

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- con Deliberazione n. 40-9137 del 07 luglio 2008 - pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008 – la Giunta Regionale ha approvato il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Cuneo;
- in attuazione al nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.), il Sig. GIRAUDO Ferruccio in qualità di legale rappresentante della Società AMBRA di Giraudo Ferruccio & C., ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, ha prodotto una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, con cessione di aree;
- l'intervento ricade sui terreni in Cuneo - località Madonna delle Grazie – Via Carrù, per una superficie totale di mq. 1.135, classificati come “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento prevede la costruzione di un edificio ad uso residenziale, con cessione delle aree pubbliche, pertanto è soggetto al rilascio del permesso di costruire convenzionato;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il richiedente;

Vista la Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni;

Visto il Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale;

Visto l'art. 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, ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria Generale Dr. Carlo TIRELLI, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed il Sig. GIRAUDO Ferruccio in qualità di legale rappresentante della Società AMBRA di Giraudo Ferruccio & C., ai sensi dell'art. 49 della sopracitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo - località Madonna delle Grazie – Via Carrù, compresi nella zona tipologica che il P.R.G.C. classifica come “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione;

2. di dare atto che il proponente con la stipula della convenzione, si impegna alla cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 105 mappali n. 813 – 816 e 817 di mq. 246, da destinarsi a viabilità;
3. di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, 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 al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
4. di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
5. di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. LUCIANO Claudio.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134 - 4^a comma - della T.U. 18 agosto 1990, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in tempi brevi all'avvio dei lavori di pianificazione urbanistica in oggetto;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER LA CESSIONE DI AREE

Repubblica Italiana
Comune di Cuneo

Schema della Convenzione
da stipulare tra:

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- 2) Il Signor **GIRAUDO Ferruccio**, codice fiscale, residente in Cuneo, via....., in qualità di legale rappresentante della Società **AMBRA S.a.s. di Giraud Ferruccio & C.** con sede in.....Viacodice fiscalecon sede in Via..... dall'altra parte, quale operatore del Permesso di Costruire Convenzionato.

INDICE

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 3	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 5	Monetizzazione di aree per standard
Articolo 6	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 7	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 8	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 9	Spese
Articolo 10	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 11	Clausola compromissoria
Articolo 12	Rinvio a norme di legge
Articolo 13	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSE

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°40-9137 del 07.07.2008 e sue successive varianti;

L'area interessata dall' intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "TC4b - Tessuti prevalentemente residenziale delle frazioni" e disciplinata dall'art. 42 delle Norme di Attuazione.

Il Sig. Giraud Ferruccio legale rappresentante della Società AMBRA di Giraud Ferruccio C. è proprietario del terreno individuato catastalmente al Foglio 105 mappali n. 758 – 759 - 760, per una superficie totale di mq 1.135, in forza dell'atto di _____ rogito Notaio _____ in data _____ registrato a _____ il _____ serie _____ n. _____

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico-edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto il permesso di costruire con progetto, a firma del geom. Rosa Renato, iscritto all'Ordine dei Geometri al n. _____, con studio in Cuneo, Via....., secondo i disposti dell'articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, sul quale si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del 21/04/2008.

La proprietà proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in una sala del Palazzo Civico, Via Roma 28, tra:

il Signor _____ il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo;

e il Giraud Ferruccio, nato a _____ il _____, residente a..... in Via _____, in qualità di legale rappresentante della Società AMBRA di Giraud Ferruccio & C., già citato nelle premesse del presente Atto, in seguito denominato "proponente";

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

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1
OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica - a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato - del terreno catastalmente descritto nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di costruire un edificio residenziale.

Articolo 2
UTILIZZAZIONE
URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area è specificata dai seguenti dati tecnici:

Aree a viabilità	mq 246	
Superficie fondiaria		mq 889
Superficie territoriale		mq 1.135

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati al permesso di costruire.

L'area complessiva oggetto di intervento dovrà essere realizzata nel rispetto del progetto urbanistico-architettonico, le finiture e i materiali esterni, comprese le coperture, dovranno essere curati ed avere valore architettonico.

Le cassette e sportelli per la protezione dei componenti degli impianti tecnologici come i contatori gas – acqua, le centraline termo-idrauliche ed altri, dovranno essere realizzati esclusivamente su area privata e non sulle aree pubbliche o previste in cessione.

L'edificio e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Dovranno ottenersi tutti i pareri favorevoli relativi ad eventuali vincoli interessanti le aree.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono realizzati, con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici comunali.

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 del proponente.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

<p>Articolo 3 CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA</p>
--

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, con il presente atto, si obbligano per sé e per i suoi aventi diritto a cedere 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 per un totale di mq. 246, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

Area destinata a viabilità = mq. 246

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio n. 105 mappali n. 813 – 816 e 817.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dal Geom. Rosa Renato n. 2010/225375 del 24/06/2010 e 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.

Tutti 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 di evizione, con formale rinuncia ad 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 previsti.

Il proponente dichiara altresì di avere verificato che sui terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali è stabilito in 5,00 euro/mq, per un totale complessivo di euro 1.230,00.

Le parti cedenti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico dei proponenti.

<p>Articolo 4 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE</p>
--

Il Comune, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere del fabbricato previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali.

Il Comune resta sollevato da ogni responsabilità civile e penale che potrà derivare da una non corretta utilizzazione delle aree stesse da parte del proponente.

È inteso che fino all'avvenuta consegna delle aree resta a carico del proponente ogni onere di manutenzione delle aree in oggetto.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione comunale.

L'area dovrà essere ceduta completamente ripulita e spianata.

<p>Articolo 5 MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD</p>

Considerate le particolari situazioni e le oggettive condizioni dell'intervento e ravvisata l'impossibilità alla dismissione delle aree per standard-minimo di competenza, viene consentita al proponente la monetizzazione.

L'ammontare della monetizzazione, determinato secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 183 del 31 /08/ 2004, risulta di complessivi €. 434,26 ed è stato versato in un'unica rata alla Tesoreria Comunale giusta quietanza n.in data

Il proponente rinuncia al rimborso di quanto versato anche in caso di abbandono totale o parziale della realizzazione del Permesso di Costruire.

Articolo 6
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla deliberazione di C.C. n. 9 del 10/02/2010 verrà determinata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n°380 del 6.6.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il 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 7
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

Il certificato di Agibilità verrà rilasciato nelle modalità previste dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/01.

Articolo 8
TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal presente intervento, o di parte di essi, il proponente sarà obbligato a porre, ed a far porre, a carico degli acquirenti (o dagli aventi causa futuri) delle aree e/o degli immobili, tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione stipulata con il Comune, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, 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, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo i proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni 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 - nell'esecuzione di dette opere ed impianti - dovranno osservare le norme dettate con la presente convenzione.

In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di accettare le opere e gli impianti suddetti per necessità ed interesse collettivo, anche prima del termine sopra stabilito.

Articolo 9
SPESE

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

All'uopo si richiede il trattamento fiscale agevolato, di cui alla Legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre all'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 10
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

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

Articolo 11
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, un secondo dai proponenti ed un 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 12
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, al D.P.R. 6.6.2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 5.12. 1977, n° 56 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Le violazioni di natura urbanistica alla presente convenzione sono sanzionate ai sensi dell'art. 30 e seguenti del D.P.R. 380/2001.

Articolo 13
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, 2° 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 B, con dispensa dal darne lettura.

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

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente
