

Urbanistica



N.340 registro deliberazione
Settore Programmazione del Territorio

COMUNE DI CUNEO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Seduta del 19 Dicembre 2012

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO ZONA "TC5A E TC5B TESSUTO DI RIORDINO URBANISTICO E AMBIENTALE DELL'ASSE RETTORE LOCALITA' SAN ROCCO CASTAGNARETTA" DELIBERA G.C. N. 11/2012 - MODIFICA SCHEMA CONVENZIONE - CESSIONE AREE -

L'anno Duemiladodici addì Diciannove del mese di Dicembre alle ore 8:30 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:

BORGNA FEDERICO (Sindaco)

SERALE LUCA (Vicesindaco)

DALMASSO DAVIDE (Assessore)

FANTINO VALTER (Assessore) ASSENTE

GIORDANO FRANCA (Assessore)

ROSEO GABRIELLA (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 di: Vicesindaco SERALE LUCA

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, come evidenziato nei documenti depositati;
- l'area oggetto del Piano di Recupero comprende anche una piccola porzione di proprietà del Comune di Cuneo, attualmente sedime dell'antico "Bealotto di Città", che i proponenti hanno chiesto di acquisire per una migliore definizione progettuale;
- il terreno in questione .- censito al Catasto Terreni al Foglio n. 78, mappali n. 1686 di mq. 3, n. 1687 di mq. 45 e n. 1688 di mq. 68 — non è essenziale per l'amministrazione in quanto non destinabile a fini istituzionali; inoltre può essere utilizzato solo dai proponenti trattandosi di una piccola porzione circoscritta tra le proprietà dei signori proponenti;
- i proponenti, inoltre, con la stipula della convenzione, si impegnano allo spostamento del tratto di canale in questione — al fine di non interromperne la funzione — sull'area fronte corso Francia che sarà oggetto di cessione al Comune.
- in seguito a trattativa è stato raggiunto un accordo e concordato il prezzo a corpo di € 23.000,00 determinato come importo medio tra il valore dell'incidenza del terreno sulla superficie edificata e il prezzo dell'area in questione sulla base del valore medio tabellare di aree paragonabili ai fini I.C.I. come stabilito dal «Regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili» approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 156 del 20 novembre 2007;

Considerato quanto sopra l'alienazione dell'area risulta conveniente per l'amministrazione in quanto consentirebbe un introito per il bilancio comunale e, comunque, non andrebbe a sottrarre il servizio irriguo fornito dal "Bealotto di Città";

Considerato inoltre che:

- con deliberazione n. 76 del 17 settembre 2012 il Consiglio Comunale ha approvato l'integrazione al piano delle alienazioni immobiliari — ai sensi dell'articolo numero 58 del

Decreto Legge numero 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 numero 113 s.m.i. — inserendo tale reliquato di terreno tra le aree da dismettere;

- 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 Consiglio Comunale con deliberazione n. 73 del 12 luglio 2011 ha accolto la proposta di al Piano di Recupero ed approvato lo schema di convenzione, ai sensi dell'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.e i sono state espletate le necessarie formalità circa la comunicazione al pubblico dell'avvenuta adozione e pubblicazione;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 17 gennaio 2012 il Piano di Recupero è stato approvato definitivamente;
- a seguito di puntuale richiesta dei proprietari si rende ora necessario apportare alcune correzioni e modifiche alla bozza di convenzione prima della stipula notarile, dette modifiche consistono nella diversa tempistica della cessione delle aree determinata sulla base dei tempi di demolizione degli edifici esistenti e nella necessità di inserire in atto anche la cessione da parte del Comune di un' area destinata a canale irriguo da trasferire lungo corso Francia;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione dello schema di convenzione modificato;

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. 179 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

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

Acquisiti i pareri favorevoli, per quanto di competenza, in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO e del Dirigente del Settore Affari Legali e Patrimonio dott. Giorgio RINALDI, espressi ai sensi dell'art 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

1. di approvare la vendita — in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 76 del 17 settembre 2012 — ai proponenti, meglio individuati nella "EXEDRA S.N.C. di TOMATIS Livio e C.", con sede in Cuneo, corso Santorre di Santarosa n. 28 (numero iscrizione al Registro Imprese di Cuneo e Codice fiscale: 02834360048), il reliquato di terreno di proprietà del Comune di Cuneo censito al Catasto Terreni al Foglio n. 78, mappali

n. 1686 di mq. 3, n. 1687 di mq. 45 e n. 1688 di mq. 68, così per complessivi mq.116 al prezzo a corpo di € 23.000,00;

2. di accertare l'importo di € 23.000,00 a carico della "EXEDRA S.N.C. di TOMATIS Livio e C.", al titolo 4, categoria 01, risorsa 0930, capitolo 00930000 « Fabbricati e terreni comunali disponibili – alienazione» del bilancio e piano esecutivo di gestione 2012 [codice SIOPE 4101 — centro di costo 01501 — codice accertamento 2012/2604];
3. di approvare il nuovo schema di convenzione edilizia del Piano di Recupero 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;
4. 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;
5. 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;
6. 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;
7. di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in tempi brevi all'avvio dei lavori di pianificazione urbanistica in oggetto;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**VENDITA AREE E
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 vendita di aree e 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 Marco residente in Cuneo in Via Moiola 12, Tomatis Livio residente in Cervasca (CN), via Aranzone 8b quale legale procuratore della sig.a Armando Franca residente in Torino, Corso Cosenza 18, EXEDRA s.n.c. di Tomatis Livio con sede in Cuneo, Corso Santorre di Santarosa 18, Condominio Villa Maria 1.
quali operatori del Piano di Recupero (P. di R.).

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) nell'area del Piano di Recupero esiste un tratto di canale irriguo di proprietà del Comune di Cuneo identificabile in mappa con i mappali 1686-1687-1688 per una superficie complessiva di mq 116;
- 4) nel progetto delle opere di urbanizzazione del Piano di Recupero è previsto lo spostamento di detto canale nelle aree che saranno cedute al Comune liberando così l'attuale sedime che dovrà essere ceduto alla società
- "EXEDRA s.n.c. di Tomatis Livio e C.", con sede in Cuneo al corso Santorre di Santarosa numero 28, capitale sociale Euro 45.000 (quarantacinquemila), numero iscrizione al Registro Imprese di Cuneo e Codice fiscale: 02834360048, in persona del signor TOMATIS Livio, nato a Caraglio il 25 febbraio 1954 e residente in Cervasca alla Via Aranzone numero 8/b, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società di cui sopra, a quanto infra autorizzato in forza dei vigenti patti sociali, il tutto per l'importo di Euro 23.000,00;
- 5) con deliberazione n. 76 del 17.09.2012 il Consiglio Comunale ha approvato il «Piano delle alienazioni di beni immobili» — ai sensi dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133 s.m.i. - che ha compreso anche tali aree tra le aree da dismettere;

6) che i Signori in epigrafe indicati sono proprietari dei terreni costituenti l'area di cui al punto 2), indicati nella tavola 2 degli elaborati tecnici di progetto e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 3699, compresi nell'Ambito di città consolidata Tessuti di riordino urbanistico e ambientale TC5a del vigente P.R.G.C.. Precisamente:

- Bruno Laura

Foglio 78 Mappali 59 - 60 - 61 - 62 - 78 -79, per una superficie complessiva di mq. 430;

- Gastaldi Nicolina

Foglio 78 Mappali 1674 - 1681 - 196 (già-54-55-196), 53, 56-(già 50-53-56), 74, 75, per una superficie complessiva di mq. 1129;

- Armando Franca

Foglio 78 Mappali 66 - 1671 - 1672 - 1673 (già 65-66) per una superficie complessiva di mq. 601;

- Impresa Costruzioni Girardi Snc di Geom. Guido e Ada Girardi

Foglio 78 Mappali 68 - 1662 - 1663 (già 68-174-273-277-276-275-67-274-175-177) - 58 (già 58-64-76) per una superficie complessiva di mq. 1096;

- Gas Francesco

Foglio 78 Mappali 176 - 1669 - 1670 (già 176) per una superficie complessiva di mq. 49;

- Giordano Elena e Giordano Mirella

Foglio 78 Mappali 69 - 1668 (già 69) per una superficie complessiva di mq. 343;

- Condominio Villa Maria I

Foglio 78 Mappali 1683 per una superficie complessiva di mq. 51;

7) 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 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	
Tav. 17	Planimetria catastale aggiornata (tipi catastali-frazionamenti e mappali aggiornati)	

- 8) che il progetto Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato in data 21.01.2010 Prot. 3942, successivamente integrato in data 28.03.2011 Prot. 17416, in data 07.12.2012 Prot. 69162 e in data 10.12.12 Prot. 69483;
- 9) che il progetto di Piano di Recupero è stato discusso dalla Seconda Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 28 luglio 2010;
- 10) che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 12.07.11 ha accolto la proposta di 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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 Nicolina, Giordano Elena, Giordano Mirella, Gas Marco, Tomatis Livio quale legale procuratore di Armando Franca, EXEDRA s.n.c. di Tomatis Livio e C., Condominio Villa Maria 1, 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 VENDITA
--

Il Comune di Cuneo, vende e trasferisce alla società "EXEDRA s.n.c. di Tomatis Livio e C.", con sede in Cuneo al corso Santorre di Santarosa numero 28, capitale sociale Euro 45.000

(quarantacinquemila), numero iscrizione al Registro Imprese di Cuneo e Codice fiscale: 02834360048, in persona del signor TOMATIS Livio, nato a Caraglio il 25 febbraio 1954 e residente in Cervasca alla Via Aranzone numero 8/b, in qualità di socio amministratore e legale rappresentante della società di cui sopra, a quanto infra autorizzato in forza dei vigenti patti sociali, la piena proprietà del tratto di canale irriguo identificabile al Catasto Terreni del Comune di Cuneo come segue:

- Foglio n. 78, Mappale n. 1686, di mq. 3, qualità Reliquato Acque Esenti;
- Foglio n. 78, Mappale n. 1687, di mq. 45, qualità Reliquato Acque Esenti;
- Foglio n. 78, Mappale n. 1688, di mq. 68, qualità Reliquato Acque Esenti;

in unico corpo fra le coerenze: a nord ovest, mappali ____ (proprietà ____), a nord mappale ____ (proprietà ____), a est, mappali ____ (proprietà ____), a sud, mappale ____ (proprietà ____)

Articolo 2 PREZZO della VENDITA

Le parti dichiarano che la vendita è effettuata per il prezzo a corpo di €. 23.000,00 (euro ventitremila/00) somma che il Comune venditore dichiara di aver già ricevuto dalla parte proponente e ne rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità in merito il competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

Articolo 3

Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per le dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che:

- il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto dalla Società EXEDRA s.n.c. mediante versamento presso la Tesoreria del Comune di Cuneo — Banca Regionale Europea s.p.a. — Filiale Cuneo 1, tramite bonifico bancario n. ____ in data ____;
- che per la presente cessione le parti non si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare.

Ai sensi della Legge n. 55 del 19 marzo 1990, le parti danno atto che non sussistono, per la stipulazione del presente contratto, le incapacità previste dall'art. 32 quater del Codice Penale.

Articolo 4

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura ed i terreni compravenduti vengono trasferiti con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, comunioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nello stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui detti terreni attualmente si trovano, come lo stesso pervenne – in maggiore consistenza – all'Ente venditore in forza di titoli anteriori al ventennio.

La parte alienante dichiara, altresì, di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale; inoltre dichiara, ai sensi dell'art. 10 capo II della Legge n. 353 del 21 novembre 2000, che i soprassuoli dei terreni di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

Articolo 5

Le parti acquirenti, da oggi proprietari di quanto in oggetto, ne vengono immessi in possesso e godimento a partire dalla stessa data, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Articolo 6

Ai sensi della legge 19 marzo 1990, n. 55, le parti danno atto che non sussistono per la stipulazione del presente contratto le incapacità previste dall'art. 32 quater del codice penale.

Articolo 7

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il rappresentante dell'Ente alienante produce il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto della presente vendita, rilasciato in data _____, prot. n. _____, che viene allegato al presente atto sotto la lettera " _____", e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Articolo 8

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle di rogito, registrazione e di trascrizione, sono a totale carico dell'acquirente.

Articolo 9

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. 3815, contraddistinti catastalmente al Foglio 78 mappali nn. 59 - 60 - 61 - 62 - 78 - 1674 - 1681 - 196 (già 54 - 55 - 196) 53 - 56 (già 50 - 53 - 56) 79 - 74 - 75 - 66 - 1671 - 1672 - 1673 (già 65 - 66) - 68 - 1662 - 1663 (già 68 - 174 - 273 - 277 - 276 - 275 - 67 - 274 - 175 - 177) - 58 (già 58 - 64 - 76) - 176 - 1669 - 1670 (già 176) - 69 - 1668 (già 69) - 1683 (già 70/parte) - 1686 - 1687 - 1688.

Articolo 10

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 (P.d.R.) 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 di Costruire anche con tempistiche diverse e progressive secondo le esigenze di realizzazione del nuovo fabbricato residenziale/commerciale.

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.d.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 11 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE

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

SCHEDA TECNICA	SUPERFICIE TERRITORIALE P.D.R.	mq. 3.815
	SUPERFICI IN CESSIONE P.D.R.	mq. 1.549
	SUPERFICIE FONDIARIA P.D.R. (di riferimento per la verifica dei parametri urbanistici)	mq. 3.234

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.

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 interrato, 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 del 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 12 CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E DELLE 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 si impegnano a cedere - nei termini temporali di seguito specificati -, 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 nelle Tavole degli elaborati grafici e qui appresso specificate:

1) aree a strada pubblica =	mq. 401
2) attrezzature asse rettile a verde aiuole =	mq. 783
3) attrezzature asse rettile pedonali e ciclabili Via Mellana =	mq. 140
4) Ulteriore superficie in cessione derivante dalle rettifiche alla mappa apportate dall'Agenzia del Territorio in seguito all'introduzione dei nuovi tipi catastali di aggiornamento/frazionamento	mq. 225
totale	mq. 1.549

I terreni oggetto di cessione, all'interno del perimetro del PdR, sono/saranno costituiti dai diversi mappali sottoelencati tutti censiti catastalmente al Fg.78 per una superficie pari a complessivi mq 1.409, ed inoltre una ulteriore porzione non ancora frazionata da stralciarsi dai mappali 176-68-1668

stesso F. 78 secondo quando indicato in planimetria a Tav. 6.5.def del P.D.R. per una superficie di mq. 140, e quindi per una cessione TOTALE di circa mq. 1.549.

Mappale n.	1663-	mq 26
Mappale n.	1670-	mq 1
Mappale n.	69 -	mq 314
Mappale n.	1669-	mq 3
Mappale n.	1662-	mq 395
Mappale n.	1671-	mq 85
Mappale n.	1672-	mq 202
Mappale n.	1674-	mq 345
Mappale n.	1681-	mq 35
Mappale n.	1686-	mq 3
Mappale n.	176/parte-	mq. ...
Mappale n.	68/parte-	mq. ...
Mappale n.	1668/parte-	mq. ...

TOTALE mq 1.549

Per ogni più precisa designazione e delimitazione dei terreni da cedere gratuitamente al Comune di Cuneo, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento all'estratto di mappa aggiornato ad oggi sulla base dei tipi di frazionamento all'uopo già redatti, approvati ed inseriti in mappa (vedi Tav.17 del P.d.R.) ed ancora, come su detto, per una ulteriore porzione non ancora frazionata ma da stralciarsi dai mappali 176-68-1668 stesso F. 78 (vedi planimetria in Tav. 6.5.def del P.D.R.).

Sulla maggior parte delle aree da dismettere al Comune, così come su tutta l'area di PDR, esistono fabbricati e/o porzioni di essi che dovranno essere demolite anche con tempistiche diverse e progressive. Tutte le opere di demolizione saranno a totale cura e spese dei promettenti la cessione e/o loro aventi causa che, per procedere a tali operazioni, dovranno essere all'uopo autorizzati con apposito/i Permessi di Costruire.

La cessione al Comune di dette aree dovrà essere effettuata quando tutte le demolizioni siano completate e comunque prima del rilascio di qualsiasi agibilità, anche parziale, del nuovo fabbricato previsto dal P.D.R.. L'onere per le variazioni catastali preventive all'atto di cessione sarà a totale carico dei cedenti.

L'obbligo della cessione delle aree di che trattasi verrà meno esclusivamente nel caso in cui nessun PC per la realizzazione del PDR o di parte di esso venga mai attivato.

I predetti terreni saranno ceduti in proprietà al Comune, liberi da vincoli, ipoteche, persone e cose, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli.

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.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali, viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 7.745,00, 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.

Le relative spese notarili e di registrazione/trascrizione saranno a totale carico dei cedenti.

Le opere di urbanizzazione sono quelle previste dal relativo progetto TAV. 7 di P.D.R. il cui importo è quantificato nel computo metrico estimativo relativo da considerarsi a totale scomputo dagli oneri di urbanizzazione. Dette opere dovranno essere ultimate entro i termini di validità (3 anni) del PC all'uopo richiesto e rilasciato e comunque prima del rilascio di qualsiasi agibilità, anche parziale, del nuovo fabbricato previsto dal P.D.R..

La cessione al Comune delle le opere di urbanizzazione previste nel progetto del PDR dovrà essere effettuata quando queste siano debitamente collaudate.

È inteso che fino al momento della consegna dette opere dovranno essere gestite e mantenute a totale carico dei cedenti.

Articolo 13 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, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, pertanto i suddetti importi potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe, nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Dall'importo sopra determinato degli oneri di urbanizzazione sarà totalmente scomputato l'importo delle opere da eseguirsi dai proponenti o loro aventi causa in forza del progetto delle opere di urbanizzazione di P.d.R., importo quantificato dal relativo computo metrico-estimativo in complessivi Euro 135.953,29. L'importo è da intendersi come totale del computo metrico estimativo allegato al progetto presentato.

In fase di presentazione del progetto per l'ottenimento del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione (progetto esecutivo) la parte proponente si impegna a introdurre eventuali modifiche al progetto che dovessero derivare dalla progettazione dell'Asse Rettore (progetto di riqualificazione urbanistica di corso Francia), per la parte inerente l'intervento. Per la redazione del progetto esecutivo verrà utilizzato l'elenco prezzi delle opere di urbanizzazione del Comune di Cuneo anno 2012 o, in eventuale mancanza di voci di elenco, del prezzario della Regione Piemonte 2012 o – in subordine – potranno essere utilizzate voci di elenco prezzi o analisi prezzi dell'anno in corso, indicizzate con indica Istat all'anno 2012.

In mancanza della definizione del progetto dell'Asse Rettore la parte proponente si rende comunque disponibile a introdurre nel progetto eventuali modifiche che dovessero essere richieste dall'Amministrazione.

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 14 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 15 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 16 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 17 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 e/o loro aventi causa, costituiranno, entro 60 (sessanta) giorni dalla firma della presente convenzione, la cauzione fideiussoria presso una Compagnia di Assicurazione od un Istituto Bancario, che dovrà essere 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 18 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 19 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 20 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 21 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 22 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 23
LOTTIZZAZIONE NON AUTORIZZATA

Non è stata fino a oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Articolo 24
DICHIARAZIONI 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 Dr. Federico Borgna

IL SEGRETARIO GENERALE

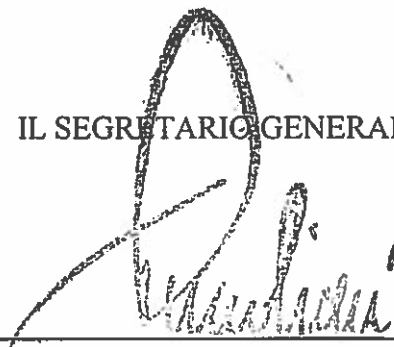
F.to Dr. Pietro Pandiani

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 28-12-2012 al 12-01-2013.

Cuneo, lì 28-12-2012

IL SEGRETARIO GENERALE



Per copia conforme all'originale

Cuneo, lì 28-12-2012

IL SEGRETARIO GENERALE



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

ai sensi dell'art.

IL SEGRETARIO GENERALE
