

## **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, il sig. GAI ERMENEGILDO in qualità di Legale Rappresentante della Società CUNEOGIOCHI S.r.l. ha prodotto, ai sensi dell'art. 49 della vigente Legge Urbanistica Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, una richiesta di Permesso di Costruire in data 01/04/2010 prot. n. 19674, con cessione di aree;
- l'intervento ricade sui terreni siti in Cuneo – Loc. Spinetta, Via Savona n. 77, classificati come "TC6 – Tessuti per attività polifunzionali", secondo le disposizioni dell'art. 45 delle Norme di Attuazione del nuovo P.R.G.;
- l'intervento prevede opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente, e contestuale cessione delle aree destinate a servizi, pertanto è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

Visti gli elaborati tecnici e la bozza di convenzione, 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;

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;

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. GAI ERMENEGILDO in qualità di Legale Rappresentante della Società CUNEOGIOCHI S.r.l., 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 – Loc. Spinetta, Via Savona n. 77, compresi nella zona tipologica che il nuovo P.R.G. classifica come "TC6 – Tessuti per attività polifunzionali";

- 2) di accettare a patrimonio comunale, da parte del sig. GAI ERMENEGILDO in qualità di Legale Rappresentante della Società CUNEOGIOCHI S.r.l., la cessione dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 103 mappali 320 – 322 - 323, per un totale di mq. 2.263,00, da destinarsi a parcheggio pubblico e verde;
- 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 DA DESTINARE A VIABILITA' PUBBLICA**

**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 Sig. **GAI ERMENEGILDO**, nato a Ferrere (AT) il 14/10/1946 (c.f. GAI RNG 46R14 D554K), in qualità di Legale Rappresentante della **Società CUNEOGIOCHI S.r.l.**, con sede in Cuneo, Via Savona 77, in qualità di proprietaria ed operatrice 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	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 6	Rilascio del certificato di agibilità
Articolo 7	Tempi di esecuzione, fasi temporali
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 (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 40-9137 del 07.07.2008;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "TC6 - Tessuti per attività polifunzionali", e disciplinata all'art. 45 delle Norme di Attuazione;

La Società **CUNEOGIOCHI S.r.l.**, con sede in Cuneo, Via Savona 77 nella persona del Legale Rappresentante Sig. **GAI ERMENEGILDO**, nato a Ferrere (AT) il 14/10/1946 (c.f. GAI RNG 46R14 D554K), è proprietaria dei terreni individuati catastalmente al Foglio 103 mappali n. 320, 322, 323, 321, 48, per una superficie totale di mq. 11.080.

Nel nuovo PRGC, i mappali 322 e 323 ricadono in zona prevista per parcheggio pubblico, il mappale 320 ricade in zona prevista a verde pubblico, mentre i restanti mappali 321 e 48 ricadono in zona TC6.

I citati mappali n. 320, 322, 323, 321, 48 del Foglio 103, sono pervenuti al Sig. **GAI ERMENEGILDO** in qualità di Legale Rappresentante della Società **CUNEOGIOCHI S.r.l.** in forza dei seguenti atti:

- rogito Notaio Dott. .... in data ..... rep. n. ....;

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico-edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto il permesso di costruire con progetto, a firma dell'**arch. Damilano Duilio** con studio in Borgo San Dalmazzo, Via Vecchia di Cuneo n. 128, secondo i disposti dell'art. 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati presentati in data 01.04.2010 prot. n. 19674 (e successive integrazioni);

Il "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 Sig. **GAI ERMENEGILDO**, nato a Ferrere (AT) il 14/10/1946 (c.f. GAI RNG 46R14 D554K), in qualità di Legale Rappresentante della Società **CUNEOGIOCHI S.r.l.**, con sede in Cuneo, Via Savona 77, in qualità di proprietaria ed in seguito denominata "proponente";

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

## ***SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE***

<p>Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE</p>
---

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 realizzare opere di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente, nonché cedere l'area individuata per aree pubbliche a servizi.

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 per parcheggio pubblico	mq	1.226
Aree a verde pubblico	mq	1.037
Totale aree pubbliche od asservite ad uso pubblico	mq	2.263
Aree a parcheggio privato di uso pubblico (monetizzazione)	mq	***
Superficie fondiaria	mq	8.817
Superficie territoriale	mq	11.080

La disposizione planimetrica degli edifici, 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.

Gli edifici 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.

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, 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 2.263, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:	
- parcheggio pubblico	= mq. 1.226
- verde pubblico	= mq. 1.037
Superficie totale	= mq. 2.263

Il terreno oggetto di cessione è censito al C.T. al Foglio n. **103** mappale n. **320** di **mq. 1.037**, mappale n. **322** di **mq 135** e mappale n. **323** di **mq 1.091**.

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento alla planimetria di progetto, allegata alla presente sotto la lettera ..... per farne parte integrante e sostanziale, sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, nonché al tipo di frazionamento redatto dal Geom. GHIBAUDO ROBERTO prot. n. 2010/366546 del 04/10/2010.

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 viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 11.315,00 (undicimilatrecentoquindici/00), pari ad Euro 5,00 al metro quadrato.

La parte cedente dichiara 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, in considerazione dei tempi di esecuzione dei nuovi fabbricati, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere 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 dei fabbricati in progetto.

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.

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. 160 del 20.12.2005 e s.m.i., 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 06/06/2001.

Gli importi sopra determinati per Oneri di Urbanizzazione e per contributo commisurato al Costo di Costruzione verranno corrisposti con le modalità e le garanzie stabilite per legge, per il rilascio del permesso di costruire.

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.

I servizi tecnologici luce, telefono e gas saranno realizzati a totale cura e spese del proponente e pertanto faranno esclusivo capo allo stesso eventuali contributi che fossero rilasciati dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Articolo 6  
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda il 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 il proponente o aventi titolo abbiano adempiuto alla completa realizzazione di quanto stabilito dai precedenti articoli.

Articolo 7  
TEMPI di ESECUZIONE - FASI TEMPORALI

Tra il Comune e il proponente si conviene che tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione siano iniziati entro 1 anno dal rilascio del Permesso di Costruire e dovranno essere ultimati entro e non oltre 3 anni dalla data di comunicazione dell'inizio lavori del presente intervento, oltre eventuali proroghe previste per legge.

Tra il Comune ed il proponente si conviene inoltre che tutte le aree in oggetto vengano cedute contestualmente alla firma della presente convenzione e che lo stesso Comune possa utilizzarle immediatamente per viabilità pubblica, riconoscendo comunque al proponente l'accesso pedonale per i restanti mappali in oggetto di cui al foglio n. 99.

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, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trascriversi ai sensi di legge.

Egli dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, 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.

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 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 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 \_\_\_\_\_, 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_