

Studio Notarile

Repertorio numero 35.570

Raccolta numero 12.987

*** VARIANTE AL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DELL'AMBITO "AR.1" DEL P.R.G. VIGENTE**

(ai sensi degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale numero 56/77 e s.m.i.)

*** INTEGRAZIONI E MODIFICHE A PRECEDENTE CONVENZIONE**

*** CESSIONI DI AREE AL COMUNE**

*** CANCELLAZIONE DI IMPEGNO AD ASSERVIMENTO DI AREA AD USO PUBBLICO**

REPUBBLICA ITALIANA

Il trentuno luglio duemiladiciotto in Cuneo, nel mio studio in Piazza Europa numero 14 (quattordici).

31 luglio 2018

Avanti a me Ghiberti Annamaria, notaio in Cuneo, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono comparsi i signori:

Galli Massimiliano, nato a Cuneo il 24 settembre 1973, Dirigente del Settore Edilizia e Pianificazione Urbanistica del Comune di Cuneo, domiciliato ai fini del presente atto presso il Comune di Cuneo - Via Roma n. 28, che, ai sensi dell'articolo 29 del vigente «Regolamento per la disciplina dei contratti», interviene quale rappresentante del **COMUNE di CUNEO** con sede in Cuneo - Via Roma n. 28 [codice fiscale 00480530047], nel cui interesse agisce e stipula in forza:

* della deliberazione della Giunta Comunale numero 186 in data 19 luglio 2018

nonché

* delle proprie determinazioni dirigenziali numero 521 in data 11 aprile 2018 e numero 1102 in data 30 luglio 2018

depositate agli atti del Comune E che in copie conformi all'originale si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" -"B" et "C"

BAUDINO Pietro, nato a Borgo San Dalmazzo il 10 marzo 1942, ivi residente via Tesoriere numero 14

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nelle sue qualifiche di:

* socio accomandatario e come tale legale rappresentante della società "**BAUDINO PIETRO E C. S.A.S.**" con sede in Borgo San Dalmazzo via Tesoriere numero 14, capitale sociale euro 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro virgola cinquanta-sette)

codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di Cuneo: 02055210047

numero iscrizione REA: CN 151456

munito dei necessari poteri in virtù dei vigenti patti sociali e

* procuratore generale del proprio figlio signor

BAUDINO Marco, nato a Cuneo il 5 maggio 1987, residente a Borgo San Dalmazzo, Largo Argentera numero 12

codice fiscale BDN MRC 87E05 D205K

REGISTRATO
a Cuneo
il 7 agosto 2018
al numero 17032/IT
con euro 1.400,00

libero di stato

in forza di procura generale ricevuta dal notaio Massimo Martinelli in data 28 dicembre 2017 numero 196142/43360 di repertorio, registrata a Cuneo in data 15 gennaio 2018 al numero 999 serie 1T, tutt'ora valida e non revocata come il procuratore stesso dichiara, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Detti signori comparenti, della cui identità personale sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

** il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e sue successive varianti;

** il Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana", presentato dalla società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S.", è stato approvato con D.C.C. n.57 del 24.06.2008;

** in data 15 luglio 2008, con rogito Notaio Carlo Alberto Parola numero 70110/30882 di repertorio, registrato a Cuneo il 15 luglio 2008 al numero 5580, tra la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il Comune di Cuneo è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico-edilizia, trascritta a Cuneo in data 16 luglio 2008 ai numeri 7717/6037 ed ai numeri 7718/6038;

** in attuazione del suddetto P.E.C. e della relativa convenzione urbanistico-edilizia sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

. Permesso di Costruire n. 195 del 17.09.2010: relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;

. Permesso di Costruire n. 168 del 28.10.2011: relativo alla realizzazione del complesso polifunzionale successivamente aggiornato in corso d'opera con i Permessi di Costruire in variante n. 143/2012 e n.167/2013;

** la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S.", a mezzo del legale rappresentante, ha presentato una prima proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di libera iniziativa, modificativa del Piano Esecutivo Convenzionato precedentemente approvato (prot. n.31357 del 25.05.2015 e successiva integrazione prot. 36450 del 31.05.2016);

** in data 14 dicembre 2017 con Delibera della Giunta Comunale numero 264, è stato approvato il Piano di Coordinamento relativo all'intero ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana", per individuare un comparto funzionale autonomo posto a valle dell'intervento, interferente con la presente variante al P.E.C.;

** la proposta di Variante al P.E.C., presentata il 07 febbraio 2018 prot. 10538, aggiornata rispetto a quanto già depositato, ha apportato le seguenti modifiche rispetto al progetto di P.E.C. precedentemente approvato:

. l'ampliamento della superficie territoriale del P.E.C. su

terreni afferenti il medesimo ambito urbanistico e la medesima proprietà;

. la modifica delle opere di urbanizzazione in progetto;

** la proposta di Variante al P.E.C. coinvolge i terreni siti in Cuneo - Località Altipiano - C.so de Gasperi, contraddistinti catastalmente al **Foglio 82 mappali nn. 319 - 383 - 638 - 639 - 640 - 644 - 647**, per una superficie catastale di metri quadrati 3.053 (tremilacinquantatré) di proprietà del Comune di Cuneo, **Foglio 82 mappale 755** ente urbano di metri quadrati 3.920 (tremilanovecentoventi) e **Foglio 82 mappale 1834/parte** ente urbano di metri quadrati 78 (settantotto) di proprietà della società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." per la quota indivisa dell'85% (ottantacinque per cento) e del signor BAUDINO Marco per la quota indivisa del 15% (quindici per cento) - quote indicate ai fini della trascrizione - e pertanto per un totale di superficie interessata dall'intervento pari a mq. 7.051 (settemilacinquantuno), classificata dal P.R.G. vigente come ambito "AR.1 - Ambiti di riqualificazione urbana", normato dall'art. 50.03 delle Norme di Attuazione, e ricade altresì in "Ambiti a pianificazione particolareggiata già definita" normati dall'art.54;

** in sede di Convenzione urbanistico-edilizia erano già state cedute al Comune le aree destinate a viabilità, verde e parcheggi pubblici, per una superficie totale di mq. 3.053 (tremilacinquantatré);

** con la presentazione della Variante al P.E.C. la superficie territoriale di riferimento aumenta di mq. 524 (cinquecentoventiquattro) per un totale di mq. 5.791 (cinquemilasettecentonovantuno), anziché mq. 5.267 (cinquemiladuecentosessantasette).

All'atto della stipula di questa nuova convenzione urbanistico-edilizia saranno anche contestualmente ceduti gratuitamente ulteriori mq.103 (centotrè) di terreni destinati a viabilità, come stabilito dall'articolo 4 dello schema di Convenzione Edilizia allegata alla determina numero 1.102 del 30 luglio 2018;

** l'incremento di S.U.L. è determinato dall'aumento della superficie fondiaria del lotto di riferimento e dal trasferimento della S.U.L. inutilizzata dall'adiacente lotto (ex PEC Invesco) ed acquistata dal proponente, nei limiti dell'indice fondiario massimo previsto per l'ambito AR.1;

** le opere di urbanizzazione prevedono la sistemazione del fronte Corso Alcide de Gasperi, come area a parcheggio pubblico e relativa viabilità di accesso a senso unico, parallelo allo stesso corso, la cui autorizzazione è subordinata alla richiesta di apposito titolo abilitativo;

** il progetto è stato esaminato dalla II[^] Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 14 marzo 2018 e accolto con Determinazione Dirigenziale numero 521 in data 11 aprile 2018, ai sensi e per gli effetti dell'art. 43 della L.R.

56/77;

** successivamente è stato depositato all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, per la necessaria pubblicazione ed informazione ai cittadini, e nei successivi 15 giorni non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni al P.E.C.;

** in data 19 giugno 2018 prot.n. 44720 e in data 05 luglio 2018 prot. n. 48994, la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il signor BAUDINO Marco hanno integrato la Variante al Piano Esecutivo Convenzionato e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, adeguati alle indicazioni della Determinazione Dirigenziale di accoglimento;

** il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati grafici, presentati nella versione definitiva in data 19 giugno 2018 prot.n. 44720 e in data 05.07.2018 prot. n. 48994 (già tutti agli atti del Comune ove sono depositati):

Tav.1 - PLANIMETRIE (prot.n. 44720/2018)

Tav.2 - PLANIMETRIA DI P.E.C. INSERITA SUL PRGC (prot.n. 44720/2018)

Tav.3 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 1 (prot.n. 44720/2018)

Tav.4 - RILIEVO PLANIALTIMETRICO DELL'AREA - PARTE 2 (prot.n. 44720/2018)

Tav.5 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE PROPRIETA' (prot.n. 44720/2018)

Tav.6 - PLANIMETRIA DI PROGETTO (prot.n. 44720/2018)

Tav.7 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIDUAZIONE AREE DA DISMETTERE (prot.n. 44720/2018)

Tav.8 - TIPOLOGIE EDILIZIE (prot.n. 44720/2018)

Tav.9 - TIPOLOGIE EDILIZIE - VERIFICA PARAMETRI EDILIZI E DI PRGC (prot.n. 44720/2018)

Tav.10 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE (prot. n. 48994/2018)

Tav.11 - PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARTICOLARI (prot.n. 44720/2018)

Tav.12 - BOZZA FRAZIONAMENTO (prot.n. 44720/2018)

NORME DI ATTUAZIONE (prot.n. 44720/2018)

RELAZIONE TECNICA (prot.n. 44720/2018)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE (prot. n. 48994/2018)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (prot.n. 44720/2018)

SCHEMA DI CONVENZIONE (prot. n. 48994/2018);

** con Deliberazione di Giunta Comunale numero 186 del 19 luglio 2018, immediatamente esecutiva, è stata approvata la variante al P.E.C. ed il relativo schema di integrazione e modifica alla convenzione urbanistico edilizia, rogito Notaio Carlo Alberto Parola repertorio numero 70110/30882 del 15 luglio 2008 sopra citato;

** con successiva Determinazione a Contrarre n. 1.102 del 30

luglio 2018, ai sensi dell'art. 192 D.Lgs N. 267/2000

s.m.i., è stato determinato di procedere - in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale citata - all'accettazione dello schema di convenzione di cui sopra da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato, la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il signor BAUDINO Marco dall'altra; ** per quanto non specificato e non modificato nella presente Convenzione rimangono in ogni caso valide le prescrizioni contenute nella Convenzione già stipulata con atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola repertorio numero 70110/30882 sopra citato;

** il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti del Comune di Cuneo ed è conforme alla L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni;

** i proprietari hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

** premesso inoltre che con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Aldo Saroldi in data 31 agosto 2011 numero 123188/14622 di repertorio, registrato a Cuneo in data 8 settembre 2011 al numero 6754 serie 1T, ivi trascritto in data 9 settembre 2011 ai numeri 9585/7449, la società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ha sottoscritto atto di asservimento unilaterale di area ad uso pubblico in favore del Comune di CUNEO, destinata a parcheggio esterno e viabilità per una superficie catastale minima di metri quadrati 1404,71 (millequattrocentoquattro virgola settantuno), sita in Cuneo corso Alcide De Gasperi e censita a parte dei mappali foglio 82 particelle 198 e 646;

** che con l'approvazione di variante al PEC - oggetto del presente atto - le parti, a mezzo dei rispettivi rappresentanti, concordano che è venuta a meno la necessità dell'impegno unilaterale di asservimento di area ad uso pubblico contenuto nel citato atto autenticato dal notaio Saroldi in data 31 agosto 2011, così come evidenziato nella determinazione numero 521 in data 11 aprile 2018 sopra allegata sub."B";

** premesso infine che il signor BAUDINO Marco è proprietario dell'area di terreno in Comune di CUNEO descritta nel Catasto Terreni al foglio 82 particella 645 di metri quadrati 4 (quattro), da cedere al Comune come indicato nell'articolo 6 del sopra allegato schema di convenzione

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale, si conviene e si stipula quanto segue.

In primo luogo: convenzione edilizia

Articolo 1) La società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il signor BAUDINO Marco ed il Comune di CUNEO, in persona dei rispettivi rappresentanti, convengono di approvare la Variante al Piano Esecutivo convenzionato dell'ambito "AR.1" del vigente P.R.G., ai sensi degli articoli 43 e 45 della Legge Regionale numero 57/77 e s.m.i. secondo le clausole riporta-

te nello schema di convenzione allegata alla determina numero 1.102 del 30 luglio 2018 (allegata al presente atto sotto la lettera "C").

Articolo 2) La società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." in persona del legale rappresentante, in adempimento alla disposizione prevista dall'articolo 15 dello schema di Convenzione (sopra allegata) dichiara di avere costituito per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo la cauzione ivi prevista mediante fidejussione a favore del Comune di CUNEO per l'importo di euro 238.464,27 (duecentotrentottomilaquattrocentosessantaquattro virgola ventisette) stipulata con la Compagnia di Assicurazioni "ALLIANZ" - Agenzia di Mondovì numero 78925887 in data 17 luglio 2018: il relativo documento è già stato consegnato al Comune di Cuneo prima d'ora, come il legale rappresentante conferma.

In secondo luogo: cessione di area al Comune

Articolo 3) La società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." per la quota indivisa dell' 85% (ottantacinque per cento) ed il signor BAUDINO Marco per la quota indivisa del 15% (quindici per cento) (quota indicate ai soli fini della trascrizione) entrambi in persona del costituito rappresentante e congiuntamente per l'intero, in adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione (ed in particolare all'articolo 4 della medesima) cedono e trasferiscono al Comune di CUNEO che, in persona del comparso legale rappresentante, accetta ed acquista l'appezzamento di terreno in Comune di **CUNEO**, censito nel Catasto Terreni come segue:

foglio 82 mappale 1834 Ente urbano di metri quadrati 99 (novantanove)

costituito nell'attuale superficie con frazionamento della particella 755 (di originari metri quadrati 4019), in virtù del tipo numero 108585.1/2018 in data 18 luglio 2018 protocollo numero CN 0108585) cui hanno fatto seguito le variazioni d'ufficio numero 11745.1/2018 (protocollo numero CN 0109258) e numero 11749.1/2018 (protocollo numero CN 0109276) entrambe in data 19 luglio 2018 in dipendenza di T.F.108585/18.

Detto mappale pervenne alla società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." in virtù di titoli anteriori al ventennio ed al signor BAUDINO Marco in virtù di atto notaio Massimo Martinelli in data 29 agosto 2017 numero 195341/42776 di repertorio, infra citato.

Articolo 4) Il signor BAUDINO Marco, in persona del procuratore generale, in adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione (ed in particolare all'articolo 4 della medesima) cede e trasferisce al Comune di **CUNEO** che, in persona del comparso legale rappresentante, accetta ed acquista l'appezzamento di terreno in Comune di **CUNEO**, censito nel Catasto Terreni come segue:

foglio 82 mappale 645 seminativo irriguo arborato di classe

1, are 00 (zero) centiare 04 (quattro), rd.euro 0,04 (zero

virgola zero quattro), ra.euro 0,02 (zero virgola zero due) oggetto del frazionamento numero 225796.1/2008 in data 23 giugno 2008 (protocollo numero CN 225796) con il quale è stata frazionata l'originale particella 381.

Detto terreno pervenne al signor BAUDINO Marco in virtù di atto notaio Massimo Martinelli in data 29 agosto 2017 numero 195341/42776 di repertorio, registrato a Cuneo in data 28 settembre 2017 al numero 15245 serie 1T, ivi trascritto in data 28 settembre 2017 ai numeri 9260/6994 ed ai numeri 9261/6995.

Per i confini delle particelle ora cedute al Comune di Cuneo, le parti, nelle rispettive qualità, fanno espresso riferimento alla mappa catastale che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera "E" previa loro e mia sottoscrizione

Articolo 5) Le parti venditrici - in persona di chi - sopra garantiscono le aree sopra rispettivamente cedute sono di loro proprietà e disponibilità (in virtù dei titoli di provenienza sopra citati), libere da privilegi anche fiscali e da ipoteche e come tali le trasferiscono al Comune di Cuneo con tutti i diritti, servitù, usi, passaggi, azioni e ragioni, fissi ed infissi inerenti nello stato attuale di fatto e diritto.

Articolo 6) Le cessioni hanno effetto attivo e passivo immediato.

Articolo 7) Il signor BAUDINO Pietro nelle sue citate qualità ed il signor GALLI Massimiliano, nella sua qualità di legale rappresentante del Comune di Cuneo, dichiarano che le cessioni - effettuate in adempimento degli obblighi urbanistici - sono state convenute per il corrispettivo soltanto simbolico di euro 1,00 (uno) per la cessione effettuata dalla società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il signor BAUDINO Marco ed euro 1,00 (uno) per la cessione effettuata dal signor BAUDINO Marco somme già corrisposte prima d'ora rilasciando, pertanto, ampia quietanza e rinunciando, altresì, all'ipoteca legale con ampio esonero per il competente Signor Conservatore.

Per quanto possa occorrere e ad ogni effetto di legge, il signor BAUDINO Pietro nelle predette qualità ed il signor GALLI Massimiliano nella predetta qualità:

a) in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 e consapevoli delle responsabilità penali previste dall'art.76 di detto D.P.R. per chi rilascia dichiarazioni mendaci nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati:

** dichiarano che il corrispettivo simbolico è già stato corrisposto in contanti;

** dichiarano che le cessioni si sono concluse senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'articolo 1754 codice civile.

I predetti signori, inoltre:

** dichiarano che i trasferimenti al Comune senza corrispettivo in adempimento di obblighi urbanistici sono esenti da imposta di trascrizione e catasto a norma degli articoli 1, 2° comma e 10 3° comma D.p.R. 31 ottobre 1990 numero 347;

** chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa ai sensi della Risoluzione Ministero delle Finanze in data 4 febbraio 1982 numero 250529, Circolare 14 ottobre 1983 numero 88 e dell'articolo 1 Tariffa all. D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, in considerazione del fatto che l'importo minimo (imposta fissa) deve coprire il costo del servizio.

** La cessione effettuata dalla società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." non è rilevante ai fini I.V.A. in quanto trattasi di cessione di terreno non fabbricabile ai sensi dell'articolo 51 della Legge 21.11.2000 numero 342.

Articolo 8) Il signor BAUDINO Pietro nelle predette qualità:

** dichiara che relativamente a quanto forma oggetto di cessione non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici successivamente alla data (26 luglio 2018) del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "F";

** dichiara, inoltre ed ai sensi dell'articolo 10 capo II° della Legge numero 353 del 21 novembre 2000, che il soprasuolo delle aree cedute non è stato percorso dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna.

**In terzo luogo: cancellazione di impegno
ad asservimento di area ad uso pubblico**

Articolo 9) La società "BAUDINO PIETRO E C. S.A.S." ed il Comune di Cuneo in persona dei rispettivi rappresentanti - con la sottoscrizione della presente convenzione - unanimemente concordano che viene meno la necessità dell'impegno contenuto nell'atto unilaterale di asservimento di area ad uso pubblico di cui ad atto notaio Aldo Saroldi in data 31 agosto 2011 sopra citato e pertanto autorizzano l'annotamento di cancellazione a margine della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo in data 9 settembre 2011 numero 7449/9585, con ampio esonero per il competente Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità.

* * * * *

I comparenti, per averne i requisiti di legge, mi esonerano dalla lettura degli allegati.

E richiesto io notaio ricevo questo atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia sotto mia cura e direzione ed in parte di mio pugno e da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano conforme a loro volontà ed in conferma con me lo sottoscrivono in ciascun foglio a te-

nor di legge, alle ore diciassette e quindici.

Occupà l'atto sedici facciate e quanto sin qui della diciassettesima di cinque fogli.

Firmato: MISSIMILIANO GALLI

BAUDINO PIETRO

ANNAMARIA Ghiberti Notaio