

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- in attuazione del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato in data 07/07/2008 con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137, i Sigg. SILVESTRO ROBERTO e RIBERI DANIELA coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno via di Tetto Croce n.3 (in qualità di nudi proprietari degli immobili oggetto di cessione) ed i Sigg. SILVESTRO BARTOLOMEO e ORSI ANNA coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno, via di Tetto Croce n.3 (in qualità di usufruttuari generali degli immobili oggetto di cessione), hanno prodotto, ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e s.m.i., una richiesta di Permesso di Costruire in data 31.07.2009 prot. n. 42562, con cessione di aree;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo - Fraz. San Benigno - Via di Tetto Croce, per una superficie complessiva di mq. 1867, classificati in parte come "TC4b-Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni", secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione ed in parte "Verde Pubblico Esistente", disciplinata dall'art. 57 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento proposto dal sopracitato richiedente (costruzione di un nuovo fabbricato residenziale), prevede la contestuale cessione delle aree pubbliche, pertanto risulta soggetto al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;
- gli elaborati tecnici, il progetto delle opere di urbanizzazione con relativo preventivo di spesa 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 Ditta richiedente;

Visto il parere del Settore Gestione del Territorio emesso in data 8.3.2010 prot. n. 14097 ;

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

Visto il 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 Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione da un lato ed i Sigg. SILVESTRO ROBERTO e RIBERI DANIELA coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno via di Tetto Croce n.3 (in qualità di nudi proprietari degli

immobili oggetto di cessione) ed i Sigg. SILVESTRO BARTOLOMEO e ORSI ANNA coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno, via di Tetto Croce n.3 (in qualità di usufruttuari generali degli immobili oggetto di cessione) dall'altra, 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 siti in Cuneo - Fraz. San Benigno - Via di Tetto Croce, compresi nella zona tipologica che il nuovo P.R.G.C. classifica come "TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni" e "Verde Pubblico Esistente";

- 2) di accettare a patrimonio comunale, da parte dei suddetti Signori, la cessione dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 43 mappali n. 470 di mq. 16, n. 472 di mq. 7, n. 552 di mq. 31, n. 554 di mq. 39, formanti un unico corpo di mq. 93, da destinarsi a verde pubblico;
- 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 REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE
A SCOMPUTO DEGLI ONERI CON CESSIONE DI AREE**

**Repubblica Italiana
Comune di Cuneo**

Schema della Convenzione
da stipulare tra:

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmato del Territorio comunale;
- 2) I Sigg. **SILVESTRO ROBERTO** nato a Cuneo il 04/05/70 cf : SLV RRT 70E04 D205D
RIBERI DANIELA nata a Cuneo il 15/08/74 cf: RBR DNL 74M55 D205Z
coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno via di Tetto Croce n.3
in qualità di nudi proprietari degli immobili oggetto di cessione .

SILVESTRO BARTOLOMEO nato a Cuneo il 24/02/28 cf: SVL BTL 28B24
D205A e **ORSI ANNA** nata a Cuneo il 02/06/30 cf: RSO NNA 30H42 D205U
coniugi residenti in CUNEO, frazione S.Benigno, via di Tetto Croce n.3
in qualità di usufruttuari generali degli immobili oggetto di cessione

dall'altra parte, quali titolari 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	Prescrizioni per la presa in carico del Comune
Articolo 8	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 9	Garanzie finanziarie e adempimenti
Articolo 10	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 11	Spese
Articolo 12	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 13	Clausola compromissoria
Articolo 14	Rinvio a norme di legge
Articolo 15	Certificato di destinazione urbanistica

PREMESSO CHE :

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 residenziali delle frazioni" e disciplinata all'art. 42 delle Norme di Attuazione;

L'area interessata dalla dismissione è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "Verde Pubblico Esistente", disciplinata dall'art. 57 delle Norme di Attuazione;

I sigg. SILVESTRO ROBERTO e RIBERI DANIELA risultano rispettivamente nudi proprietari e SILVESTRO BARTOLOMEO e ORSI ANNA usufruttuari generali , dei terreni individuati catastalmente in Comune di CUNEO al Foglio 43 mappali n. 470-472-552-553-554-555, per una superficie totale di mq. 1867 ad essi pervenuti , quanto ai sigg. SILVESTRO Bartolomeo ed ORSI Anna in forza di atto di acquisto rogito notaio Gallo Bruno in data 15/11/1976 Rep.21393/8851 registrato a Cuneo il 06/12/76 al volume 275 numero 6157 e quanto ai sigg. SILVESTRO Roberto e RIBERI Daniela in forza dell'atto di donazione rogito notaio Silvestri Tullio in data 11/06/1999 Rep. 35154 registrato a Saluzzo il 01/07/1999 al n.1006 Serie 1V.

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico - edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto in data 31/07/2009 il Permesso di costruire con progetto, a firma del geom. Bongiovanni Valter con studio in Cuneo, secondo i disposti dell' articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77 e successivo D.P.R. 6/06/2001 n.380, sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del 14/12/2009 ;

I sigg. proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÓ 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;

ed i sigg. **SILVESTRO ROBERTO** nato a Cuneo il 04/05/70, **RIBERI DANIELA** nata a Cuneo il 15/08/74 , **SILVESTRO BARTOLOMEO** nato a Cuneo il 24/02/28 ed **ORSI ANNA** nata a Cuneo il 02/06/30 residenti in via di Tetto Croce n.3 , già citati nella premessa del presente Atto, in seguito denominati "proponenti";

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 e relative opere di urbanizzazione.

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 verde pubblico	mq	93	
Totale aree pubbliche od asservite ad uso pubblico		mq	93,00
Superficie fondiaria		mq	1774,00
Superficie territoriale		mq	1867,00

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.

L'edificio e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non dovranno 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.

Articolo 3
CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle
OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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, 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 per un totale di mq. 93, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

1) Area pedonale – verde = mq. 93

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio n. 43 :

mappale n. 470 di mq. 16

mappale n. 472 di mq. 7

mappale n. 552 di mq. 31

mappale n. 554 di mq. 39

formanti un unico corpo di mq. 93

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento n. 2010/CN44633 approvato in data 10/02/2010 redatto dal Geom. BONGIOVANNI VALTER e alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta gialla 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 per complessivi €. 465,00.

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
UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE

Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, 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 e fermo restando il rispetto dei termini temporali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione concordati con gli uffici comunali; la parte cedente si impegna a non ingombrare in alcun modo l'area oggetto di dismissione nel rispetto del vigente Codice della Strada, trattandosi di area prossima ad incrocio stradale.

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.

<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 corrispondente a mq...26,90...

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq. 56,08 secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 183 del 31.08.2004 e s.m.i. risulta di complessivi €. 305,50 , da versare in unica soluzione alla tesoreria comunale per il rilascio del Permesso di Costruire.

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

<p>Articolo 6 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</p>
--

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. 160 del 20.12.2005 ed alle Determine Dirigenziali n.9 e n.10 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.

<p>Articolo 7 OPERE di URBANIZZAZIONE a SCOMPUTO PROGETTI ESECUZIONE e PRESCRIZIONI per la PRESA in CARICO del COMUNE</p>

Non sono previste opere di urbanizzazione a scomputo oltre alla cessione dell'area.

Articolo 8
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il proponente, che il Comune rilascerà certificato di agibilità dei locali a norma dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

Articolo 9
GARANZIE FINANZIARIE e ADEMPIMENTI.

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 senza attendere la pronuncia del giudice.

La fideiussione avrà durata annuale e rinnovo automatico sino allo svincolo che avverrà contestualmente all'approvazione del certificato di collaudo definitivo ed al trasferimento delle opere al Comune.

Articolo 10
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 il proponente sarà tenuto 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 11
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 dei proponenti.

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.

I proponenti, 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 12
RINUNCIA ad IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano 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 13
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 dal 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 14
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 15
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

I Proponenti
