Cuneo in Via Moviola 12, Armando Franca residente in Torino in Corso Cosenza 18, Garro Letizia residente in Cuneo in Via Mellana 12,
quali operatori del Piano di Recupero (P. di R.)

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Attuazione del Progetto di Piano di Recupero
Articolo 3	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree
Articolo 4	Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione
Articolo 5	Utilizzazione temporanea da parte del proponente delle aree cedute
Articolo 6	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Articolo 7	Contributo relativo al Costo di Costruzione
Articolo 8	Standard minimo di aree a servizi - monetizzazione
Articolo 9	Esecuzione sostitutiva
Articolo 10	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 11	Trasferimento degli obblighi
Articolo 12	Trascrizione e spese
Articolo 13	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 14	Clausola compromissoria
Articolo 15	Rinvio a norme legislative
Articolo 16	Certificato di destinazione urbanistica
Articolo 17	Dichiarazioni integrative

PREMESSO

- 1) che il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07.07.2008 e successive varianti approvate;
- 2) che l'area interessata dal presente Piano di Recupero è classificata come "Tessuto di riordino urbanistico ed ambientale dell'Asse Rettore TC5a e TC5b del citato P.R.G.C. con gli usi e funzioni ammessi e disciplinati dagli art. 38.07 e 43 delle Norme di Attuazione;

- 3) che i Signori indicati in Tabella sono proprietari dei terreni individuati catastalmente al punto 2) e indicati nella tavola 2 degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 3.635, compresi nell'Ambito di città consolidata Tessuti di riordino urbanistico e ambientale TC5a del vigente P.R.G.C.
- Bruno Laura Foglio 78 Mappali 78, 62, 59, 60, 61, per una superficie complessiva di mq. 297;
- Gastaldi Nicolina Foglio 78 Mappali 54, 55, 56, 196, 50, 53, 79, 74, 75, per una superficie complessiva di mq. 1249;
- Armando Franca e Garro Letizia Foglio 78 Mappale 65, 66 per una superficie complessiva di mq. 601
- Impresa Costruzioni Girardi Snc di Geom. Guido e Ada Girardi Foglio 78 Mappale 276, 175, 174, 275, 273, 277, 68, 67, 274, 177, 58, 64, 76, 274, 177, 58, 64, 76 per una superficie complessiva di mq. 1096
- Gas Francesco e Gas Marco Foglio 78 Mappale 66 per una superficie complessiva di mq. 49;
- Giordano Elena e Giordano Mirella Foglio 78 Mappale 69 per una superficie complessiva di mq. 343;
- 4) che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano di Recupero dall' Arch Enrico Rudella dello Studio Architettura Urbanistica Oberto Rudella, con studio in Cuneo e Arch. Duilio Damilano con studio in Borgo San Dalmazzo secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici
- Tav. 1 Relazione_Illustrativa finanziaria
- Tav. 2 Previsioni P.R.G. vigente 1:10000; 2000; 1000
Estratto catastale
Estratto P.R.G. vigente
- Tav. 3 Rilievo stato di fatto 1:200
Planimetria generale - Quote planoaltimetriche
Opere urbanizzazione esistenti
- Tav. 4 Analisi stato di fatto 1:200
Consistenze, degrado, sintesi degli interventi
- Tav. 5 Schede degli edifici e delle aree
Computo superfici e volumi – Documentazione fotografica
- Tav. 6 Planimetrie di P.d.R. 1:200
Definizione progettuale interventi e destinazioni d'uso
Tav. 6.1 Pianta piano terra
Tav. 6.2 Pianta piani 1° - 2° - 3° - 4°
Tav. 6.3 Pianta piani interrati 1° - 2°
Tav. 6.4 Pianta piano terra. Disciplina ecologica - ambientale
- Tav. 7 Progetto di massima delle opere di urbanizzazione 1:200
- Tav. 8 Progetto planivolumetrico 1:200
Tav. 8.1 Pianta piani terra e interrati 1° - 2°
Tav. 8.2 Pianta piani 1° - 2°
Tav. 8.3 Pianta piani 3° - 4°
Tav. 8.4 Prospetti e sezioni longitudinale e trasversale
- Tav. 9 Studi di prospetto su Corso Francia
- Tav. 10 Progetto: particolari costruttivi 1: 20
- Tav. 11 Planimetria P.d.R. – aggiornamento P.R.G 1:2000
- Tav. 12 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Tav. 13 Elenchi catastali e titoli di proprietà
- Tav. 14 Norme di attuazione

Tav. 15 Schema di convenzione

Tav. 16 Bozza Tipo di Frazionamento

- 5) che il progetto Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato in data 21.01.2010 Prot. 3942 e successivamente integrato in data 28.03.2011 Prot. 17416;
- 6) che il progetto di Piano di Recupero è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 28 luglio 2010;
- 7) che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 12.07.11 ha accolto la proposta di al Piano di recupero ed approvato lo schema di convenzione che, ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.e i, è stato depositato all'albo pretorio a decorrere dal 10 agosto 2011 per la durata di trenta giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione e informazione ai cittadini;
- 8) entro la data del 09.09.2011, e pertanto nei termini di legge non è pervenuta a questo Comune alcuna osservazione da parte dei soggetti aventi interessi in merito;
- 9) che il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 10) che i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno il giorno del mese di in una sala del Palazzo Civico, via Roma 28, tra il Sig. il quale interviene quale rappresentante del Comune di Cuneo;

- 3) l' Impresa Costruzioni Girardi Snc di Geom. Guido e Ada Girardi, i Sigg.ri Bruno Laura, Gastaldi, Giordano Elena, Giordano Mirella, Gas Francesco residente in Cuneo in Corso Francia 157, Gas Marco, Armando Franca, Garro Letizia , dall'altra parte, già citati nella premessa del presente Atto, in seguito denominati "proponenti";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Piano di Recupero (PdR) - del terreno sito nel Comune di Cuneo, fraz. San Rocco Castagnaretta descritto nei disegni di progetto, con una superficie complessiva di mq. 3653, contraddistinti catastalmente al Foglio 78 mappali nn. 78, 62, 59, 60, 61, 54, 55, 56, 196, 50, 53, 79, 74, 75, 65, 276, 175, 174, 275, 273, 277, 68, 67, 176, 274, 177, 58, 64, 76, 69.

Articolo 2
ATTUAZIONE del PROGETTO
del PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del Piano di Recupero sui terreni siti nel Comune avverrà in conformità agli articoli delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), delle norme della presente Convenzione, nonché secondo il progetto descritto negli elaborati del Piano di Recupero stesso, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

L'ultimazione dell'intervento (fabbricato ed opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano di Recupero e cioè 10 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente (PdR) fermo restando quanto previsto nei capoversi successivi.

Tutti i Permessi di Costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.d.R.. Il Comune, a seguito di richiesta da parte dei proponenti, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo.

Tutti i fabbricati oggetto di demolizione con o senza recupero di Sul dovranno essere demoliti con apposito Permesso prima del rilascio del P.d.C del fabbricato residenziale

L'area complessiva del P.d.R. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate.

Potranno comunque essere proposti e presentati all'Amministrazione progetti aventi caratteristiche tipologico - compositive diverse da quelli depositati con riserva di giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui i progetti modifichino sostanzialmente le sagome degli edifici, questi potranno costituire variante al Piano di Recupero e dovranno nuovamente essere approvati.

Fatta salva l'attuazione del P. di R., lo stesso non dovrà pregiudicare in alcun modo eventuali diritti dei terzi di qualsiasi natura. Nel caso di modifiche sostanziali dovrà essere nuovamente approvato il progetto di P. di R..

Articolo 3
UTILIZZAZIONE
URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

Il Piano di Recupero prevede la utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto, secondo i seguenti dati tecnici:

SCHEDA TECNICA		
A	SUPERFICI FASCE ATTREZZATE ASSE RETTORE	mq. 920
B	SUPERFICIE A VIABILITA' in cessione P.D.R.	mq. 401
SUPERFICI TOTALI IN CESSIONE (A+B)		mq. 1321
C	SUPERFICIE FONDARIA TOTALE (ACE+Ve)	mq. 3.234
SUP. TERRITORIALE P.d. R (A + B + C) TOTALE		mq. 3.635

I Proponenti si impegnano anche per gli aventi causa, alla manutenzione delle aree private di pertinenza degli edifici a destinazione terziaria, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nelle aree di cui al punto C) è prevista la realizzazione di un nuovo edificio e la conservazione di altri esistenti.

La disposizione planimetrica del nuovo edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nelle Tavole 6 e 8.

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto del progetto urbanistico–architettonico di cui in premessa; le finiture e i materiali esterni, comprese le coperture, dovranno essere curati e avere valore architettonico.

L'edificio e le relative parti interrate, comprese eventuali camere di aerazione, gli impianti tecnologici e ogni altro manufatto non potranno occupare o invadere aree pubbliche. L'eventuale recinzione a confine con la proprietà comunale dovrà insistere totalmente sulla proprietà privata, sia a livello di suolo che a sbalzo, comprese le soglie, le copertine, i pilastri, i rivestimenti, le caditoie e tutte le opere di lattoneria, nonché qualsiasi altra opera o manufatto. In caso contrario, il Comune, a semplice richiesta, potrà pretendere l'eliminazione delle parti ricadenti nella sua proprietà. Qualora l'obbligato non vi provveda, sarà comminata una penale giornaliera di € 10,00 aggiornata mediante applicazione dell'indice Istat di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per ogni anno o frazione annuale dalla data della presente convenzione.

Parte proponente dovrà ottenere tutti i pareri favorevoli relativi a eventuali vincoli interessanti le aree.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico di parte proponente.

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.

Si precisa che in sede di richiesta di Permesso di Costruire le grandezze urbanistiche – ecologiche saranno verificate e dovranno rispettare comunque quello regolarmente fissato dei P.R.G.C. vigente.

In particolare verranno verificate le distanze da strade, aree pubbliche ed edifici esistenti limitrofi, le quali dovranno rispettare le Norme ed Regolamenti Comunali vigenti.

Il progetto dell' edificio, con le sue caratteristiche tipologiche, sarà più compiutamente definito dal proponente dopo l'approvazione del presente PdR, al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, nei limiti dei dati caratteristici fissati dal PdR.

In sede di richiesta di Permesso di Costruire potranno essere modificate le destinazioni d'uso, il tutto nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G.C. e del presente P.d.R.

Articolo 4
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle OPERE di URBANIZZAZIONE

I Proponenti, , in relazione al disposto dell'articolo 45 — comma 1 — della L.R n. 56/77 s.m.i., nonché dell'articolo 8 — comma 5 — della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i. «Legge urbanistica», con il presente atto cedono a titolo gratuito, e quindi senza indennizzo e senza diritto ad alcun compenso, al Comune di Cuneo che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 2, al punto A e B, così come indicate nella Tavole degli elaborati grafici e qui appresso specificate:

1) aree a strada pubblica =	mq. 401
2) attrezzature asse retto a verde aiuole =	mq. 780
3) attrezzature asse retto pedonali e ciclabili Via Mellana =	mq. 140
	mq. 1.321

I terreni oggetto di cessione, all'interno del perimetro del PdR, sono censiti catastalmente al Fg.78 per una superficie pari a complessivi mq 1321.

Mappale n.

Mappale n.

Mappale n.

Mappale n.

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni ceduti gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n..... del meglio individuate in tinta gialla nella planimetria allegata alla presente con convenzione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale.

Su parte dei mappali oggetto di P.d.R insistono porzioni di fabbricato, da demolire a cura e spese dei cedenti. Il Comune di Cuneo, in qualità di proprietario, acconsente fin d'ora alla demolizione, che dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo alla demolizione, restando sollevato da ogni eventuale responsabilità.

Il predetto terreno viene ceduto in proprietà al Comune, libero da persone e da cose, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, con le più ampie garanzie da evizione e con formale rinuncia a ogni diritto di retrocessione o di restituzione qualora per qualsiasi ragione l'area destinata alla edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

Il valore della suddetta area, ai soli fini fiscali, viene sin da ora stabilito in complessivi € 6.605,00, pari a € 5,00 al metro quadrato.

I cedenti dichiarano che la presente cessione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreno non edificabile, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i.

I cedenti rinunciano a qualsiasi diritto di ipoteca legale che comunque potesse loro spettare ed esonerano il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliare da ogni responsabilità in merito.

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

Articolo 5
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA da PARTE del PROPONENTE delle AREE CEDUTE

Il Comune acquirente è immesso nel pieno possesso del sito ceduto con effetto immediato.

Il Comune di Cuneo, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente ai proponenti l'utilizzazione temporanea delle aree cedute al Comune cui le stesse sono destinate, anche ai fini dell'impianto del cantiere relativo ai fabbricati previsti, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali, sino al termine massimo coincidente con la fine lavori e secondo quanto indicato nel cronoprogramma.

Il Comune di Cuneo resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte del proponente.

E' inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico dei proponenti ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione Comunale.

Qualora le stesse non fossero ritenute, dall'Amministrazione Comunale, determinanti e pericolose per la pubblica incolumità, potranno essere mantenute, con la corresponsione di un contributo compensativo annuale, a favore del Comune, pari al doppio della tassa aggiornata annualmente di occupazione del suolo pubblico, da sottoscrivere con atto notarile registrato e trascritto contenente i suddetti impegni.

In qualunque momento, il Comune, qualora lo ritenesse necessario ed a semplice richiesta potrà richiedere l'eliminazione delle parti ricadenti nella proprietà comunale entro i termini suddetti. Oltre tale periodo sarà applicata una penale giornaliera di € 10,00, in aggiunta all'indice ISTAT annuale o di frazione annuale.

Articolo 6
**ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

I proponenti, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate attualmente dal Comune, in conformità ai disposti regionali, si impegnano, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria al Comune la somma di complessivi € 309.067,20 (Euro trecentonovemilasessantasette,20) così distinti:

oneri di urbanizzazione primaria

mq 780 x €/mq.51,63 = € 40.271,40 intervento commerciale

mq. 3070 x €/mq. 31,22 = €. 95.845,40 intervento residenziale

oneri di urbanizzazione secondaria

mq 780x €/mq. 36,70 = € 28.626,00 intervento commerciale

mq. 3070 x €/mq. 47,02 = €. 144.351,40 intervento residenziale

All'atto del rilascio del Permesso di costruire verranno puntualmente verificate superfici e volumi in progetto, pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di chiedere l'esecuzione dei lavori relativi alla sistemazione delle aree cedute ricadenti nell'Asse Rettore prima del rilascio del Permesso di Costruire del fabbricato residenziale.

Articolo 7 CONTRIBUTO relativo al COSTO di COSTRUZIONE

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 6 della Legge n° 10 del 28.01.1977.

Resta inteso che tale contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire ed ogni determinazione al riguardo sarà assunta secondo le disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire.

Articolo 8 STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI -MONETIZZAZIONE

Considerati la tipologia dell'intervento, il contesto nel quale lo stesso è individuato e l'impossibilità della dismissione delle aree per garantire lo standard minimo di servizi relativo al lotto di competenza, viene autorizzata la monetizzazione della corrispondente superficie da parte della proponente, così come consentito dall'articolo 20 del P.R.G.C.

L'ammontare della monetizzazione è determinato secondo i criteri fissati con D.C.G. n. 304 del 02 novembre 2011, e dovrà essere versato in un'unica soluzione alla tesoreria comunale anteriormente al rilascio del permesso di costruire

Qualora l'intervento edilizio consentito dal permesso di costruire non venga realizzato in tutto o in parte, i proponenti rinunciano fin d'ora al rimborso del contributo di cui sopra già versato.

La somma complessiva da corrispondere al Comune per la monetizzazione degli standard e parcheggi per una superficie pari a mq 1072, viene stabilita di Euro 135.526,00.

In sede di presentazione dei progetti definitivi verrà specificata la superficie di vendita ai sensi della L.R. 28/99 e s.m.i e di conseguenza ricalcolati gli standard a parcheggio nelle quantità stabilite dalla stessa legge (all'art. 25).

In caso di variante agli standard di legge, comportanti ulteriori cessioni di aree, dovrà essere presentata preventivamente la variante al P.d.R., con successiva approvazione da parte del C.C.

A garanzia di tale importo, il proponente presterà cauzione mediante polizza fideiussoria.

Articolo 9 ESECUZIONE SOSTITUTIVA
--

Qualora i proponenti non provvedano tempestivamente, e nei termini stabiliti, all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi richiesti e specificati - ed il Comune li abbia messo in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltreché all'incameramento della penale convenzionale di cui all'articolo seguente.

Articolo 10
GARANZIE FINANZIARIE
e ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui all'art.45 punto 2 della L.R. n.56/1977 - i proponenti hanno costituito, per i loro e gli aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Compagnia di Assicurazione o Istituto Bancario

con polizza n. _____ del _____, che viene rilasciata al Comune per l'importo di Euro 444.493,20 (Euro quattrocentoquarantaquattrocentonovantatre,20) corrispondente al 100% degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed alla monetizzazione degli standard poste a carico del proponente.

I proponenti si obbligano inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a:

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

Si dà atto che i contratti fideiussori, stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione, devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata decennale e potrà essere, previa espressa autorizzazione del Comune, ridotta proporzionalmente, fino alla corrispondenza dell'80%, in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione a carico del 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% sarà svincolato entro 60 giorni dal collaudo definitivo.

Articolo 11
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area interessata dal presente intervento, gli obblighi assunti da parte proponente con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

Nella predetta ipotesi, le garanzie già prestate da parte proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Dovrà darsi notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso.

La mancata comunicazione comporta una penale a carico di parte proponente pari a 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile trasferito.

In caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune 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.

Articolo 12 TRASCRIZIONE e SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente.

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

I proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, farà pervenire al Comune di Cuneo n. 2 copie complete dello stesso, di cui una in bollo per il Settore Legale - Ufficio Contratti e la seconda in carta semplice per il Settore Programmazione del Territorio.

Articolo 13 RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Articolo 14 CLAUSOLA COMPROMISSORIA
--

Tutte le controversie che dovessero sorgere fra 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 funzioni 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.

Articolo 15 RINVIO a NORME LEGISLATIVE

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 18.08.1942, n.1150, alla Legge 28.01.1977, n.10 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 16
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera], omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, e che fino a oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno;
- non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 17
DICHIAZIONI INTEGRATIVA

Le parti chiedono sia dato atto che:

- sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale;
- non esistono a carico dei beni sopra descritti vincoli di cui all'articolo 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 s.m.i.

Gli immobili sopra descritti vengono dedotti in contratto e trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con accessi e pertinenze, usi, diritti, ragioni, servitù attive e passive che agli immobili suddetti competono per legge e per i titoli di provenienza.

Per il Comune di Cuneo

I Proponenti

Verbale fatto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Alberto Valmaggia

IL SEGRETARIO GENERALE

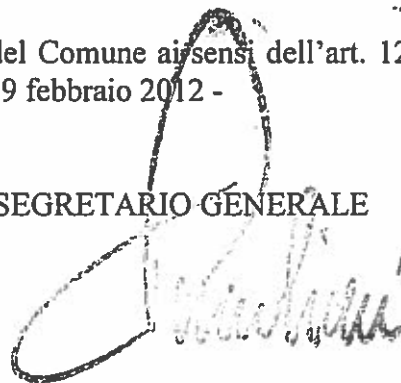
F.to Pietro Pandiani

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124 del Testo Unico 18.8.2000, n. 267 per il periodo: dal 25 gennaio al 9 febbraio 2012 -

Cuneo, li 25 gennaio 2012

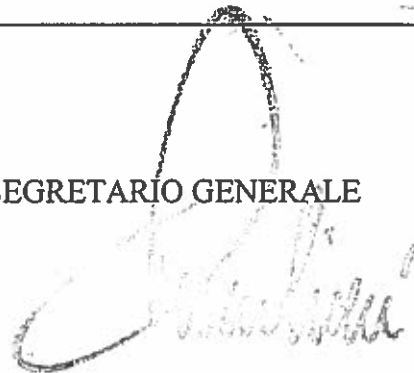
IL SEGRETARIO GENERALE



Per copia conforme all'originale

Cuneo, li 25 gennaio 2012

IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data
134, comma 3°, del Testo Unico 18.8.2000, n. 267.

- 5 FEB, 2012

ai sensi dell'art.

IL SEGRETARIO GENERALE

