

IL CONSIGLIO 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;
- in data 23.05.2006 è stato approvato ai sensi di legge il Piano di Recupero con D.C.C. n. 79, avente per oggetto il recupero ai fini abitativi del complesso rurale denominato “Cascina Commenda”, sito in località San Benigno in Via Commenda;
- la realizzazione del Piano di Recupero è prevista attraverso due comparti A e B, per i quali sono stati specificamente individuate le aree da cedere a titolo gratuito al Comune;
- con l’approvazione definitiva del PRG del 07.07.2008 è stata ridotta l’area destinata a verde pubblico relativa al comparto B, il proponente chiede l’applicazione delle nuove previsioni urbanistiche di Piano Regolatore;
- pertanto l’area destinata ad uso verde pubblico in cessione risulta pari a 161 mq anziché 519 mq; la differenza verrà monetizzata;
- gli elaborati di progetto in variante, a firma dell’ Arch. GIRAUDO Massimo con la collaborazione del Geom. RIBERI Maurizio, 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 Piano di Recupero in Variante è stato adottato con D.C.C. n. 58 del 26.05.09 ed è stato pubblicato ai sensi dell’art. 41 bis e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 dal 30.06.09 al 30.07.09 e nei trenta giorni successivi non sono state presentate osservazioni nel pubblico interesse;

Rilevata la necessità di provvedere all’approvazione definitiva della Variante al Piano di Recupero sopracitato e relativi elaborati tecnici, nonché della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il richiedente sopra menzionato;

Esaminata la Variante al Piano di Recupero e relativi allegati descritti in narrativa;

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;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio del Settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio Luciano, espresso ai sensi dell’art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Presenti in aula	n. 38
Non partecipano alla votazione	n. 11 Mazzucchi Luigi, Tecco Giuseppe, Lauria Giuseppe, Parola Carlo Alberto, Martini Matteo, Terzano Maurizio, Sacchetto Claudio, Massa Imelda, Bergese Riccardo, Noto Carmelo, Valmaggia Alberto
Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico)	n. 27
Astenuti	n. 3 Pellegrino Luca e Pellegrino Vincenzo (CUNEO PIU'); Malvolti Piercarlo (UDC)
Votanti	n. 24
Voti favorevoli	n. 24
Voto contrario	n. 0

DELIBERA

- 1) di approvare ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.N. n. 457/78 e dell'art. 41 bis e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, la Variante al Piano di Recupero del complesso "ex Cascina Commenda" sito in San Benigno di proprietà della Società Due Giemme S.r.l. corredato dagli elaborati tecnici di progetto a firma del Arch. GIRAUDO Massimo con la collaborazione del Geom. RIBERI Maurizio, presentato dalla Società Due Giemme S.r.l.;
- 2) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la predetta Società o altri aventi causa ai sensi della citata legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di dare atto che lo schema di convenzione suddetto 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 alle pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) di dare mandato all'Ufficio Urbanistica, Settore Programmazione del Territorio, affinché siano espletate le procedure previste dall'art. 41 bis con la relativa pubblicazione;
- 5) di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Tecnico Direttivo del settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio Luciano.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

da stipularsi
ai sensi degli artt. 41 bis e 43
della Legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977
e successive modificazioni ed integrazioni

**SCHEMA DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE
STIPULATA CON ATTO ROGITO DOTT. PIETRO PANDIANI, SEGRETARIO
GENERALE DEL COMUNE DI CUNEO IN DATA 28.08.2006 REGISTRATO A CUNEO
IL 12.09.2006 AL N. 313 SERIE 1^V E TRASCRITTO A CUNEO IL 12.09.2006 AL N.
GENERALE 9560-9561 N. PARTICOLARE 7134-7135;**

da stipularsi tra:

- 1) il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale
- 2) la **Soc. Due Gemme s.r.l.**, con sede in Cuneo, Loc. Passatore Via Rocca n. 17 P.I. 02737970042, dall'altra parte, quale operatore del Piano di Recupero (P. di R.)

INDICE

PREMESSA

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 4	Oneri ed opere di urbanizzazione primaria
Articolo 5	Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria
Articolo 7	Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 9	Standard minimo di aree a servizi
Articolo 13	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 14	Trasferimento degli obblighi
Articolo 15	Trascrizione e spese
Articolo 16	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 17	Clausola compromissoria
Articolo 18	Rinvio a norme di legge
Articolo 19	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSO

- 1) che in data 23.05.2006 è stato approvato ai sensi di legge il Piano di Recupero con D.C.C. n. 79, avente per oggetto il recupero ai fini abitativi del complesso rurale denominato "Cascina Commenda", sito in località San Benigno in Via Commenda ed in data 28-08-2006 con Atto Rogito dott. Pietro Pandiani, Segretario Generale del Comune di Cuneo, è stata stipulata Convenzione Edilizia tra il Comune di Cuneo e la Società Due Gemme S.R.L., registrato a Cuneo il 12.09.2006 al n. 313 serie 1^V e trascritto a Cuneo il 12.09.2006 al n. generale 9560-9561 n. particolare 7134-7135;
- 2) che il progetto di Variante al Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni urbanistiche vigenti avvenuta con l'approvazione definitiva del PRG del 07.07.2008 nel quale è stata ridotta l'area destinata a verde pubblico relativa al comparto B del Piano di Recupero approvato;

3) che per la Variante al Comparto "B" del Piano di Recupero di cui trattasi, il progetto è stato predisposto a firma dei tecnici:

- Architetto Giraud Massimo c.f. GRD MSM 70P04 D205V con studio in Roccavione (CN) Via F.lli Giordanengo n. 3 (P.I.: 02613430046) con la collaborazione
- Geometra Riberi Maurizio c.f. RBR MRZ 86T09 D205N con studio in Cuneo Via Rocca n. 17 (P.I.: 03195740042),

secondo i disposti degli art. 39, 43, 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

T1	Planimetrie	Prot. 23653 del 27.04.09
T2	Planimetria Comparto "B" - Autorizzato	Prot. 23653 del 27.04.09
T3	Planimetria Comparto "B" - in Variante	Prot. 23653 del 27.04.09
T4	Relazione Tecnica	Prot. 23653 del 27.04.09
T5	Urbanizzazione Area Verde in Cessione	Prot. 23653 del 27.04.09
T6	Computo Metrico	Prot. 23653 del 27.04.09
	Bozza di frazionamento	Prot. 5. 8233 del 24.10.08

4) che il progetto di Variante al Comparto "B" del Piano di Recupero di cui trattasi è stato presentato in data 24.10.2008 Prot. 5 8733 e successivamente integrato il 16.02.2009 Prot. 8127 ed il 27.04.2009 Prot. 23653 e che esso è stato adottato preliminarmente con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 58 del 26.05.2009;

5) che il proprietario ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Preso atto del parere del Settore Gestione del Territorio Prot. 17874 del 30.03.2009;

Che occorre integrare la convenzione stipulata come sopra indicato relativamente agli articoli sotto riportati, fermo restando tutti i contenuti degli altri articoli che rimangono invariati;

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;

ed il Sig. Guido Riberi, nato a Centallo (CN) il 11.07.1951, residente in Cuneo, Loc. Roata Rossi Via del Portico n. 38, nella sua qualità di Amministratore Unico della Soc. Due Gemme s.r.l., con sede in Cuneo, Loc. Passatore Via Rocca n. 17 P.I. 02737970042, già citata nella premessa del presente Atto, in seguito denominata "proponente";

Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione:

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

<p style="text-align: center;">Articolo 1 OGGETTO della CONVENZIONE</p>

La presente convenzione ha per oggetto la Variante al Piano di Recupero approvato, esclusivamente al "Comparto B", e riguarda la riduzione dell'area destinata a verde pubblico in cessione con l'attuazione del comparto stesso, quali aree di proprietà denominate "Cascina Commenda", site nel Comune di Cuneo (come descritto nelle tavole di disegno ed allegate al Piano) in Frazione San Benigno via Commenda, censiti al Catasto Terreni al Foglio 43 del Comune di Cuneo mappali nn. 442, 496, 497, 512, 513, 525, di complessivi mq. 2184 secondo le modalità previste dal Piano Regolatore Generale.

Articolo 5
ONERI ed OPERE di
URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ad integrazione e modifica del precedente art.5, analogamente a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, il proponente, ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo, in conformità ai disposti regionali, si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo, oltre a quanto determinato per il Comparto A, la somma di **€. 30.284,56** pari a
- omissis -

COMPARTO B:

mc 2068,618 x €/mc. 14,64 =

€. 30.284,56 per la volumetria rurale da trasformare in residenziale

All'atto del rilascio dei permessi di costruire verranno puntualmente verificati le superfici ed i volumi in progetto, pertanto gli importi sopra riportati potranno subire modificazioni anche sulla base di nuove tariffe nel frattempo determinate dall'Amministrazione Civica.

Articolo 7
CESSIONE GRATUITA delle AREE RELATIVE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(di cui all'art. 51, Comma 1[^], Legge Regionale n[^] 56/1977)

Il proponente, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso), che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, relative al solo comparto B, così come indicate nelle Tavole degli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

COMPARTO B

1) area verde pubblico = mq. 161

e censita al Catasto Terreni come segue:

Foglio 43

Mappale n. di mq. 161

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

Articolo 9
STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI

In luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello standard di Piano Regolatore Generale delle stesse, nel caso in cui il proponente non ne abbia la disponibilità, come previsto dall'art. 45 punto 1 della L.U.R. n. 56/1977, dovrà corrispondere al Comune, prima del rilascio del certificato di abitabilità, la somma forfettaria complessiva di **€. 25.076,64** corrispondente al costo delle aree medesime, che dovrà essere sopportato dal Comune calcolato sulla base della Deliberazione di G.C. n. 183 del 31.8.2004 e della D.C.C n. 156 del 20/11/2007.

A garanzia del pagamento di tale importo, il proponente presterà cauzione mediante fidejussione bancaria/polizza fidejussoria di cui all'art. 13 della presente convenzione.

Resta inteso che in sede di rilascio del permesso di costruire verrà quantificata la quota aggiuntiva di parcheggio pubblico previsto dall'articolo 20 delle N.d.A. dal P.R.G. Vigente.

Articolo 13
GARANZIE FINANZIARIE
e ADEMPIMENTI

Quale garanzia per il completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal proponente con la presente convenzione - ed in relazione al disposto di cui al Punto 2 dell'art. 45 della Legge Regionale n° 56/1977 - il proponente stesso ha costituito, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione fideiussoria presso la Cassa di Risparmio di Fossano S.p.a con sede in Fossano, Via Roma n° 122 del 24 agosto 2006, che viene rilasciata al Comune per l'importo di **€. 179.039,09** corrispondente al 100% del costo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e della monetizzazione dei servizi posti a carico del proponente previsti dal Piano di Recupero. A seguito della richiesta di Variante al Piano di Recupero integra tale importo di **€. 23.407,106** con fidejussione stipulata presso _____

Il proponente si obbliga inoltre, entro 15 giorni dalla richiesta del Comune, a 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.

Dette fidejussioni potranno essere sostituite da deposito cauzionale di uguale ammontare, in contanti o in Titoli di Stato al valore commerciale, i cui interessi eventuali saranno a favore del depositante, fermo restando gli obblighi di aumento e reintegrazione innanzi previsti.

La fidejussione di cui sopra, verrà via, via ridotta in relazione al pagamento delle rate.

Articolo 14
TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Il proponente che intende procedere all'alienazione, anche parziale, dell'area ed edificio interessato è obbligato a porre a carico e a far porre a carico degli acquirenti (o degli aventi causa futuri) dell'area e/o dell'immobile, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. Egli dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento effettuato entro 3 giorni dall'atto di trasferimento.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dagli aventi causa ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civile. Il proponente ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Articolo 15
TRASCRIZIONE e SPESE

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

relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proprietario. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

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

Articolo 16
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente loro competere in dipendenza della presente convenzione.

Articolo 17
CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra 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 funzione 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 18
RINVIO a NORME DI LEGGE

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 05.12.1977 n. 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 19
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 secondo comma del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m. e i. le parti contraenti, in persona come sopra, dichiarano e garantiscono che i terreni oggetto di cessione hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica Prot. n. _____ del _____ relativo ai fondi in oggetto, che - in originale - al presente atto si allega sotto la lettera _____, con dispensa dal darne lettura.

Dichiarano le parti che a far tempo dal rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni dei relativi strumenti urbanistici.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente