

Comune di Cuneo

Provincia di Cuneo

**PIANO TECNICO ESECUTIVO DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ARTICOLO 47
DELLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 S.M.I. PER LA
REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE, OPERE DI
URBANIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014 (duemilaquattordici) addì 28 (ventotto) del mese di agosto, in
Cuneo, via Roma n. 28, in una sala del Civico Palazzo.

28/08/2014

Avanti a me Pandiani dott. Pietro, Segretario generale del Comune di Cuneo,
previa rinuncia ai testi fatta concordemente dalla parti e con il mio consenso,
sono personalmente comparsi i signori:

1. quale parte proponente:

▪ Maja Massimo, nato a Mondovì [CN] il 24 ottobre 1960 [codice fiscale
MJA MSM 60R24 F351L], residente a Sinio [CN], via Carlo Coccio 14, in
qualità di legale rappresentante della società Il Ginepro società cooperativa
sociale Onlus, siglabile Il Ginepro s.c.s. Onlus, con sede in Alba [CN],
frazione Como 1, codice fiscale, partita Iva e numero iscrizione al Registro
Imprese 02126970041;

2. quale ente programmatore del territorio comunale:

▪ Gautero Luca, nato a Cuneo il 20 giugno 1970 [codice fiscale GTR LCU
70H20 D205G], domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di
Cuneo – Via Roma n. 28, Dirigente del Settore Ambiente e Territorio del



[Handwritten signatures in red ink: one at the top right, one in the middle right, and one at the bottom right.]

Comune di Cuneo, che ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene in qualità di rappresentante del Comune di Cuneo [codice fiscale 00480530047], con sede in Cuneo – Via Roma n. 28, nel cui interesse agisce e stipula, in forza delle deliberazioni della Giunta comunale n. 123 dell'11 giugno 2014, nonché della propria determinazione dirigenziale n. 863 del 2 luglio 2014, depositate agli atti del Comune.

PREMESSO CHE

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7 luglio 2008 e sue successive varianti approvate;

- parte proponente è proprietaria degli immobili siti in Cuneo, località Torre Frati, individuati al Catasto Terreni del Comune di Cuneo al Foglio 102, come di seguito indicato:

- mappale 585, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 792, R.D. € 7,57—R.A. € 3,89;

- mappale 586, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 1770, R.D. € 16,91—R.A. € 8,68;

- mappale 588, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 208, R.D. € 1,99—R.A. € 1,02;

- mappale 589, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 451, R.D. € 4,31—R.A. € 2,21.

Detti immobili sono pervenuti alla parte proponente in forza di atto a rogito Notaio Luca Orenco in data 26 giugno 2013 repertorio n. 2288 — raccolta n. 1823, registrato a Mondovì in data 8 luglio 2013 al n. 2512 serie 1T, trascritto a Cuneo il 10 luglio 2013 ai numeri 6500/5261;

▪ per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi è stato redatto un progetto di Piano Tecnico Esecutivo, a firma dell'architetto Alessandro Gianola, con studio in Cuneo, secondo quanto disposto dall'articolo 47 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 s.m.i., costituito dai seguenti elaborati grafici acquisiti al protocollo generale dell'ente al n. 66948 in data 28 novembre 2013, depositati agli atti del Comune:

Relazione

Tav.1—Planimetrie

Tav.2—Planimetria progetto

Tav.3—Fabbricato residenziale

Tav. 4—Fabbricato artigianale.

- con deliberazione n. 123 dell'11 giugno 2014 la Giunta comunale approvava il Piano Tecnico Esecutivo e il relativo schema di convenzione;
- il progetto di Piano Tecnico Esecutivo si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla Legge Regionale 56/77 s.m.i.;
- parte proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione,

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti, come sopra costituite, della cui identità personale e qualifica sono certo, dato atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto pubblico,

STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONVENZIONE



La presente convenzione ha per oggetto la realizzazione — a mezzo di Piano Tecnico Esecutivo (P.T.E.) — dei fabbricati sui terreni catastalmente descritti nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, al fine al fine di realizzare un servizio di interesse comune, standard articolo 21 L.R. 56/77, destinato a struttura socio assistenziale finalizzata a programmi terapeutici per la tossicodipendenza. L'intervento comprende un corpo residenziale e un fabbricato artigianale, con le opere di urbanizzazione, in Cuneo — Frazione Spinetta, località Torre Frati.

ARTICOLO 2

ATTUAZIONE DEL PIANO TECNICO ESECUTIVO

L'ultimazione dell'intervento (fabbricati e opere di urbanizzazione) avverrà entro il termine di validità del Piano Tecnico Esecutivo e cioè 5 anni dall'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del presente P.T.E.

Tutti i permessi di costruire dovranno essere richiesti al Comune nei tempi utili a consentire il rispetto della scadenza temporale del P.T.E. Il Comune, a seguito di richiesta da parte di parte proponente, potrà accordare proroghe ai termini di ultimazione dei lavori qualora siano sopravvenuti, durante l'esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà di quest'ultimo. L'area complessiva del P.T.E. dovrà essere realizzata nel rispetto delle disposizioni urbanistiche e del progetto architettonico di cui alle tavole allegate; in sede di rilascio di Permesso di Costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A., verranno verificati tutti i parametri urbanistici ed edilizi.

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.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico, qualora richiesto dall'amministrazione comunale, dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi e identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione. 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

[Handwritten signature in red ink]

[Handwritten signature in red ink]
[Handwritten signature in red ink]

attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

Dovrà essere curato l'aspetto paesaggistico-ambientale, in particolare sulle aree fronte strada, prevedendo idonee alberature e arbusti sulle aree stesse.

ARTICOLO 3

UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Il Piano Tecnico Esecutivo — P.T.E. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale dei terreni siti nel Comune di Cuneo, descritto negli elaborati di progetto, con una superficie complessiva di mq. 3.221, contraddistinti al Catasto Terreni di Cuneo come segue:

— Foglio 102 mappali 586 e 589: "Attrezzature esistenti - Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (articolo 21, comma 1, punto 1 L.R..56/77)", di cui all'articolo 57 delle N.d.A del P.R.G. vigente;

— Foglio 102 mappali 585 e 588: "Verde pubblico esistente - Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (articolo 21, comma 1, punto 1 L.R..56/77)", di cui all'articolo 57 delle N.d.A del P.R.G. vigente.

Il Piano Tecnico Esecutivo prevede la utilizzazione urbanistica dei terreni anzidetti, secondo le seguenti destinazioni e come individuato negli elaborati di progetto:

SCHEDA TECNICA

A SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 2.221
B SUPERFICIE IN CESSIONE	mq. 1.000
C SUPERFICIE TERRITORIALE (A+B)	mq. 3.221

Nelle aree di cui alla lettera A) è prevista la realizzazione della struttura abitativa e del laboratorio artigianale:

Struttura abitativa:

10 unità abitative (monolocali)

2 piani fuori terra — Sul 365,26 mq. — Volume 1.209,10 mc.

Laboratorio artigianale:

1 piano fuori terra — Sul 327,22 mq. — Volume 1.924,05 mc.

ARTICOLO 4

DESTINAZIONE D'USO DELL'AREA E DEI FABBRICATI - IMPEGNI

I fabbricati che verranno realizzati e le aree di pertinenza sono destinati a “Servizi Socio Assistenziali”, finalizzati a programmi terapeutici per la tossicodipendenza, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/77. Tale destinazione d'uso non potrà essere modificata, fatta salva l'avvenuta approvazione di una nuova diversa destinazione mediante variante al Piano Regolatore Generale. Parte proponente si impegna a collaborare con il Comune di Cuneo per iniziative di carattere socio assistenziale, correlate con l'attività della costruenda struttura, secondo modalità concordate annualmente tra le parti, e in accordo con il competente Assessorato ai Servizi socio assistenziali.

ARTICOLO 5

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DESTINATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Parte proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito — e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso — al Comune di Cuneo, che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione così come indicate negli elaborati grafici di progetto.

I terreni oggetto di cessione sono catastalmente individuati al N.C.E.U. del



Comune di Cuneo al Foglio 102:

— mappale 585, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 792, R.D. € 7,57—R.A. € 3,89;

— mappale 588, qualità Seminativo Irriguo Arborato classe 2, mq. 208, R.D. € 1,99—R.A. € 1,02,

per complessivi mq.1000, in un solo corpo tra le coerenze: a nord la via Torre Frati, a est il mappale 590 [proprietà Giuliano Caterina Maddalena, Daniele Teresa e Pellegrino Mario], a sud i mappali 586 e 589 [proprietà ditta cedente] e a ovest il mappale 634 [proprietà Tecno RG s.r.l.].

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno e incondizionato riferimento alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera [A] per farne parte integrante e sostanziale.

I predetti terreni vengono ceduti in proprietà al Comune, liberi 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 richiesti, al fine di consentire in tempi adeguati alla situazione economica attuale, di intervenire e/o spostare su altre aree dello stesso tessuto del P.R.G.C. cedute la rimanente SUL non interamente utilizzata con il permesso di costruire oggetto della presente convenzione..

Le parti danno atto che il trasferimento viene effettuato a titolo gratuito e che, ai soli fini fiscali, il valore delle aree cedute viene determinato in complessivi € 5.000,00 (euro cinquemila virgola zero), pari a € 5,00 al metro quadrato.

La parte cedente dichiara che la presente operazione non è rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 s.m.i.

ARTICOLO 6

UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE CEDUTE

L'area oggetto di cessione, destinata a verde pubblico, viene concessa in uso alla Cooperativa Sociale Il Ginepro Onlus. Parte dell'area suddetta sarà recintata e utilizzata dalla Cooperativa come orto, fino a quando il Comune non vorrà utilizzarla per scopi diversi, e/o per la realizzazione di opere di urbanizzazione, che ne chiederà la consegna con un preavviso di 180 giorni. Sulla restante area in cessione, fronte strada, saranno realizzati i parcheggi pubblici, per una superficie di mq. 309,14.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle indicazioni fornite dal competente Settore Lavori Pubblici.

La manutenzione di entrambe le aree sarà a totale carico della parte cedente. L'amministrazione Comunale resta sollevata da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare dall'utilizzazione dell'area stessa da parte di parte proponente.

ARTICOLO 7

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all' articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i. verrà determinata prima del rilascio del permesso di costruire, così come previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 160 del 20 dicembre 2005. A garanzia del pagamento



degli importi sopra determinati parte proponente presterà cauzione mediante fideiussione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo permesso di costruire.

ARTICOLO 8

RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Resta stabilito anche convenzionalmente che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 se non quando parte proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, nei tempi stabiliti dai relativi permessi di costruire.

ARTICOLO 9

ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Qualora parte proponente non provveda nei termini stabiliti all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa messa in mora con un preavviso comunque non inferiore a tre mesi, si riserva la facoltà di provvedere direttamente, in sostituzione di parte proponente e a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

Quanto sopra fatto salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno, oltre che all'incameramento della penale convenzionale.

ARTICOLO 10

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

In caso di alienazione, parziale o totale, dell'area e dei fabbricati interessati 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.

Dell'avvenuto trasferimento dovrà essere data notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del relativo atto.

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.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa dovranno osservare nell'esecuzione di dette opere e impianti le norme dettate con la presente convenzione.

ARTICOLO 11

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Ai sensi dell'articolo 30 — comma 1, 2 e 3 — del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i., le parti dichiarano e garantiscono che:

- gli immobili oggetto di cessione nel presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cuneo in data 18 luglio 2014 [protocollo n. 44196], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **[B]**, 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 12

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE

Le parti cedenti 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.

ARTICOLO 13

CAPACITÀ A CONTRARRE

Parte proponente dichiara di non incorrere, per la stipulazione del presente contratto, nelle incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

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, uno da parte proponente e il terzo con funzioni di presidente di comune accordo fra le parti o, in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Cuneo.

Il lodo arbitrale sarà inappellabile e verterà anche sulle spese.

ARTICOLO 15

SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti al presente atto, comprese quelle notarili, di registrazione e trascrizione, nonché catastali inerenti al frazionamento, saranno a totale carico di parte proponente.

L'imposta di bollo è assolta con le modalità telematiche in modo forfetario, ai sensi del decreto Ministeriale 22 febbraio 2007, mediante modello unico informatico (M.U.I.).

ARTICOLO 16

DICHIARAZIONI FISCALI

Parte proponente, come sopra rappresentata, chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalle normative vigenti a favore delle "organizzazioni non lucrative di utilità sociale" e, in particolare, quelle sancite dal combinato disposto del Decreto Legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 e dell'articolo 27 bis della tabella allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modificazioni e integrazioni (esenzione imposta di bollo).

RINUNCIA A IPOTECA LEGALE

Parte proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, con esonero di responsabilità per il competente Conservatore dei registri Immobiliari.

ARTICOLO 17

RINVIO A NORME DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali e ai regolamenti, sia generali che comunali, in vigore e in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e loro successive modificazioni e integrazioni.

Le violazioni alla presente convenzione sono sanzionate dall'articolo 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

Atto pubblico amministrativo, contenuto in sette fogli uso bollo, per complessive tredici facciate e quanto della presente, riprodotto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia, che, letto ai signori comparenti, viene dai medesimi ritenuto conforme alla loro volontà e, a conferma, sottoscritto con me Segretario comunale.

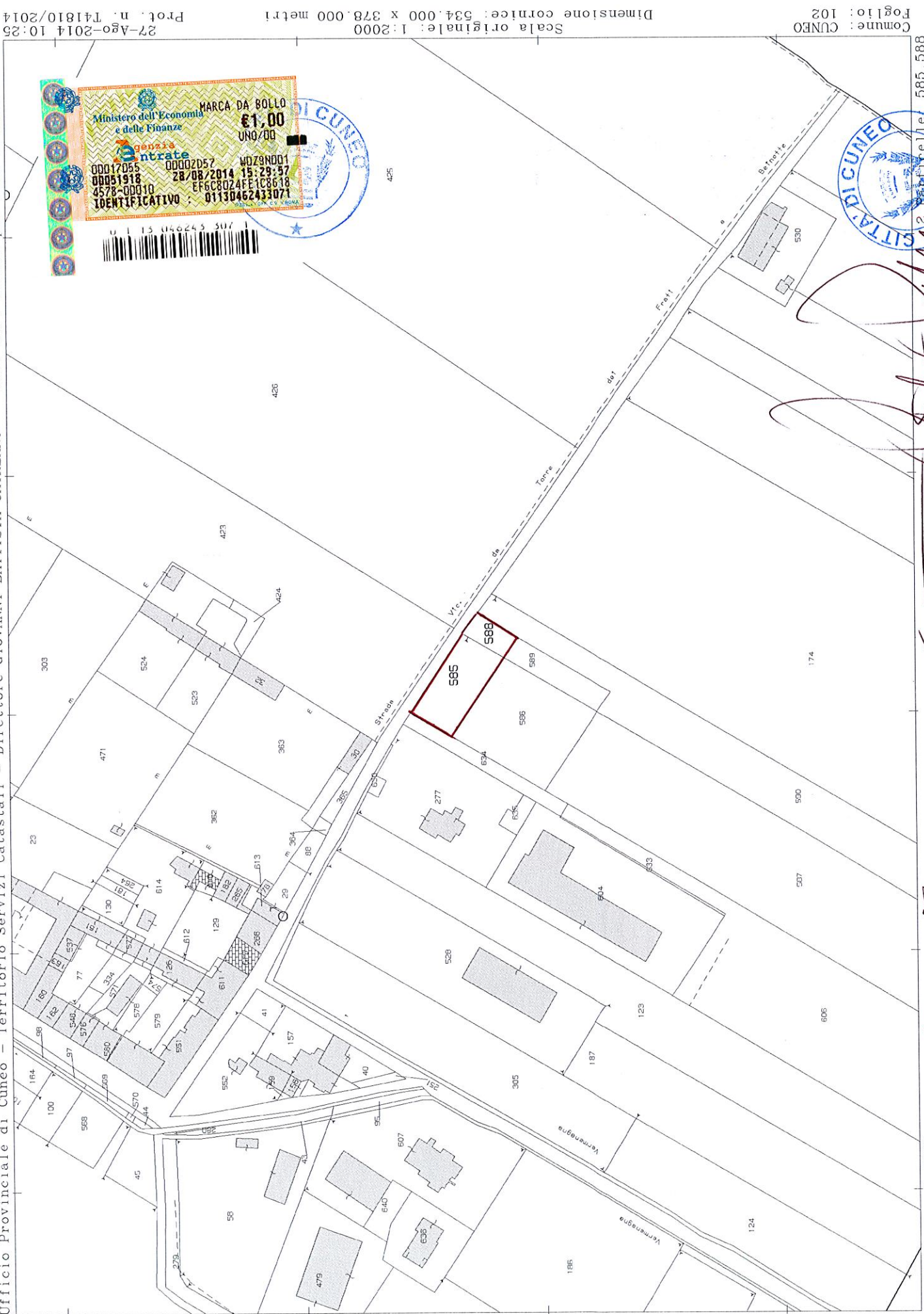
Rosa Mussina
Segretario comunale

Antonio Mussina Segretario comunale



REGISTRATO a Cuneo il 01.09.2014
al n. 127 Serie 1T
TRASCRITTO a Cuneo il 02.09.2014
al n. generale 1365-1366 n. particolare 5328
VOLTURATO a Cuneo il 04.05.2014
al n. AUTOMATICA

ALLEGATO 11A



Comune: CUNEO Foglio: 102
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
27-Ago-2014 10:25 Procl. n. T41810/2014



Handwritten signature: Pignatelli
Handwritten signature: Pignatelli

E=3000



ALLEGATO "B"

Diritti di Segreteria €. 150,00
Vers. N. 0038 del 08.07.2014

Cuneo, li 18 LUG. 2014
Prot. n. 44195

Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -

Vista la domanda prot. n. 41748 del 08.07.2014, avanzata dal Sig. MAJA Massimo in qualità di legale rappresentante della Cooperativa Sociale "Il Ginepro onlus", tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

CATASTO TERRENI FOGLIO N. 102 MAPPALI N. 585 - 588 - 586 - 589

- Vista la relativa strumentazione urbanistica generale e particolare e le relative varianti e modifiche;
- Visto l'allegato catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto la dichiarazione del richiedente ai sensi della L. 675/96;
- fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- fatti salvi, impregiudicati ed il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, edilizio, agricolo, normativi, legislativi, e altri), assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali e quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi, ancorchè il vigente Piano Regolatore comunale e le relative varianti e modifiche, norme, destinazioni e quant'altro ad esso allegato;
- fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti ancorchè non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

SI CERTIFICA CHE

alla data del 15.07.2014

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti, le destinazioni urbanistiche dei terreni di cui sopra e le prescrizioni in esse contenute relativamente a destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi, fanno riferimento agli articoli a cui si rimanda, relativamente alle particelle richieste al momento della domanda con la destinazione urbanistica:

PIANO REGOLATORE VIGENTE

I terreni catastalmente censiti al Foglio 102 mappali 585 - 588 ricadono nelle zone:

- V - aree per verde pubblico e verde attrezzato - Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Art.57
- Sedime stradale

I terreni catastalmente censiti al Foglio 102 mappali 586 - 589 ricadono nella zona:

- A -aree per attrezzature di interesse comune(religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) - Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977) - Art.57

Per una più dettagliata normativa e prescrizione urbanistica, si rimanda al **Piano Tecnico Esecutivo** approvato con deliberazione di **G.C. 123 del 11.06.2014**.

Art.57

Verde e servizi ed attrezzature a livello comunale (art.21 Lur 56/1977)

- 57.01 Le aree destinate al verde, alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 57.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- I - aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
 - V - aree per verde pubblico e verde attrezzato;
 - P - aree per parcheggi pubblici;
 - A -aree per attrezzature di interesse comune(religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)
- 57.03 *I - Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo*
Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:
- Ip = 40%
 - P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
 - P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
 - A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
- 57.04 *V - Aree per verde pubblico e verde attrezzato*
Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibile con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.

Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:

- $I_p = 30\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

57.05 *P - Aree per parcheggi pubblici*

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni con una superficie massima da concordarsi con l'Amministrazione compatibile con la destinazione a servizi ed in quantità proporzionate all'entità degli stessi, funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo - pedonali.

Il PRG individua con apposita simbologia grafica, i parcheggi specialistici a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali, pubblici e/o di uso pubblico.

I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea $A = 1$ albero ogni 100 mq di Sf.

Potranno essere realizzati eventuali parcheggi privati pertinenziali da concedere in diritto di superficie.

57.06 *A - Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici)*

Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico (case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio), attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie di uso pubblico.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- $I_p = 40\%$
- $P_1 = 1 \text{ mq} / 3,5 \text{ mq Sul}$
- $P_2 = 1 \text{ mq} / 2,5 \text{ mq Sul}$
- $A = 20 \text{ alberi/ha}$; $Ar = 40 \text{ arbusti/ha}$

57.06.01 *Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali*

Gli elaborati di PRG individuano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali da destinare a parcheggio e verde pubblico secondo le prescrizioni e le indicazioni dell'art. 21 commi 2 e 3 della Lur 56/77.

In tale aree sono ricomprese altresì le aree di cui agli articoli 45.05 e 46.05 delle presenti Norme.

57.07 La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.

57.08 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

57.09 L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

57.10 E' possibile la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE convenzionati. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/1977.

57.11 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di strumento urbanistico esecutivo l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere marginalmente specificata e corretta rispettando le localizzazioni previste, al fine di conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici.

57.12 La ripartizione tra i diversi servizi pubblici precedentemente specificata e riportata nelle tavole di PRG può essere modificata in sede attuativa, purché siano garantiti gli standard urbanistici complessivi stabiliti dalla normativa regionale. In tali aree potranno essere, inoltre, insediati usi compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione, con quella dell'Ambito stesso (quali ad esempio bar, mense, tabaccherie, sportelli bancari, biblioteche, sale riunioni, motels, ecc.) ammessi solo a seguito dell'effettiva presenza dei servizi pubblici che ne giustificano la necessità.

57.13 Sono confermati gli edifici a destinazione diversa da quella prevista ricadenti in tali aree, gli interventi ammessi riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo RC.

Tutti gli interventi edilizi consentiti dovranno essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 Relazione geologico-tecnica del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 2 pagine.

