

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che :

- in attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7.07.2008, la Signora RACCA Edda, nata a Centallo il 15.10.1955, c.f.: RCC DDE 55R55 C466B, residente in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 3; in qualità di amministratore della R.G. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 1 (C.F./P.IVA 0328550048), dall'altra parte, quale richiedente del Permesso di Costruire Convenzionato, ha prodotto, in data 12.11.2009 prot.61722 ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, con cessione di aree;
- l'intervento richiesto ricade sui terreni in Cuneo, Viale degli Angeli 108, per una superficie totale di mq.2025,00 classificati in parte come "TC3a", secondo le disposizioni dell'art.42 delle Norme di Attuazione e in parte servizi pubblici;
- l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato previa demolizione di edificio esistente, con contestuale cessione di area pubblica, pertanto è soggetto al rilascio del permesso di costruire convenzionato;
- gli elaborati tecnici e il progetto dell'opera hanno ottenuto i pareri favorevoli dei competenti uffici comunali e la bozza di convenzione è stata redatta in conformità agli schemi tipo;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la nuova società richiedente;

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

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Visto il Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore Generale;

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

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Funzionari incaricato del Settore Programmazione del Territorio Geom. Claudio LUCIANO, espresso 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 e la Signora RACCA Edda, nata a Centallo il 15.10.1955, c.f.: RCC DDE 55R55 C466B, residente in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 3; in qualità di amministratore della R.G. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 1 (C.F./P.IVA 0328550048), 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, Viale Angeli n.108, per una superficie totale di mq 2.025 classificati come "TC3a" e in parte servizi pubblici;

- 2) di dare atto che il proponente si impegna entro 120 giorni dall'approvazione della presente, a stipulare l'atto di cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale del terreno censito al C.T. al Foglio n.91 mappale n.1366 di mq. 24, mappale n.1367 di mq. 3, mappale n.1368 di mq. 8, mappale n. 1369 di mq.7, per un totale di 42 mq;
- 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° comma del T.U. 18 agosto 2000, 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) La Signora: **RACCA Edda**, nata a Centallo il 15.10.1955, c.f.: RCC DDE 55R55 C466B, residente in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 3; in qualità di amministratore della R.G. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 1 (C.F./P.IVA 0328550048), dall'altra parte, quale richiedente del Permesso di Costruire Convenzionato.

## INDICE

### PREMESSA

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 pubbliche a servizi
Articolo 4	Monetizzazione di aree per standard
Articolo 5	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 6	Rilascio del certificato di Agibilità
Articolo 7	Trasferimento degli obblighi
Articolo 8	Spese
Articolo 9	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 10	Clausola compromissoria
Articolo 11	Rinvio a norme legislative
Articolo 12	Certificato di destinazione urbanistica

### PREMESSE

- che il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 40-9137 del 07.07.2008 e sue successive varianti;
- che l'area interessata dal presente Permesso di Costruire Convenzionato è classificata come Zona urbanistica "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate" - "Ambito RU.AL4" dal Progetto Definitivo del Nuovo P.R.G.C.; con le destinazioni d'uso ammesse e disciplinate dall'art. 41 delle Norme di Attuazione;
- che la Sig.ra RACCA Edda, nata a Centallo il 15.10.1955, c.f.: RCC DDE 55R55 C466B, residente in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 3; in qualità di amministratore della R.G. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 1 (C.F./P.IVA 0328550048), è proprietaria dei terreni individuati catastalmente Foglio 91 N. 103, 1266, 1267, 1366, 1367, 1368, 1369 e meglio precisati nel seguito, per una superficie totale pari a complessivi mq. 2025, compresi in zona "TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate" - "Ambito RU.AL4" del Nuovo P.R.G.C. I mappali sono pervenuti alla medesima in forza dell'atto di acquisto rogito dal Dott. Vincenzo GIORDANO Notaio in Avellino in data 31 luglio 2009 - rep. 86824 racc. 31571 - registrato ad Avellino il 4.08.2009 al n. 5327 serie 1T;

- che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, è stato redatto un progetto di Permesso di Costruire Convenzionato dall'Architetto Giordana Barbara (C.F.: GRD BBR 72C46 D205R), con studio in Cuneo (CN) - Corso G. Ferraris n° 30, secondo i disposti degli art. 43 e 45 della Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati grafici:

#### DOCUMENTAZIONE

- TAV. 01 - Relazione illustrativa del progetto municipale
- TAV. 02 - Documentazione fotografica
- TAV. 03 - Titolo di proprietà
- TAV. 04 - Dichiarazione e relazione tecnica ex art. 1 - comma 4 - L. 13/89
- TAV. 05 - Scheda informativa sugli impianti
- TAV. 06 - Conformità e schede igienico-sanitarie
- TAV. 07 - Relazione geotecnica
- TAV. 08 - Prospetto per la determinazione del coso di costruzione
- TAV. 09 - Bozza di convenzione
- TAV. 10 - Atto di Transazione ANAS

#### ELABORATI GRAFICI

- TAV. 11 - Estratto catastale e PRGC
  - TAV. 12 - Piano Quotato
  - TAV. 13 - Planimetria - stato attuale
  - TAV. 14 - Planimetria - progetto
  - TAV. 15 - Planimetria - comparazione
  - TAV. 16 - Stato attuale - Piante, prospetti e sezioni edificio esistente
  - TAV. 17 - Progetto - Piante, prospetti e sezioni
  - TAV. 18 - Sezioni longitudinale e trasversale del lotto
  - TAV. 19 - Particolari costruttivi
  - TAV. 20 - Superamento delle barriere architettoniche
  - TAV. 21 - Dimostrazione volumetria esistente
  - TAV. 22 - Verifica indice permeabilità, rapporto di copertura, S.U.L., dotazione minima parcheggi
  - TAV. 23 - Verifica altezza media e superficie controsoffittata;
- che il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato di cui trattasi è stato presentato in data 12.11.2009 prot.61722;
- che il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato è stato esaminato dalla Commissione Igienico Edilizia in data 10.02.2010;
- che la società proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in una sala del Palazzo Civico, via Roma , tra:

il Sig. .... il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo;  
e la Sig.ra RACCA Edda, nata a Centallo il 15.10.1955, c.f.: RCC DDE 55R55 C466B, residente in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 3; in qualità di amministratore della R.G. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Centallo - Viale Vittorio Veneto n. 1 (C.F./P.IVA 0328550048); 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 SI 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 sito nel Comune di Cuneo e catastalmente descritto nelle premesse, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale al fine di demolire e ricostruire un edificio residenziale.

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

Il Permesso di Costruire Convenzionato prevede l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree anzidette secondo le seguenti destinazioni:

Superficie territoriale	mq. 2.025,00
Superficie fondiaria	mq. 1.983,00
Aree in cessione per viabilità e marciapiedi	mq. 42,00

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente 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.

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.

Gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico dovranno essere realizzati con disegno unitario e materiali uniformi e identiche caratteristiche tipologiche e di colorazione.

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.

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.

Articolo 3  
CESSIONE GRATUITA delle AREE PUBBLICHE a SERVIZI

La proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R n. 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, con il presente atto si obbliga 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. 42,00, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

i terreni oggetto di cessione, di complessivi mq. 42,00 sono censiti al C.T. di Cuneo, Foglio 91, come segue:

- mappale n. 1366 di mq. 24;
- mappale n. 1367 di mq. 3;
- mappale n. 1368 di mq. 8;
- mappale n. 1369 di mq. 7;

I terreni sopra descritti sono già individuati sul posto ed utilizzati con le destinazioni sopra descritte pertanto non necessitano di urbanizzazione.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dall'Arch. Giordana Barbara n. 110573 del 01.04.2010 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 all'edificazione non venisse in tutto o in parte utilizzata nei termini previsti.

La 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/mq. ammonta a complessivi € 210,00.

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 del proponente.

#### Articolo 4

##### MONETIZZAZIONE di AREE per STANDARD

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 corrispondente a mq. 18,72.

L'ammontare della monetizzazione, determinato secondo i criteri fissati dalla deliberazione di C.C. n. 156 del 20/11/2007, risulta di complessivi € 5921,70 ed è stato versato in un'unica rata alla Tesoreria Comunale, come da ricevuta di bonifico bancario della Banca ..... del .....

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

#### Articolo 5

##### 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. 28 del 06/04/2009 verrà corrisposta con le modalità e le garanzie stabilite.

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 la 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 6

##### RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la proponente, che il Comune non rilascerà alcun certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, se non quando la proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alle competenze stabilite dalla presente convenzione.

Prima della presentazione dell'agibilità dovrà essere dimostrato con documentazione fotografica

l'inesistenza di qualsiasi opera privata o ad uso privato insistente sulle aree pubbliche o previste in cessione all'Amministrazione Comunale; in caso contrario le stesse opere dovranno essere rimosse a spese e cura del proponente e intestatario del Permesso di costruire o dal direttore dei lavori delle opere.

#### Articolo 7

##### TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI

Nel caso di eventuale alienazione delle aree e fabbricati interessati dal presente intervento, o di parte di essi, la proponente sarà obbligata 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 trascriversi ai sensi di legge.

Ella 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 la proponente sarà tenuta 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, la 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.

#### Articolo 8

##### 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 della 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.

#### Articolo 9

##### RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

La 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 10

##### 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 dalla proponente 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 11

##### 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 12

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.

Letto, approvato e sottoscritto

..... 2010

Per il Comune di Cuneo

La Proponente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_