



NOTAIO  
Cesare Parola  
CUNEO - Piazza Europa 14  
tel 0171 631724

N. 63.013 di REPERTORIO e N. 25.689 di RACCOLTA

V E N D I T A dai sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe,  
REBOLA Nadia e REBOLA Roberto alla società "CAVALLO ROSSO  
S.r.l.", con sede in Cuneo  
per.....Euro 2.500.000,00

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici ed alli trenta dicembre  
in Cuneo P.zza Europa 14, nel mio ufficio al terzo piano

30 dicembre 2013

Avanti a me dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il  
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mon-  
dovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo.

Sono comparsi

da una parte i Venditori sigg.

dr. IMBERTI Alberto, nato a Cuneo il 31 luglio 1949, profes-  
sionista, residente a Borgo San Dalmazzo, via Villar n. 42,  
codice fiscale MBR LRT 49L31 D205H

coniugato in dichiarato regime di comunione legale

avv. IMBERTI Giuseppe, nato a Borgo San Dalmazzo il 28 mag-  
gio 1952, pensionato, residente a Cuneo, via Lesegno n. 5b,  
codice fiscale MBR GPP 52E28 B033E

coniugato in dichiarato regime di comunione legale

REBOLA Nadia, nata a Cuneo il 29 settembre 1962, impiegata,  
residente a Peveragno, via Don G. Peirone n. 52  
codice fiscale RBL NDA 62P69 D205X



coniugata in dichiarato regime di comunione legale \_\_\_\_\_

**REBOLA Roberto**, nato a Cuneo il 28 giugno 1960, pensionato, -

residente a Torino, via Stampatori n. 21 \_\_\_\_\_

codice fiscale RBL RRT 60H28 D205B, celibe \_\_\_\_\_

dall'altra la Società Acquirente \_\_\_\_\_

**"CAVALLO ROSSO S.r.l."**, con sede in Cuneo, capitale sociale

Euro 10.329,00 (diecimilatrecentoventinove virgola zero ze-

ro) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizio-

ne al Registro delle Imprese di Cuneo 10535440159, iscritta

al REA al n. CN225230 \_\_\_\_\_

in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione

ed Amministratore Delegato sig. \_\_\_\_\_

**ing. GHINAMO Marco**, nato a Cuneo il 20 ottobre 1943, impren-

ditore, residente a Boves, via Cavallo n. 9, \_\_\_\_\_

a quanto infra autorizzato in forza del vigente statuto so-

ciale ed in esecuzione di delibera del Consiglio di Ammini-

strazione in data 27 dicembre 2013. \_\_\_\_\_

Detti sigg. Componenti dell'identità personale dei quali so-

no certo col presente pubblico atto stipulano quanto segue: -

\_\_\_\_\_ **I - DICHIARAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE** \_\_\_\_\_

1°) I sigg. **IMBERTI Alberto**, **IMBERTI Giuseppe**, **REBOLA Nadia**

e **REBOLA Roberto** dichiarano che i terreni oggetto del presen-

te atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certi-

ficato di destinazione urbanistica rilasciato dai competenti

organi del Comune in data 27 dicembre 2013 che in estratto

conforme all'originale allegato a precedente mio atto in data d'oggi rep.rio 63.010 racc. 25.687 si allega al presente atto sotto la lettera "A" con dispensa dal darne lettura e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tale terreno; \_\_\_\_\_

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza emanata dall'autorità competente accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata. —

Inoltre dichiarano a sensi dell'art. 10 capo II della Legge n. 353 del 21 novembre 2000, che i soprassuoli del terreno di cui al presente atto non sono stati percorsi dal fuoco nei quindici anni antecedenti alla data odierna. \_\_\_\_\_

## II - VENDITA

1°) I sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto**, in comunione e parti uguali tra loro, cedono e vendono alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", con sede in Cuneo che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista i sottodescritti cespiti immobiliari e precisamente: \_\_\_\_\_

Al) i sigg. **IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia e REBOLA Roberto** per quota di proprietà di 13.800/100.000 (milleottocentosessantasei centomillesimi) ciascuno cedono e vendono alla società "**CAVALLO ROSSO S.r.l.**", con sede in Cuneo che, in persona di chi sopra, accetta ed acquista la totale quota di proprietà di 55.200/100.000 (cinquantacinquemiladuecento centomillesimi) su aree di terreno site \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in CUNEO \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Frazione Spinetta \_\_\_\_\_

individuate al catasto terreni come segue \_\_\_\_\_

F.99, N. 1140 (ex 688/c), sem 2, are 0.21, RD 0,14, RA 0,11 -

F.99, N. 1145 (ex 692/c), sia 2, are 87.00, RD 83,12, RA 42,69

totale are 87.21 (are ottantasette e centiare ventuno), RD

83,26, RA 42,80 \_\_\_\_\_

tra le coerenze risultanti dall'estratto di mappa catastale. -

A2) I sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia

e REBOLA Roberto per quota di proprietà di 19.353/100.000

(diciannovemilatrecentocinquantatré centomillesimi) ciascuno

cedono e vendono alla società "CAVALLO ROSSO S.r.l.", con se-

de in Cuneo che, in persona di chi sopra, accetta ed acqui-

sta la totale quota di proprietà di 77.412/100.000 (settanta-

settemilaquattrocentododici centomillesimi) su aree di terre-

no site \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in CUNEO \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Frazione Spinetta \_\_\_\_\_

individuate al catasto terreni come segue: \_\_\_\_\_

F. 99, N. 1126 (ex 678/d), sem 2, are 0.35, RD 0,23, RA 0,19 -

F. 99, N. 1130 (ex 678/g), sem 2, are 0.22, RD 0,14, RA 0,12 -

F. 99, N.1150 (ex 692/h), sia 2, are 34.74, RD 33,19, RA 17,04

F. 99, N. 1154 (ex 692/n), sia 2, are 3.18, RD 3,04, RA 1,56 -

F. 99, N. 1157 (ex 692/q), sia 2, are 11.92, RD 11,39, RA 5,85

F. 99, N. 1160 (ex 692/t), sia 2, are 1.09, RD 1,04, RA 0,53 -

totale are 51.50 (are cinquantuno e centiare cinquanta), RD

49,03, RA 25,29

tra le coerenze risultanti dall'estratto di mappa catastale. -

B) I sigg. IMBERTI Alberto, IMBERTI Giuseppe, REBOLA Nadia

e REBOLA Roberto per quota di proprietà di 1/4 (un quarto)

ciascuno cedono e vendono alla società "CAVALLO ROSSO

S.r.l.", con sede in Cuneo che, in persona di chi sopra, ac-

cetta ed acquista la piena proprietà su aree di terreno site -

in CUNEO

Frazione Spinetta

individuate al catasto terreni come segue:

F. 99, N.1135 (ex 29/b), sem 2, are 2.40, RD 1,55, RA 1,30

F. 99, N.1136 (ex 29/c), sem 2, are 0.84, RD 0,54, RA 0,46

F. 99, N.1153 (ex 692/m), sia 2, are 4.50, RD 4,30, RA 2,21

F. 99, N.1156 (ex 692/p), sia 2, are 43.16, RD 41,24, RA 21,18

F. 99, N.1158 (ex 692/r), sia 2, are 12.22, RD 11,68, RA 6,00 -

totale are 63.12 (are sessantatre e centiare dodici), RD

59,31, RA 31,15

tra le coerenze risultanti dall'estratto di mappa catastale. -

2°) PROVENIENZA:

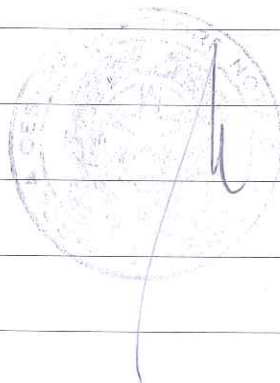
- per i sigg. IMBERTI Alberto e IMBERTI Giuseppe:

successione della sig. GIUBERGIA Anna deceduta il 16 febbra-

io 1992 (denuncia reg.ta a Cuneo al n. 12 vol. 1087 ed ivi

trascritta il 28 giugno 1995 ai nn. 5197/6443) seguita da

trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 14



marzo 2007 ai nn. 2274/3046 e da atto di ricomposizione fon-

diaria a mio rogito in data 30 dicembre 2013 rep.rio 63.010

racc. 25.687 (in corso di registrazione e trascrizione). —

- per i sigg. REBOLA Nadia e REBOLA Roberto: —

successione della sig. REBOLA Catterina deceduta il 6 giugno

2008 (denuncia reg.ta a Cuneo al n. 32 vol. 1467/9 ed ivi

trascritta il 13 agosto 2009 ai nn. 6520/8169) previa rinun-

cia all'eredità da parte della sorella sig. REBOLA Ines con

atto del Notaio Carlo Alberto Parola reg.to a Cuneo il 14

gennaio 2009 al n. 309 serie 1° e rinuncia all'eredità da

parte del fratello sig. REBOLA Giuseppe con atto del Notaio

Carlo Alberto Parola (reg.to a Cuneo il 14 gennaio 2009 al

n. 310 serie 1°) seguita da trascrizione di accettazione ta-

cita di eredità in data 9 marzo 2011 ai nn. 1901/2569 e da

atto di ricomposizione fondiaria a mio rogito in data 30 di-

cembre 2013 rep.rio 63.010 racc. 25.687 (in corso di regi-

strazione e trascrizione). —

3°) La parte Venditrice garantisce i cespiti immobiliari so-

pra venduti di sua proprietà e disponibilità, liberi da pri-

vilegi anche fiscali e da ipoteche e li trasferisce alla par-

te Acquirente nello stato attuale di fatto e di diritto con

tutte le servitù attive e passive, azioni e ragioni inerenti

e più precisamente ai seguenti —

PATTI

a) La parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed integral-

mente accettare le risultanze tutte del Piano Esecutivo Con-  
venzionato riguardante le aree sopra compravendute di cui a  
Convenzione Edilizia seguita da ricomposizione fondiaria sti-  
pulata con atto a mio rogito in data 30 dicembre 2013  
rep.rio rep.rio 63.010 racc. 25.687 (in corso di registrazio-  
ne e trascrizione).

La ditta acquirente delle aree fermo restando il richiamo al-  
l'art. 16 della Convenzione Edilizia con specifica approva-  
zione di tale clausola ex art. 1341 C.C., assume in proprio  
ogni onere, spesa e/o garanzia dovuti nei confronti del Comu-  
ne di Cuneo per la realizzazione totale di quanto previsto  
nella citata convenzione, fatta eccezione per le opere di  
competenza del mappale 1124 del F. 99, peraltro non oggetto  
di vendita, che rimangono a carico dei comproprietari del-  
l'area medesima in proporzione alle rispettive quote di spet-  
tanza.

La Parte Venditrice si impegna a dar notizia al Comune inte-  
ressato della presente alienazione nei termini convenuti nel-  
la su citata Convenzione.

b) Si fa constare che l'area individuata al catasto terreni  
al F. 99 N. 1160 di mq. 109 ed al F. 99, N. 1136 di mq. 84  
risulta gravata da asservimento ad uso pubblico in forza del-  
la convenzione edilizia di cui ad atto a mio rogito in data  
d'oggi rep.rio 63.010 racc. 25.687 (in corso di registrazio-  
ne e trascrizione).

c) La sujestesa vendita ha effetto attivo e passivo immediato.

4°) Il prezzo della sujestesa vendita venne convenuto a corpo in Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila virgola zero zero). \_\_\_\_\_

Detto prezzo, fino alla concorrenza di Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila virgola zero zero) è stato prima d'ora pagato dalla Società Acquirente alla parte Venditrice che rilascia ricevuta e quitanza di detto pagamento; \_\_\_\_\_ la rimanente somma di Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta mila virgola zero zero) dovrà essere pagata, senza interessi, entro e non oltre il 31 dicembre 2017 (duemiladiciassette). \_\_\_\_\_

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico bancario con causale "pagamento saldo prezzo atto di compravendita in data 30 dicembre 2013" a favore dei seguenti conti correnti: -

- per la quota di spettanza dei sigg. IMBERTI Alberto e Giuseppe codice IBAN: IT36 0030 6910 2001 0000 0019 113 \_\_\_\_\_

- per la quota di spettanza del sig. REBOLA Roberto codice IBAN: IT78N0845046100000010109183 \_\_\_\_\_

- per la quota di spettanza della sig. REBOLA Nadia codice IBAN: IT27C0560810200000000015054. \_\_\_\_\_

Si conviene tra le parti che il buon esito del bonifico di cui sopra costituirà prova dell'avvenuto pagamento e quitanza. \_\_\_\_\_

La parte Venditrice espressamente rinuncia all'iscrizione

dell'ipoteca legale. \_\_\_\_\_

4° bis) Le parti contraenti, ad ogni effetto di legge, dichiaratesi edotte e consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, per le dichiarazioni mendaci, nonchè dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, prestano dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestando che: \_\_\_\_\_

a) il corrispettivo della compravendita, fino alla concorrenza di Euro 1.250.000,00 (unmilione duecentocinquanta- \_\_\_\_\_ mila virgola zero zero) come sopra concordato, è stato pagato mediante: \_\_\_\_\_

- otto assegni circolari emessi in data 30 dicembre 2013 dalla UBI - Banca Regionale Europea Spa, agenzia n. 148 di Cuneo, con la clausola di non trasferibilità e precisamente: \_\_\_\_\_

. assegno circolare n. 2202056714-00 dell'importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore del sig. IMBERTI Alberto; \_\_\_\_\_

. assegno circolare n. 2202056715-01 dell'importo di Euro 112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero) a favore del sig. IMBERTI Alberto; \_\_\_\_\_

. assegno circolare n. 2202056716-02 dell'importo di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore del sig. IMBERTI Giuseppe; \_\_\_\_\_

		. assegno circolare n. 2202056717-03 dell'importo di Euro	
		112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero) a	
		favore del sig. IMBERTI Giuseppe; _____	
		. assegno circolare n. 2202056718-04 dell'importo di Euro	
		200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore della	
		sig. REBOLA Nadia; _____	
		. assegno circolare n. 2202056719-05 dell'importo di Euro	
		112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero) a	
		favore della sig. REBOLA Nadia; _____	
		. assegno circolare n. 2202056720-06 dell'importo di Euro	
		200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) a favore del	
		sig. REBOLA Roberto; _____	
		. assegno circolare n. 2202056721-07 dell'importo di Euro	
		112.500,00 (centododicimilacinquecento virgola zero zero) a	
		favore del sig. REBOLA Roberto; _____	
		mentre la rimanenza di Euro 1.250.000,00 (unmilione duecento-	
		cinquantamila virgola zero zero) verrà pagata nei termini e	
		con le modalità sopra precisate; _____	
		b) i contraenti non si sono avvalsi di un mediatore immobi-	
		liare per la conclusione del presente contratto. _____	
		5°) Agli effetti fiscali le parti contraenti dichiarano: _____	
		- di aver domicilio fiscale nei comuni di rispettiva residen-	
		za e sede. _____	
		La società acquirente "CAVALLO ROSSO S.r.l.", in persona di	
		chi sopra, chiede l'applicazione dell'aliquota di imposta	

di registro pari all'1% (uno per cento) ed altresì le imposte ipotecarie e catastali in misura rispettivamente del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento) a sensi dell'art. 33 co. III della L. 23.12.2000 n. 388 (c.d. Legge Finanziaria 2001) e dell'art. 1 co. da 25 a 28 della L. 24.12.2007 n. 244 (c.d. Legge Finanziaria 2008), trattandosi di trasferimento di area soggetta a Piani Urbanistici Particolareggiati per edilizia residenziale come sopra risulta; a tal fine la parte Acquirente si obbliga ad edificare l'area sopra acquistata entro undici anni da oggi, completando entro tale termine l'intervento edificatorio. \_\_\_\_\_

La parte venditrice dichiara di essere edotta del disposto art. 67 T.U.I.R. in merito all'eventuale realizzo di plusvalenze e loro tassazione. \_\_\_\_\_

Del che richiesto faccio constare con questo atto che leggo ai sigg. Comparenti i quali lo dichiarano conforme al loro volere da me indagato ed a conferma lo sottoscrivono con me Notaio alle ore quattordici e minuti ventisette. \_\_\_\_\_

Scritto e compilato integralmente sotto la mia direzione e responsabilità parte da persona di mia fiducia mediante scritturazione con mezzi meccanici e parte di mia mano, occupa undici facciate ed alcune linee della dodicesima di tre fogli di cui il secondo ed il terzo firmati nel margine. \_\_\_\_\_

In originale firmato: \_\_\_\_\_

Alberto Imberti \_\_\_\_\_

Giuseppe Imberti \_\_\_\_\_

Rebola Roberto \_\_\_\_\_

Rebola Nadia \_\_\_\_\_

Ghinamo Marco \_\_\_\_\_

dottor Cesare Parola notaio



Diritti di Segreteria €. 150,00

Vers. N. 0008 del 20.12.2013

Cuneo, li 27 DIC. 2013  
Prot. n. 73860

### Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) - D.P.R. 380/2001 - Art. 30 comma 3° -

Vista la domanda prot. n. 72465 del 20.12.2013, avanzata dal Sig. FORNERIS Arch. Michele, in qualità di tecnico incaricato, tendente ad ottenere il rilascio del certificato di cui all'oggetto relativo ai terreni siti in Cuneo, catastalmente censiti come segue:

#### CATASTO TERRENI

- FOGLIO N. 99
- MAPPALI NN. 1121 - 1122 - 1123 - 1124 - 1125 - 1126 - 1128 - 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 780 - 796

#### CATASTO TERRENI

- FOGLIO N. 100
- MAPPALI NN. 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322

- Vista la relativa strumentazione urbanistica generale e particolare e le relative varianti e modifiche;
- Visto l'allegato catastale trasmesso dal richiedente sulla cui base è richiesto quanto sopra;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto la dichiarazione del richiedente ai sensi della L. 675/96;
- fatto salvo il Codice Civile per quanto riferito al Titolo II Libro III;
- fatti salvi, impregiudicati ed il rispetto di ogni tipo di vincolo (ambientale, edilizio, agricolo, normativi, legislativi, e altri), assenti e prescrizioni insistenti sugli stessi mappali e quanto autorizzato o concesso a tutt'oggi, ancorché il vigente Piano Regolatore comunale e le relative varianti e modifiche, norme, destinazioni e quant'altro ad esso allegato;
- fatti salvi i frazionamenti approvati dagli organi competenti ancorché non ancora pervenuti agli uffici del Settore;

### SI CERTIFICA CHE

alla data del 23.12.2013

ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 07 luglio 2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 29 del 17 luglio 2008), e sue successive modifiche e varianti, le destinazioni urbanistiche dei terreni di cui sopra e le prescrizioni in esse contenute relativamente a destinazioni d'uso, parametri urbanistico-edilizi, fanno riferimento agli articoli a cui si rimanda, relativamente alle particelle richieste al momento della domanda con la destinazione urbanistica.

### PIANO REGOLATORE VIGENTE

I terreni censiti al Foglio 99 mappali 1122 - 1124 - 1125 - 1126 - 1128 - 1129 - 1130 - 1131 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1139 - 1140 - 1142 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 780 - 796 e al Foglio 100 mappali 317 - 318 - 320 - 322 ricadono nella zona:

- ATF1.BG1 - Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso - Art. 52 - 22 - 23 delle N.d.A.

In particolare i terreni di cui ai mappali nn.: 780 - 796 - 1125 - 1133 - 1137 - 1139 - 1140 - 1142 - 1144 - 1146 - 1147 - 1149 - 1151 - 1152 - 1159 del Foglio 99 ed i mappali nn.: 317 - 320 - 322 del Foglio 100 risultano destinati a sedime di viabilità pubblica e servizi pubblici, mentre i terreni di cui ai mappali n. 1148 - 1155 - 1128 - 1129 - 1131 - 1134 del Foglio 99 sono destinati a lotto ERP, così come previsto nel P.E.C. approvato con deliberazioni di Giunta Comunale n. 107 del 24/04/2013 e n. 318 del 18/12/2013.

I terreni censiti al Foglio 99 mappali 1121 - 1132 ricadono nella zona:

- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4) - Art.42

I terreni censiti al Foglio 99 mappali 1123 - 1141 - 1143 ricadono nella zona:

- TVAP - Territori a valenza ambientale e paesaggistica (TVAP) - Art.79

I terreni censiti al Foglio 99 mappali 1138 e al Foglio 100 mappali 315 - 321 ricadono nella zona:

- Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art.66

I terreni censiti al Foglio 100 mappali 316 ricadono nella zona:

- TAVP - Territori agricoli a valenza paesaggistica - Art.78

I terreni censiti al Foglio 100 mappali 319 ricadono nelle zone:

- TAVP - Territori agricoli a valenza paesaggistica - Art.78
- Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria - Art.66

**Art.52**  
**Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale**  
**per insediamenti integrati nelle frazioni (ATF)**

52.01 Gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* riguardano aree prevalentemente libere, che il presente piano destina a nuovi insediamenti residenziali e terziari integrati, finalizzati al consolidamento e alla riqualificazione delle realtà insediative frazionali. Sono articolate ai fini della disciplina urbanistica in *Ambiti di trasformazione delle frazioni dentro fuso* e *Ambiti di trasformazione delle frazioni fuori fuso*.

52.02 I parametri e gli indici per gli *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale per insediamenti integrati nelle frazioni* sono di seguito specificati:

52.03 ATF1 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni dentro fuso*

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 20% St
- Ve = 20% St
- Vs = 60% St (di cui per Erp max 10% di St - per l'ATF1.-MA2-MA3-MA4-MA5-MO4-MO5-MO7-MO8 limitato a Eca)

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,15 mq/mq + 0,05 mq/mq nel caso di Erp
- Uf max (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 70% Vs
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: Superficie minima = 60% Sul
- *Terziarie*: Superficie minima = 20% Sul sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- Quota flessibile = 20% Sul
- *Funzioni escluse*: Produttive

L'attuazione dell'ambito ATF1.MO3 è subordinato alla contemporanea realizzazione della passerella ciclo-pedonale affiancata al ponte esistente sull'attuale trincea ferroviaria.

L'ambito ATF1.MO1 è da attuarsi secondo i seguenti parametri ed indici

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE + Ve = 52% St
- Vs = 48% St

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 2.427,50 media mq/ha 35,9% ERL - 41,02% ERP - 23,08 comm./dir./ric.
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,60 mq/mq per comparti residenziali
- Uf max. (ACE+Ve) = 0,70 mq/mq per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (ACE+Ve) > 50% (ACE+Ve) per comparti residenziali
- Ip (ACE+Ve) > 30% (ACE+Ve) per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti residenziali
- Ip (Vs) > 60% Vs per comparti commerciali - turistico - ricettivi
- Numero massimo dei piani = 3 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Destinazioni d'uso*

- 76,92% Abitative - 23,08% commerciali - turistico - ricettive

52.04 ATF2 - *Ambiti di trasformazione urbanistica e ambientale nelle frazioni fuori fuso*

*Ripartizione della superficie dell'Ambito*

- ACE = 35% St
- Ve = 35% St
- Vs = 30% St

Relativamente all'ambito ATF2.RO3 ACE + VE = 50% e VS 50%

Relativamente all'ambito ATF2.RR2

ACE+VE = 65,58% e VS = 34,42%

Ut = 0,187 mq/mq

La porzione dell'ambito all'estremità sud-est contrassegnato con l'asterisco è obbligatoriamente destinato a verde pubblico.

*Grandezze urbanistico - ecologiche e altezza*

- Ut = 0,20 mq/mq
- Ip (ACE + Ve) > 50% (ACE + Ve)
- Ip (Vs) > 90% Vs
- Numero massimo dei piani = 2 piani fuori terra
- A = 60 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

*Parametri edilizi*

- Ds = 10,00 m dal confine stradale fatte salve distanze maggiori individuate in cartografia di PRG
- Dc e da aree a servizi = 5,00 m
- D = 10,00 m fatte salve distanze maggiori nei casi espressamente previsti e/o per il rispetto del ribaltamento ove prescritto dal D.I. 1444/68

*Mix funzionale*

- *Abitative*: Superficie utile minima = 70% Sul
- Quota flessibile = 30% Sul - *Terziarie*: sono escluse le destinazioni U2/5 (artigianale produttivo), U2/8, U2/10, U2/12, U2/13
- *Funzioni escluse*: Produttive

Le costruzioni previste nell'ambito ATF2.SP3 dovranno rispettare una distanza di m. 20,00 dall'area di Palazzo Ferraris di Celle e da Via Spinetta.

52.05 Per quanto attiene gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella ammessa dall'ambito sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Art.22**  
**Modalità d'attuazione e perequazione urbanistica**

22.01 Il PRG si attua per *intervento diretto* o per *intervento indiretto* secondo quanto stabilito dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione.

22.02 Per *interventi diretti* di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base di Permesso di costruire, Dichiarazione di Inizio Attività. Ove prescritto e necessario, il rilascio del Permesso di costruire potrà essere subordinato come previsto al comma 5, articolo 49 della Lur 56/1977 alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto dei limiti di legge.

- 22.03 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nei Tessuti, nei nuclei storici delle frazioni, negli aggruppamenti e Complessi speciali urbani e negli Edifici e complessi speciali isolati della Città Storica; nei Tessuti e nelle Aree della Città Consolidata; nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti; per l'edilizia rurale ed il recupero degli edifici esistenti nel Sistema ambientale e agricolo.
- 22.04 Gli indici urbanistico - ecologici (Ip, A, Ar) non si applicano agli interventi di manutenzione qualitativa, ad eccezione della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cui al precedente articolo 10.  
Per il soddisfacimento dell'indice IP potranno essere usate soluzioni che tengano conto degli aspetti geologici - idrogeologici e botanico - vegetazionali secondo le indicazioni e grado di permeabilità e più precisamente:  
Città Storica: raccolta e canalizzazione nel sottosuolo delle acque di prima pioggia raccolte dal tetto, terrazze e lastrici solari. La capacità di raccolta, il convogliamento dei canali e l'assorbimento del terreno dovrà essere dimostrato da relazione tecnica redatta da geologo e dovrà garantire il rispetto dello scarico in sottosuolo della quota corrispondente al 20% della superficie fondiaria con grado di permeabilità pari al 100%.  
In caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale dovrà essere sostituito con la monetizzazione della quota di indice Ip.  
Città Consolidata: utilizzo dei seguenti materiali e gradi di permeabilità:  
Verde privato con valenza ecologica Ve : grado di permeabilità 100%  
Ghiaia : grado di permeabilità 90%  
Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba : grado di permeabilità 90%  
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls forati posati a secco con riempimento di terreno vegetale misto a torba - grado di permeabilità 70%  
Pavimentazioni in masselli autobloccanti in cls, porfido, pietra o altro materiale, posati a secco su fondo in sabbia e sottofondo in ghiaia - grado di permeabilità 50%  
L'indice di permeabilità dovrà essere costituito per almeno il 50% da verde privato piantumato secondo gli indici della disciplina ecologica-ambientale, la rimanente area permeabile potrà essere utilizzata come rampe, percorsi pedonali, ecc... oppure per il reperimento dello standard di parcheggio privato, realizzata con le soluzioni alternative di cui sopra.  
Nei tessuti TC1 e TC2, il mancato rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con tecniche alternative di convogliamento delle acque di prima pioggia nel sottosuolo, previa presentazione di progetto con verifica della permeabilità e filtrazione del terreno, con relazione tecnica redatta da geologo.  
Nel tessuto TC1, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della totale quota dell'indice Ip.  
Nel tessuto TC2, in caso di documentata impossibilità di rispetto della disciplina ecologica - ambientale potrà essere sostituito con la monetizzazione della quota dell'indice Ip fino ad un massimo del 10%.  
Ambiti di Trasformazione: gli indici di Ip dovranno essere reperiti interamente con la realizzazione di verde privato con valenza ecologica.
- 22.05 Per interventi indiretti di attuazione del PRG si intendono quelli realizzabili sulla base degli strumenti urbanistici esecutivi (SUE) di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale.
- 22.06 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa degli Ambiti di valorizzazione della Città Storica e degli Ambiti di trasformazione della Città della trasformazione.
- 22.07 Gli interventi indiretti, si attuano attraverso SUE assistiti da Convenzione, formati secondo le indicazioni degli elaborati prescrittivi del PRG e sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, ciò in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale. Nel caso in cui non ci sia l'adesione di tutti i proprietari delle aree ricomprese nell'ambito di intervento, la costituzione del consorzio e l'eventuale ricorso all'istituto del comparto avverranno ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.  
E' ammessa, in base ad oggettive motivazioni, l'articolazione degli Ambiti di trasformazione di cui ai successivi articoli 48 e 49, in Unità minime di intervento, previo coordinamento progettuale ai sensi del successivo articolo 49.13.  
In caso di inerzia da parte dei proprietari o in caso di mancata costituzione dell'eventuale consorzio del SUE, nonostante formale invito da parte del Comune, il Comune stesso potrà procedere alla formazione di un SUE di iniziativa pubblica, o di un Comparto ai sensi dell'art. 46 della Lur 56/77 o di un Piano esecutivo convenzionato obbligatorio (PECO), ai sensi dell'art.44 della Lur 56/1977, in quest'ultimo caso previa inclusione dell'Ambito di trasformazione nel PPA, di cui al successivo comma 9.
- 22.08 Per le aree o edifici la cui configurazione e normativa urbanistica sia stata definita antecedentemente all'adozione del presente PRG mediante Accordo di programma (di cui all'articolo 27 della Ln 142/1990) ovvero siano stati già deliberati dal Consiglio comunale gli indirizzi al Sindaco per la partecipazione ad un Accordo di programma, si applica la disciplina stabilita all'interno di detti Accordi.
- 22.09 L'attuazione del presente PRG può essere regolamentata dal Programma pluriennale di attuazione (PPA) ai sensi dell'art. 36 e 37 della Lur 56/1977, tenuto conto dell'art. 20 della legge 136/99 ed in relazione al Piano triennale delle Opere pubbliche di cui alla Ln 109/98.
- 22.10 In tutti gli Ambiti della Città della trasformazione e in quelli di valorizzazione ambientale di cui al precedente Capo IV del Titolo II, qualora l'Amministrazione comunale intendesse anticipare l'attuazione delle aree destinate a Vs ed ERP, tali aree potranno essere acquisite mediante esproprio per pubblica utilità (sottostando in questo caso alla temporalità della decadenza dei vincoli) oppure cedute gratuitamente (mediante convenzione con il comune) dai privati che intendano rimanere titolari dei relativi diritti edificatori assegnati dalla presente disciplina di PRG ed utilizzare successivamente tali diritti. Nelle aree espropriate o cedute l'intervento potrà avvenire direttamente da parte del Comune o mediante piani tecnici esecutivi di cui all'art. 47 della Lur 56/77 per la realizzazione di viabilità, verde e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché con Permesso di costruire convenzionato, in attuazione delle norme dell'Ambito di appartenenza, nel caso di interventi di edilizia residenziale pubblica (Erp).

#### Art.23 Strumenti urbanistici esecutivi

23.01 Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti Norme di Attuazione, il PRG si attua attraverso i seguenti strumenti:

- il Piano particolareggiato, PP (Lur 56/1977, articoli 38, 39, 40);
- il Piano esecutivo convenzionato obbligatorio, PECO (Lur 56/1977, articolo 44)
- il Piano per l'edilizia economica e popolare, PEEP (Lur 56/1977, articolo 41);
- il Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, PdR (Lur 56/1977, articolo 41 bis);
- il Piano di recupero di libera iniziativa, PdRL (Lur 56/1977, articolo 43);
- il Piano delle aree per insediamenti produttivi, PIP (Lur 56/1977, articolo 42);
- il Piano esecutivo convenzionato, PEC (Lur 56/1977 articolo 43);
- il Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche, PTE (Lur 56/1977, articolo 47)
- il Comparto di intervento qualora sottoposto a SUE (Lur 56/1977, articolo 46),
- il Programma integrato di qualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (Lur 56/1977, articolo 32).

#### Art.42 Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (TC4)

- 42.01 Tessuto, a prevalente destinazione residenziale, con impianto di matrice insediativa aperta a bassa densità con ampi spazi di verde attrezzato a parco o giardino.  
La vegetazione eventualmente esistente dovrà essere mantenuta e curata con le modalità e secondo le indicazioni di cui al precedente Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde urbano".  
Nelle tavole definitive di piano in scala 1:2.000 vengono distinte due *tipologie urbanistiche prevalenti*:
- TC4a: Tipologia pluripiano aperta isolata
  - TC4b: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate
  - TC4bG: Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate a rischio geologico
- 42.02 *Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi*
- 42.02.01 - Nuove costruzioni su lotto di completamento soggette a Permesso di costruire diretto o convenzionato:
- TC4a:
    - Uf = 0,70 mq/mq
    - Hmax = 3 piani e sottotetto abitabile
  - TC4b:
    - Uf = 0,35 mq/mq.
    - Hmax = 2 piani e sottotetto abitabile
  - TC4bG:
    - per tali ambiti si rimanda alla normativa geologica di cui all'Elaborato P8 e relativi allegati.
- 42.02.02 - Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:
- Ampliamento "una tantum" di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Preliminare Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili):  
fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici;
  - Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali:  
ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde e nel rispetto dei parametri edilizi dell'ambito;
  - Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:  
ricostruzione con vincolo tipologico (TC4a o TC4b) della Suv demolita entro il limite di zona; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di zona;
  - Realizzazione di autorimesse private distanziate dal fabbricato principale:  
sono ammesse senza incidere sull'Uf, nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 2,40, con altezza massima di colmo di m 3,80.  
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.
- 42.03 *Disciplina funzionale di tessuto:*  
Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U3/1, U3/2
- 42.04 *Disciplina ecologica-ambientale*
- Ip = 40%
  - A = 1 albero/80 mq potenziando i filari sui bordi interni dei lotti; Ar = 2 arbusti/80 mq
- 42.05 Tutti gli interventi edilizi consentiti dal presente articolo dovranno comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche e attuative dell'elaborato P8 *Relazione geologico-tecnica* (capitolo 6° e relative tavole P8.1-7) del presente PRG che, comunque, in ogni caso prevalgono sui disposti del presente articolo.
- 42.06 Parametri edilizi
- Ds = m 7,50 o fasce di rispetto e arretramento di PRG; in caso di sopraelevazioni: filo di fabbricazione esistente.
- Dc = m 5,00 o, con il consenso del confinante (mediante atto pubblico), una distanza minore, ma comunque non inferiore a m. 3,00. In caso di lotti già edificati la costruzione a confine è ammessa (sempre con il consenso del confinante mediante atto pubblico) solo per il completamento degli edifici esistenti.
- D = m 10,00
- Rc = 30% del lotto
- 42.07 Per gli edifici esistenti con attività terziarie, per provata e documentata necessità aziendale, sono ammessi ampliamenti una volta sola fino al raggiungimento dei parametri fissati per gli ambiti TC6 escluse le altezze che non dovranno superare quelle dell'ambito di appartenenza o quelle in atto. L'autorizzazione agli ampliamenti di cui sopra è condizionata al rilascio di un impegno notarile che mantenga la destinazione d'uso, oggetto d'ampliamento, per un periodo temporale minimo di 5 anni e che tali ampliamenti non contribuiranno alla Sul eventualmente ricostruibile.
- 42.08 Il lotto LC.SP1 è edificabile con un limite di 2 piani abitabili e senza accessi diretti sulla S.P. 5 - Via Spinetta.
- 42.09 L'edificazione del lotto di completamento LC.RC5 della frazione di Roata Canale dovrà rispettare il distacco di m. 20 dal corpo principale del contiguo edificio speciale isolato (tipo B5)
- 42.10 Il fabbricato di Via Savona n.32 con "asterisco" è limitato alla destinazione d'uso U2/4.

#### Art.66

##### Fasce di ambientazione stradale e ferroviaria

- 66.01 Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i nuovi tratti di grande traffico, in particolare nei tratti compresi nel tessuto urbano e nel Territorio extraurbano è individuata una specifica zona, destinata ad accogliere i necessari interventi di ambientazione degli stessi, nonché la realizzazione delle piste ciclabili.
- 66.02 Le fasce di ambientazione possono essere in tutto o in parte espropriate dall'Ente proprietario o concessionario dell'infrastruttura. In questo caso la loro manutenzione è a carico dell'Ente stesso. Le fasce di ambientazione possono viceversa essere in tutto o in parte attuate attraverso la formazione di servizi sulle proprietà private coinvolte; in questo caso queste porzioni non fanno parte della sede infrastrutturale, e la manutenzione del loro assetto, ai fini del



mantenimento nel tempo delle funzioni loro attribuite, è regolata da appositi accordi con le proprietà stesse, anche attraverso l'utilizzo di finanziamenti, comunitari, regionali, provinciali e comunali.

- 66.03 Le tipologie di ambientazione previste, che dovranno essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture, comprendono:
- il *mantenimento delle alberature esistenti*, comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;
  - la messa a dimora di *nuovi filari di alberi*, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona; la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
  - la realizzazione di *fasce alberate* che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 2$  alberi ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la realizzazione di *dune alberate*, consistenti indicativamente in movimenti di terra non inferiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare a verde con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 100 mq di superficie permeabile e un parametro di densità arbustiva  $Ar = 2$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
  - la installazione di *barriere antirumore artificiali*, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
  - la sistemazione delle *aree di recupero ambientale*, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno indicativamente essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro di densità arbustiva  $Ar = 4$  arbusti ogni 100 mq di superficie permeabile.
- 66.04 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma 63.03 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione.
- 66.05 Le aree disciplinate dal presente articolo, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

#### Art.78

##### Territori agricoli a valenza paesaggistica (TAVP)

- 78.01 Si riferiscono ad aree agricole che pur conservando e sviluppando la loro funzione produttiva, conservano i caratteri originali del paesaggio agrario della pianura circostante il territorio urbanizzato. L'obiettivo per tali zone è finalizzato a conservarne le caratteristiche tipiche del paesaggio agrario, integrandolo con nuove possibilità fruttive ed economiche derivanti dalle valenze ambientali presenti.
- 78.02 In tale zona sono vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici abitativi e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 con eventuale ampliamento in continuità da eseguirsi nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria dei territori agricoli (art.77.04) e delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo le indicazioni dell'Elaborato G3 *Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.
- 78.03 Per gli edifici residenziali e per i fabbricati produttivi esistenti, non connessi con l'attività agricola, si applicano i disposti di cui al successivo art. 83 da realizzarsi con le caratteristiche tipologiche dettate dall'elaborato G3. I fabbricati pertinenziali (autorimesse, magazzini, etc.) dovranno essere realizzati in continuità con il fabbricato esistente principale, o nelle aree di stretta pertinenza.
- 78.04 Per gli edifici e complessi speciali isolati individuati nelle tavole P3 Assetto urbanistico si applicano i disposti di cui all'art.35 delle presenti norme.
- 78.05 Sono confermati gli impianti commerciali-florovivaistici regolarmente realizzati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRG ricadenti nel presente territorio; gli stessi potranno essere ampliati in contiguità con l' $Uf = 0,6$  mq/mq, con un massimo del 50% della superficie coperta esistente fino ad una  $Sul$  di 20.000 mq, e con  $H$  max di m. 6,50 fatte salve eventuali limitate sovrastrutture documentatamente indispensabili. Gli ampliamenti dovranno essere realizzati con forme e materiali che ne favoriscano un corretto inserimento ambientale secondo le specifiche previste dall'elaborato G3. Per quanto attinente le caratteristiche delle attività commerciali ammissibili e la dotazione di spazi a servizi pubblici si richiama quanto disposto dalla vigente normativa di settore.
- 78.06 Per l'ambito in oggetto, costituente parte del Parco Fluviale di Cuneo istituito con L.R. 19.2.2007, n. 3, si richiama la prevalenza di quanto disposto dal successivo art. 84 delle presenti norme di attuazione.

#### Art.79

##### Territori a valenza ambientale e paesaggistica (TVAP)

- 79.01 Individuano elementi di particolare pregio morfologico – ambientale, le ripe, caratterizzati da una configurazione geomorfologica a terrazzi. Il paesaggio prevalente è quello con la presenza di aree boscate, agricole ed a vegetazione ripariale.
- 79.02 In queste zone è vietato qualsiasi intervento di trasformazione che alteri i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna ed è consentita un'attività agricola di tipo non intensivo in grado di valorizzare anche la potenzialità fruttivo-turistica, e l'individuazione di percorsi fruttivi ippociclo-pedonali. In tali aree, inoltre, si deve tendere al mantenimento ed alla ricostruzione dei viali alberati, filari o gruppi di alberi, coltivazioni specializzate.
- 79.03 In tale zona sono vietate le nuove edificazioni. Per gli edifici abitativi e per le strutture agricole esistenti, connessi con l'attività agricola, sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE1, RE2 da eseguirsi nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo i criteri descritti nell'Elaborato G3 *Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano* che regolamentano il loro recupero e la loro nuova edificazione.
- 79.04 In tali Territori non sono applicabili i disposti di cui al successivo Art. 83. Per gli edifici residenziali ed i fabbricati produttivi, non connessi con l'attività agricola, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo RE2. Per i fabbricati rurali abbandonati con annessa abitazione è consentito il

recupero dei volumi rurali quale ampliamento della Sul abitativa esistente, mediante permesso di costruire convenzionato e monetizzazione dello standard di cui all'art.21 della Lur 56/77 per la parte rurale trasformata. L'intervento dovrà essere eseguito nel rispetto delle caratteristiche tipiche degli edifici agricoli propri della zona agricola cuneese secondo i criteri descritti nella Guida G3 Guida per gli interventi progettuali per il recupero dei fabbricati e per le nuove costruzioni nel territorio extraurbano.

- 79.05 In tali Territori sono consentiti il ripristino e la realizzazione delle infrastrutture indispensabili al proseguimento dell'utilizzazione dei manufatti edilizi e delle attività esistenti nonché delle infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo. E' consentito inoltre il mantenimento dell'ordinario uso agricolo del suolo.
- 79.06 Per gli impianti commerciali-florovivaistici esistenti si richiamano i disposti del precedente art. 78.05, con un limite, per gli ampliamenti ammessi, del 30%, nonché fatte salve ulteriori limitazioni di natura ambientale e/o geologica.
- 79.07 Per l'ambito in oggetto, costituente parte del Parco Fluviale di Cuneo istituito con L.R. 19.2.2007, n. 3, si richiama la prevalenza di quanto disposto dal successivo art. 84 delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi possono essere limitati dalla sovrapposizione di vincoli e limitazioni in funzione delle classi di rischio idrogeologico identificati nella Relazione geologico-tecnica e normati nel Capitolo 10 della stessa.

La presente certificazione viene rilasciata ai fini e per gli usi consentiti dalla legge ed è costituita da n. 6 pagine.



N. 63.011 di rep.rio

CERTIFICO io sottoscritto dott. Cesare PAROLA Notaio iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo alla residenza di Cuneo che il suesteso estratto è conforme all'originale, che trovasi allegato sotto la lettera "C" a mio atto in data d'oggi rep.rio 63.010 racc.ta 25.687 (non ancora registrato perchè in tempo utile). (n. 2 originali)

Cuneo, li trenta dicembre duemilatredici (30/12/2013).

The block contains a handwritten signature in cursive script, which appears to read 'Cesare Parola'. Overlaid on the signature is a circular notary stamp. The stamp contains the text 'NOTAIO C. PAROLA' and 'CUNEO'.

Registrato a Cuneo il 14-01-14 al n. 359 serie 107  
Copia conforme all'originale firmata nei fogli di cui  
consta ad uso amministrativo  
Cuneo, li 15-01-2014

The block contains a handwritten signature in cursive script. Overlaid on the signature is a circular notary stamp, identical to the one in the previous block, containing the text 'NOTAIO C. PAROLA' and 'CUNEO'.

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 454  
Registro particolare n. 419  
Presentazione n. 49 del 15/01/2014

UTC: 2014-01-14T17:14:47.482375+01:00

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 90,00	
	Imposta ipotecaria	-	Imposta di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 90,00	Sanzioni amministrative -

#### Eseguita la formalità.

Somma pagata € 90,00 (Novanta/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 328  
Protocollo di richiesta CN 5362/1 del 2014

Il Conservatore  
Conservatore BALDINI ANNA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	30/12/2013	Numero di repertorio 63013/25689
Notaio	PAROLA CESARE	Codice fiscale PRL CSR 47E09 B285 Y
Sede	CUNEO (CN)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 112 COMPRAVENDITA  
Voltura catastale automatica SI

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 3      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 4

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1			
Comune	D205 - CUNEO (CN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	99 Particella	1140	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 21 centiare
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA		N. civico -

# Nota di trascrizione

Registro generale n. 454  
Registro particolare n. 419  
Presentazione n. 49 del 15/01/2014

UTC: 2014-01-14T17:14:47.482375+01:00

Pag. 2 - segue

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 688/C Subalterno -

Immobile n. 2

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 1145 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 87 are  
Indirizzo FRAZIONE SPINETTA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 692/C Subalterno -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 1126 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 35 centiare  
Indirizzo FRAZIONE SPINETTA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 678/D Subalterno -

Immobile n. 2

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 1130 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 22 centiare  
Indirizzo FRAZIONE SPINETTA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 678/G Subalterno -

Immobile n. 3

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI  
Foglio 99 Particella 1150 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 34 are 74 centiare  
Indirizzo FRAZIONE SPINETTA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D205 - CUNEO (CN)  
Catasto TERRENI

Ufficio provinciale di CUNEO - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 454

Registro particolare n. 419

Presentazione n. 49 del 15/01/2014

UTC: 2014-01-14T17:14:47.482375+01:00

Pag. 3 - segue

Foglio	99	Particella	692/H	Subalterno	-
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	1154	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	3 are 18 centiare
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	692/N	Subalterno	-

<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	1157	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	11 are 92 centiare
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	692/Q	Subalterno	-

<b>Immobile n. 6</b>					
Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	1160	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 9 centiare
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	692/T	Subalterno	-

### Unità negoziale n. 3

<b>Immobile n. 1</b>					
Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	1135	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO			Consistenza	2 are 40 centiare
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99	Particella	29/B	Subalterno	-

# Nota di trascrizione

Registro generale n. 454  
Registro particolare n. 419  
Presentazione n. 49 del 15/01/2014

UTC: 2014-01-14T17:14:47.482375+01:00

Pag. 4 - segue

## Immobile n. 2

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	1136	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	84 centiare	
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	29/C	Subalterno	-	

## Immobile n. 3

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	1153	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	4 are 50 centiare	
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	692/M	Subalterno	-	

## Immobile n. 4

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	1156	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	43 are 16 centiare	
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	692/P	Subalterno	-	

## Immobile n. 5

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	1158	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	12 are 22 centiare	
Indirizzo	FRAZIONE SPINETTA				N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune	D205 - CUNEO (CN)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	99 Particella	692/R	Subalterno	-	

UTC: 201

Sezio

A favore

Soggetto n

Denom

Sede

Codice

- Rel

Per

- Rel

Per

- Rel

Per

Contro

Soggetto n

Cognom

Nato il

Sesso

- Rel

Per

- Rel

Per

- Rel

Per

Soggetto n

Cognom

Nato il

Sesso

- Rel

Per

- Rel

Per

- Rel

Per

Soggetto n

Cognom

Nata il

Sesso

- Rel

Per

- Rel

Per

- Rel

Per

Soggetto n

Cognom

Nato il

Sesso

- Rel

Per

- Rel

**Sezione C - Soggetti****A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE  
Denominazione o ragione sociale CAVALLO ROSSO S.R.L.  
Sede CUNEO (CN)  
Codice fiscale 10535440159  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 55200/100000  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 77412/100000  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE  
Cognome IMBERTI Nome ALBERTO  
Nato il 31/07/1949 a CUNEO (CN)  
Sesso M Codice fiscale MBR LRT 49L31 D205 H  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 13800/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 19353/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 2 In qualità di VENDITORE  
Cognome IMBERTI Nome GIUSEPPE  
Nato il 28/05/1952 a BORGIO SAN DALMAZZO (CN)  
Sesso M Codice fiscale MBR GPP 52E28 B033 E  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 13800/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 19353/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 3 In qualità di VENDITORE  
Cognome REBOLA Nome NADIA  
Nata il 29/09/1962 a CUNEO (CN)  
Sesso F Codice fiscale RBL NDA 62P69 D205 X  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 13800/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 19353/100000 In regime di BENE PERSONALE  
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/4 In regime di BENE PERSONALE

Soggetto n. 4 In qualità di VENDITORE  
Cognome REBOLA Nome ROBERTO  
Nato il 28/06/1960 a CUNEO (CN)  
Sesso M Codice fiscale RBL RRT 60H28 D205 B  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 13800/100000  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 454

Registro particolare n. 419

Presentazione n. 49 del 15/01/2014

UTC: 2014-01-14T17:14:47.482375+01:00

Pag. 6 - Fine

Per la quota di 19353/100000

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

## Sezione D - Ulteriori informazioni

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI FA CONSTARE CHE: PATTI A) LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED INTEGRALMENTE ACCETTARE LE RISULTANZE TUTTE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO RIGUARDANTE LE AREE SOPRA COMPRAVENDUTE DI CUI A CONVENZIONE EDILIZIA SEGUITA DA RICOMPOSIZIONE FONDIARIA STIPULATA CON ATTO A MIO ROGITO IN DATA 30 DICEMBRE 2013 REP. RIO REP.RIO 63.010 RACC. 25.687 (IN CORSO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE). LA DITTA ACQUIRENTE DELLE AREE FERMO RESTANDO IL RICHIAMO ALL'ART. 16 DELLA CONVENZIONE EDILIZIA CON SPECIFICA APPROVAZIONE DI TALE CLAUSOLA EX ART. 1341 C.C., ASSUME IN PROPRIO OGNI ONERE, SPESA E/O GARANZIA DOVUTI NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI CUNEO PER LA REALIZZAZIONE TOTALE DI QUANTO PREVISTO NELLA CITATA CONVENZIONE, FATTA ECCEZIONE PER LE OPERE DI COMPETENZA DEL MAPPALE 1124 DEL F. 99, PERALTRO NON OGGETTO DI VENDITA, CHE RIMANGONO A CARICO DEI COMPROPRIETARI DELL'AREA MEDESIMA IN PROPORZIONE ALLE RISPETTIVE QUOTE DI SPETTANZA. LA PARTE VENDITRICE SI IMPEGNA A DAR NOTIZIA AL COMUNE INTERESSATO DELLA PRESENTE ALIENAZIONE NEI TERMINI CONVENUTI NELLA SUCITATA CONVENZIONE. B) SI FA CONSTARE CHE L'AREA INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI AL F. 99 N. 1160 DI MQ. 109 ED AL F. 99, N. 1136 DI MQ. 84 RISULTA GRAVATA DA ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO IN FORZA DELLA CONVENZIONE EDILIZIA DI CUI AD ATTO A MIO ROGITO IN DATA D'OGGI REP.RIO 63.010 RACC. 25.687 (IN CORSO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE).