

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 40 - 8349 del 07.07.2008, e sue successive varianti;
- in attuazione delle vigenti previsioni urbanistiche, la Società Fantino Costruzioni S.p.a. con sede in Cuneo, ha presentato, ai sensi degli artt. 41 bis e 43 della Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, un Piano di Recupero della ex filanda “Cassin - Lattes sita in località Basse S. Anna, approvato con D.C.C. n. 33 del 28.02.01 e con Convenzione edilizia stipulata il 19.10.2001 di con Atto Notarile Dott. P. Pandiani Rep. n.10685 registrato il 30.10.2001 al n. 2519;
- l’intervento consiste nel recupero funzionale dei fabbricati esistenti e nella demolizione di alcuni edifici e parti;
- l’ambito in oggetto ricade in zona tipologica “Edifici complessi speciali isolati” di cui all’art 35 delle N.d.A. “B6 Manufatti della prima fase della manifattura e della protoindustria”, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.);
- terminati i lavori nell’edificio denominato “C”, in data 10.03.2007 con deliberazione di CC n 53 è stata approvata la Variante al Piano di Recupero, avente per oggetto la demolizione parziale e ricostruzione del fabbricato “B” della ex filanda “Cassin- Lattes”;
- per i restanti edifici “A” ed “E”, ancora da realizzare, e per la storica ciminiera che verrà mantenuta è stato richiesto con nota del 26 agosto 2009 l’applicazione del calcolo della Sul con il metodo in atto, con un “credito di superficie da recuperarsi nel fabbricato A mediante la realizzazione di soppalchi (tipo loft) e nel fabbricato E mediante la realizzazione di un piano aggiuntivo;
- le opere di urbanizzazione primaria a scomputo sono state realizzate parzialmente, mentre quelle secondarie non sono ancora state realizzate pertanto l’esecuzione delle restanti sarà soggetta a rivalutazione utilizzando i prezzi da prezzario in uso al Comune, così come verranno aggiornati gli oneri concessori dovuti per gli edifici A e E e la monetizzazione degli standard;

Sentito il parere della 2^a Commissione Consiliare in data 01.03.2010;

Occorre pertanto integrare e modificare alcuni articoli della Convenzione Edilizia stipulata a suo tempo con atto rogito Dott. Pietro Pandiani Rep n.10685 del 19 ottobre 2001 aggiornando le superfici autorizzabili dei fabbricati “A” e “E” e gli oneri concessori e la monetizzazione degli standard a carico della Società richiedente;

Ritenuto che l’intervento è riconducibile alle finalità istitutive del Parco Fluviale Gesso e Stura di cui alla L.R 3/2007 in quanto l’ex “baratrone” situato nel piano interrato dell’edificio “B”, con destinazione a museo pubblico dovrà essere fruibile e accessibile dalla collettività e dagli utenti del Parco fluviale, a condizione del rilascio del parere dell’Ufficio Ambiente e Settore Cultura per quanto di competenza in merito alla fattibilità dell’intervento;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della modifica alla Convenzione Edilizia sopracitata con i relativi elaborati tecnici progettuali;

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 modifiche ed integrazioni artt. 40, 41 bis, 43 e 91 bis;

Visto il Piano Regolatore Generale Vigente e sue successive varianti;

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

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni Previgliano, espresso ai sensi dell'art. 49 T.U 18.08.2000 n. 267;

Preso atto dell'ampia discussione svoltasi sull'argomento quale riportata in calce al presente provvedimento;

Preso atto altresì che durante detta discussione escono dall'aula i Consiglieri Terzano Maurizio, Massa Imelda, Pellegrino Luca e Pellegrino Vincenzo, sono pertanto presenti n. 26 componenti;

| | |
|---|--|
| Presenti in aula | n. 26 |
| Non partecipano alla votazione | n. 3 Falco Silvio, Bertone Marco e Marchisio Loris |
| Presenti all'apertura della votazione (espressa con voto elettronico) | n. 23 |
| Astenuti | n. 2 Cravero Riccardo e Streri Nello (POPOLO DELLA LIBERTA') |
| Votanti | n. 21 |
| Voti favorevoli | n. 21 |
| Voti contrari | n. 0 |

DELIBERA

- 1) di considerare la premessa parte integrante del presente dispositivo;
- 2) di approvare lo schema di convenzione contenente le modifiche ed integrazioni alla convenzione edilizia allegata al Piano di Recupero presentato dalla Società Fantino Costruzioni S.p.a - con sede in Cuneo stipulata il 19.10.2001 con Atto Notarile Dott. P. Pandiani Rep. n.10685 registrato il 30.10.2001 al n. 2519 che si allega alla presente;
- 3) di dare atto che restano validi tutti gli impegni assunti con la convenzione edilizia stipulata il 19.10.2001 con Atto Notarile Dott. P. Pandiani Rep. n.10685 registrato il 30.10.2001 al n. 2519 non oggetto delle modifiche di cui al punto 2);
- 4) di dare atto che il Responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Tecnico Direttivo del settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio Luciano.

Il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore 23,45.

“..... O M I S S I S”

**SCHEMA DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE
STIPULATA CON ATTO ROGITO DOTT. PIERO PANDIANI, SEGRETARIO
GENERALE DEL COMUNE DI CUNEO IN DATA 19.10.2001 Rep.10685**

da stipularsi tra:

1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale:

La Società **Fantino Costruzioni s.p.a.**, con sede in Cuneo, Via Roma n. 37 Partita IVA 00293940045, che qui interviene ed agisce in persona dell'Amministratore Delegato Arch. Fantino Alberto dall'altra parte, quale operatore del Piano di Recupero (P. di R.).

INDICE

PREMESSA

| | |
|------------|--|
| Articolo 1 | Modifiche, integrazioni e impegni |
| Articolo 2 | Proroga dei tempi di attuazione del progetto di piano di recupero |
| Articolo 3 | Integrazione nel calcolo delle volumetrie e conseguenti superfici per la determinazione dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione |
| Articolo 4 | Oneri ed opere di urbanizzazione primaria |
| Articolo 5 | Oneri ed opere di urbanizzazione secondaria |
| Articolo 6 | Standard minimo di aree a servizi |
| Articolo 7 | Trasferimento degli obblighi |
| Articolo 7 | Trascrizione e spese |

PREMESSO

- 1) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28.02.2001, è stato approvato ai sensi degli artt. 28 e 30 della L.N. n. 457/78 e dell'art. 41 bis della L.U.R. n. 56/77 e s. m. e i., il "Piano di Recupero dei fabbricati dell'ex Filanda Cassin-Lattes in localita' Basse di Sant'Anna, in zona II.1 del pre-vigente P.R.G.C." presentato dalla Società Fantino Costruzioni s.p.a., comprendente la convenzione Cuneo stipulata con Atto Notarile Dott.P.Pandiani in data 19.10.2001 Rep. n.10685 registrato il 30.10.2001 al n. 2519;
- 2) che l'ambito in oggetto ricade in zona tipologica "Edifici complessi speciali isolati" di cui all'art 35 delle N.d.A."B6 Manufatti della prima fase della manifattura e della protoindustria" secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente(P.R.G.C.);
- 3) che sono terminati i lavori nell' edificio denominato "C", in data 10.03.2007 e con Deliberazione di C.C. n 53 è stata approvata la Variante al Piano di Recupero, avente per oggetto la demolizione parziale e ricostruzione del fabbricato "B" della ex filanda "Cassin-Lattes"di cui i lavori sono in atto così come per il fabbricato "D";
- 4) che con lettera del 26 agosto 2009 la Società proponente ha richiesto per i fabbricati "A" ed "E" inseriti nel Piano di Recupero sopracitato l'applicazione del calcolo della Sul con il metodo in atto, con il conseguente credito di superficie da recuperare all'interno del fabbricato "A" mediante la realizzazione di soppalchi(tipo loft) e nel fabbricato "E"con l'aggiunta di un piano fuori terra;
- 5) che la Società ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- 6) 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. Arch. Fantino Alberto, nato a Cuneo il 13 febbraio 1956, residente in, , nella sua qualità di Amministratore Delegato della Soc. Fantino Costruzioni s.p.a., con sede in Cuneo, Via Roma n. 37 Partita IVA 00293940045, già citata nella premessa del presente Atto, in seguito denominata "proponente"; Dato atto che le premesse formano parte integrante della presente convenzione ad integrazione della convenzione stipulata in data 8 novembre 2001 Rep n. 10685

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
MODIFICHE, INTEGRAZIONI ED IMPEGNI

Per quanto non modificato dalla presente convenzione rimangono validi a tutti gli effetti di legge gli impegni di cui alla Convenzione Edilizia stipulata con Atto Noratarile Dott. P.Pandiani del 19.10.2001 Reg. a Cuneo il 30.10.2001 n.2519.

Articolo 2
PROROGA DEI TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO PIANO DI RECUPERO
Integrazione e modifica dell'art.2 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

La Convenzione Edilizia stipulata in data 8 novembre 2001 Rep n. 10685 prevedeva la realizzazione del Piano di Recupero con termine in dieci anni dalla esecutività della stessa.

Essendo prossima la scadenza della convenzione ed essendo stata realizzata circa metà della volumetria prevista nel progetto del Piano di Recupero la proponente concorda una proroga della validità del termine del piano di recupero di anni 6(sei) dall'avvenuta esecutività della delibera di approvazione del presente atto.

Le opere previste per il completamento del P.d.R saranno realizzate in conformità e secondo le modalità previste nella convenzione edilizia stipulata.

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

Articolo 3
INTEGRAZIONE NEL CALCOLO DELLE VOLUMETRIE E CONSEGUENTI SUPERFICI
PER LA DETERMINAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE
Integrazione e modifica dell'art.3 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

Si integra il precedente articolo della convenzione stipulata con le seguenti tabelle di calcolo delle volumetrie e conseguenti superfici per l'aggiornamento del calcolo degli oneri di urbanizzazione in riferimento ai fabbricati A ed E interessati dalla presente integrazione alla convenzione:

| | |
|--|--------------|
| Tot mc(volume da eseguirsi per il lotto A) | 6.588 |
| <u>Tot mc(volume da eseguirsi per il lotto E)</u> | <u>2.302</u> |
| Tot mc(volume totale di progetto ancora da realizzare) | 8.890 |

(come da tabella dei volumi allegato C del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 2 del 28.02.2001)

Pari ad una superficie utile lorda(sul) di mq. 2936.

Poiché il progetto prevede l'utilizzo di 2.718,36 mq edificabili i residui 245 mq (2936 mq -2718 mq) di SUL resteranno a credito a disposizione dell'impresa da utilizzarsi all'interno del Piano di Recupero.

La Sul recuperata verrà realizzata nel fabbricato a "A" mediante la realizzazione di soppalchi(tipo loft) e nel fabbricato "E" con l'aggiunta di un piano fuori terra ;

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente della convenzione e comunque anche oltre tale termine solo dietro espresso consenso del Comune di Cuneo e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Per tale fatto non sarà necessario apportare modifiche al presente atto ma sarà sufficiente il rilascio del Permesso di Costruire.

Le caratteristiche distributive definitive, gli interventi di recupero strutturali e tecnologici e tutti gli altri elementi relativi al progetto definitivo saranno definiti dai proprietari dopo l'approvazione del presente Piano di Recupero all'atto della presentazione della domanda del Permesso di Costruire.

Articolo 4

AGGIORNAMENTO ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA Integrazione e modifica dell'art.4 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

La proponente si impegna per sé e per gli successori aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo come oneri di urbanizzazione primaria la somma totale di euro 107.182,49 così suddivisi :

Oneri lotto C: C.E. n. 127 del 19.02.2002 Euro 16.148,83

Oneri lotto B-D: C.E. n. 134 del 29.05.2008 Euro 25.031,88

Gli oneri dei lotti A ed E sono aggiornati ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo con determinazione n. 10 del 10.02.2010 in conformità ai disposti regionali ed ammontano ad Euro 66.001,78 pari a :

SUL mq 2718,36 x euro/mq 24,28 = Euro 66.001,78

A scomputo degli oneri dovuti il proponente si obbliga per se e per i suoi successori aventi causa ad assumere a suo carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria, già concordate nel Piano di Recupero approvato, elencate dettagliatamente descritte nel computo metrico aggiornato secondo il prezziario della Regione Piemonte attualmente vigente per le seguenti opere:

| | |
|--|------------------------|
| opere già eseguire previste in convenzione(costi non aggiornati) | Euro 69.423,94 |
| opere ancora da eseguire (costi aggiornati) | |
| opere stradali | Euro 5.736,09 |
| opere di illuminazione pubblica | Euro 5.260,11 |
| <u>opere per canale Garavella</u> | <u>Euro 37.209,24</u> |
| totale | Euro 117.629,38 |

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

Le opere verranno eseguite direttamente a cura della proponente anche in presenza di lievitazione dei costi, sempre a carico del proponente, ed ultimate, nel termine di 2 anni dalla firma della stipula della Convenzione .

Articolo 5
AGGIORNAMENTO ONERI ed OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Integrazione e modifica dell'art.5 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

Analogamente a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, la 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 i successori aventi causa a qualsiasi titolo, a corrispondere al Comune di Cuneo come oneri di urbanizzazione secondaria la somma totale di Euro 165.124,78 così suddivisi:

| | |
|--|----------------|
| Oneri lotto C C.E. n. 127 del 19.02.2002 | Euro 30.191,30 |
| Oneri lotto B-D C.E. n. 134 del 29.05.2008 | Euro 35.441,51 |

Gli oneri dei lotti A ed E sono aggiornati ai sensi della normativa vigente ed in base alle aliquote contenute nelle tabelle parametriche adottate dal Comune di Cuneo con determinazione n. 10 del 10.02.2010 in conformità ai disposti regionali ed ammontano ad Euro 99.419,97 pari a :
 SUL mq 2718,36 x euro/mq 36,60 = euro 99.491,97

Su richiesta del Comune a scomputo degli oneri la proponente per se e per i suoi successori aventi causa ad assumere a suo carico gli oneri relativi alla realizzazione come concordato nel Piano di Recupero, il complesso museale costituito dal locale ex "Baratrone" ubicato al piano seminterrato ed il locale esposizione del piano terreno(fabbricato D) con scala di collegamento così come dettagliatamente descritte nel computo metrico aggiornato secondo il prezzario della Regione Piemonte attualmente vigente per una spesa complessiva di Euro 305.300.00.

Tali opere dovranno essere realizzate direttamente a cura della proponente e terminate entro la fine dei lavori dell'edificio "B"

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 6
AGGIORNAMENTO STANDARD MINIMI DI AREE A SERVIZI
Integrazione e modifica dell'art.8 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

Nella convenzione stipulata si stabiliva che in luogo della cessione gratuita delle aree per servizi per il raggiungimento dello standard di Piano Regolatore Generale delle stesse, nel caso in cui la proponente non ne avesse la disponibilità, come previsto dall'art. 45 punto 1 della L.U.R. n. 56/1977, dovesse corrispondere al Comune, prima del rilascio del certificato di abitabilità, la somma forfettaria complessiva di €. 87.281.22 Tale importo è stato rivalutato su base ISTAT (settembre 2001 febbraio 2010) per un aliquota 28,8% determinando un aggiornamento dell'importo complessivo pari a euro 112.418,21.

Dovrà essere inoltre versata, per l'aumento di Sul oggetto di convenzione, la somma forfettaria complessiva di Euro 24.704 corrispondente al costo delle aree a standard.

Si da atto che nel conteggio si è tenuto conto della cessione da parte della proponente del locale museo quale standard art.21 lett.b L.R. 56/77.

Tale somma verrà scomputata con la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per pari importo.

Si da atto che sulla base del computo metrico presentato relativamente alle opere da realizzare a cura della società la stessa risulta come da tabella seguente:

| | |
|--|------------------------|
| oneri di urbanizzazione primaria | Euro 107.182,49 |
| oneri di urbanizzazione secondaria | Euro 165.124,78 |
| <u>oneri per standard minimi di aree a servizi</u> | <u>Euro 137.122,21</u> |
| totale | Euro 409.429,48 |

| | |
|---|------------------------|
| opere di urbanizzazione primaria in detrazione | Euro 117.629,38 |
| <u>opere di urbanizzazione secondaria in detrazione</u> | <u>Euro 305.300,00</u> |
| totale | Euro 422.929,00 |

Articolo 7
TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI
Integrazione e modifica dell'art.14 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

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 8
TRASCRIZIONE e SPESE
Integrazione e modifica dell'art.15 della Convenzione Rep. N. 10685 del 08.11.2001

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.

Letto, approvato e sottoscritto

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente
