

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- nell'anno 1976 il Comune di Cuneo acquisiva dai sigg.ri Cucci Mario e Clementina, a seguito di procedura espropriativa un terreno necessario per realizzare un tratto di viabilità nel PEEP "Cuneo 2"; successivamente non è stato possibile realizzare la strada lungo il tracciato previsto per cui è stato individuato un altro percorso;
- l'area non utilizzata dal Comune non veniva retrocessa ai proprietari nonostante le richieste dei medesimi, in quanto di interesse pubblico;
- nell'anno 1986 il nuovo PRG comprendeva l'area in questione all'interno della zona "R4B", assegnando a tutti i terreni inclusi un indice di edificabilità territoriale suddiviso in percentuali tra la volumetria di edilizia residenziale pubblica e quella di edilizia privata;
- a fronte della possibilità edificatoria i nuovi proprietari: Soc. Cuneo Sviluppo e Silvano Stefano, subentrati agli originari proprietari, rinnovavano la richiesta di retrocessione che veniva nuovamente respinta dal Comune, anche per la mancanza di accordo tra i richiedenti sulle modalità di retrocessione;
- i provvedimenti comunali venivano impugnati al TAR Piemonte, il quale con sentenza n.1026/2003 respingeva il ricorso proposto;
- i ricorrenti soccombenti opponevano in data 4/3/2004 appello al Consiglio di Stato confidando in un esito favorevole;
- peraltro, a fronte delle incertezze sull'esito del ricorso, si sono svolti alcuni incontri tra le parti e si è ipotizzato un accordo transattivo che stabilisce i seguenti punti:

A) Per quanto riguarda le aree comprese all'interno della zona urbanistica "R4B" con dotazione di cubatura di edilizia convenzionata e di edilizia privata residenziale:

- 1) Il sig. Silvano e la Soc. Cuneo Sviluppo rinunciano all'azione davanti al Consiglio di Stato e dunque rinunciano alla domanda di retrocessione, sicché le aree comprese nella zona urbanistica classificata "R4B" restano definitivamente nella proprietà del Comune;
- 2) Il sig. Silvano e la Soc. Cuneo Sviluppo rinunciano a favore del Comune di Cuneo alla capacità edificatoria residenziale pubblica convenzionata e per contro il Comune di Cuneo riconosce al sig. Silvano e alla Soc. Cuneo Sviluppo, in relazione alle superfici di relativa competenza, la capacità edificatoria di edilizia privata delle aree di cui sopra; in particolare per quanto riguarda il mappale n. 689 del Foglio 78, che ha una confrontanza con i mappali di entrambi gli istanti, la superficie va attribuita per mq. 715 al Sig. Silvano e per mq. 937 alla Soc. Cuneo Sviluppo.

A fronte della rinuncia e del riconoscimento della volumetria di edilizia privata la Soc. Cuneo Sviluppo si impegna (anche a compensazione del valore della capacità edificatoria ad essa attribuita):

2.1 ad acquisire l'area di proprietà di terzi a forma di triangolo, di cui all'allegata planimetria, consentendo di completare l'attuazione del P.E.C., con la realizzazione del completamento di Via Momigliano e relative aree a verde e parcheggio pubblico;

Acquisizione che comprenderà anche gli edifici da demolire con le relative aree di pertinenza da cedersi gratuitamente al Comune che dunque non avrà oneri per espropriare gli edifici interessati dalla viabilità e relative aree a verde e parcheggio pubblico.

Da tale acquisizione viene esclusa la proprietà FALCO Piera così catastalmente identificata:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub</i>	<i>ZC</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Rendita</i>
78	202	4	1	A/4	4°	4,5 vani	V. Custoza 11 p. 1°	€ 162,68
78	305	2	1	C/6	4°	9 mq	V. Custoza 11 p. terra	€ 31,61
78	202	12	1	C/2	2°	13 mq	V. C. Pavese 7 p. S1	€ 17,46
78	202	6	area urbana			227 mq	cortile comune in quota per 54/162	

La cessione delle aree di cui sopra, dovrà essere formalizzata entro 6 mesi dalla firma del presente atto di transazione, subordinatamente all'acquisizione coattiva della proprietà FALCO Piera sopraccitata, prima del rilascio del permesso di costruire che usufruisca della capacità edificatoria di cui al punto 2), mentre il possesso verrà materialmente trasferito entro il termine di tre anni dalla data del rilascio.

Nel caso di mancata cessione e/o del trasferimento del possesso, la Soc. Cuneo Sviluppo dovrà corrispondere al Comune di Cuneo somma pari al valore venale delle aree ed edifici da demolire, con incremento del 20% a titolo di corrispettivo per gli oneri delle attività amministrative.

Fino al pagamento di tale somma il Comune di Cuneo non rilascerà il certificato di agibilità dell'edificio da costruire di cui al punto 2).

Per quanto riguarda la proprietà FALCO Piera, la Soc. Cuneo Sviluppo S.p.A. si impegna a versare al Comune di Cuneo l'importo corrispondente al valore d'esproprio di tali beni, salvo conguaglio al termine della procedura espropriativa, che il Comune si impegna ad avviare entro 30 gg. dalla firma della presente transazione. Detto importo, da versarsi prima dell'inizio della procedura, sarà maggiorato delle spese relative alla procedura stessa, ivi comprese le eventuali spese legali.

Senza intralcio alla procedura espropriativa rimane ferma la possibilità da parte di Cuneo Sviluppo di acquisire la proprietà degli immobili Falco Piera per conto del Comune o per la successiva cessione al Comune.

2.2 All'interno dell'area di P.E.C. esistono due modestissime entità delle quali non si riesce ad identificare la proprietà mai da alcuno rivendicata.

La Soc. Cuneo Sviluppo si obbliga a tenere indenne il Comune nel caso in cui nel futuro i proprietari dovessero manifestarsi.

2.3 Il sig. Silvano e la Soc. Cuneo Sviluppo riconoscono al Comune di Cuneo il valore dell'indennizzo di esproprio nella misura a suo tempo corrisposta, attualizzata mediante rivalutazione monetaria (indici ISTAT pari a circa 7,8 volte il prezzo corrisposto).

B) Per quanto riguarda i mappali 690 e 699 sempre del Foglio 78 del Comune di Cuneo si considera: trattasi di terreni collocati all'interno di un muro di cinta (vincolato dalla Sovrintendenza ai Monumenti), che fanno parte del giardino che circonda l'edificio di civile abitazione del Sig. Silvano; questi mappali costituiscono un fondo intercluso; per potervi accedere, occorre transitare nella proprietà del Sig. Silvano, il quale ritiene di aver maturato l'usucapione, che peraltro è contestata al Comune.

Per questi due mappali il Comune di Cuneo ed il Sig. Silvano Stefano, ai fine delle definizioni amichevole della vicenda, convengono:

B.1) Il Comune di Cuneo trasferisce al Sig. Silvano la proprietà dei terreni individuati dai mappali nn. 690 e 699 del F° 78, che vanno a ricongiungersi rispettivamente ai mappali e 28 e 631 da cui erano stati staccati;

B.2) Il Sig. Silvano corrisponde al Comune di Cuneo:

- il valore dell'indennizzo di esproprio del terreno nella misura a suo tempo corrisposta, attualizzata mediante rivalutazione monetaria (indici ISTAT pari a circa 7,8 volte il prezzo corrisposto).
- il valore dell'indennizzo di esproprio del muro di cinta va determinato avuto riguardo, da un lato agli indici di rivalutazione monetaria sopradetti.

C) Il trasferimento dal Comune di Cuneo al Sig. Silvano, di cui alla lettera B.1, dovrà essere effettuato entro il termine di mesi sei dalla stipulazione del presente atto, con oneri e spese d'atto a carico del Sig. Silvano.

Entro lo stesso termine Cuneo Sviluppo ed il Sig. Silvano provvederanno agli obblighi di cui alla lett. 2.3) e, per quanto riguarda il sig. Silvano anche B.2).

D) Le spese di cause sono compensate, comprese quelle afferenti alle attività di rinuncia all'azione o richiesta di improcedibilità. I soggetti privati assumono gli oneri di transazione e dei conseguenti atti.

Considerato che tale soluzione chiuderebbe definitivamente un contenzioso in atto da anni e che potrebbe perdurare nel tempo, consentendo la definitiva sistemazione e completamento della zona "R4B" e delle urbanizzazioni;

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

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch Giovanni Previgliano e del Dirigente del settore Legale Dott. Pietro Tassone, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. ;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di transazione di cui alle premesse, nei termini ivi indicati;
- 2) di dare mandato al Settore Legale degli adempimenti conseguenti;
- 3) di dare atto che il responsabile del Procedimento del presente atto è il Geom. Luciano Claudio Istruttore Tecnico Direttivo del settore Programmazione del Territorio.

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 per la rettifica della suddetta Convenzione Comunale;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.