ASS SPEDALE

UFF URBANISTICA

(17)

Al Presidente del Consiglio Comunale di Cuneo
Marco Vernetti

OGGETTO: Interpellanza a risposta orale: "ULTERIORI QUESITI su Scadenza, definizione, obblighi urbanistico-edilizi conseguenti all'attuazione del PEC "R-4C" Aree ex-Bongiovanni-Complesso Agorà"

Il sottoscritto Ugo Sturlese del Gruppo Consigliare Cuneo per i Beni Comuni,

RICORDATO CHE

in data 28 Aprile 2022 veniva posta in discussione in CC una mia Interpellanza (Allegata) con la quale venivano richiesti alcuni chiarimenti circa il documento sottoscritto l'8 Novembre 2021 presso lo studio del Notaio Martinelli fra il Comune di Cuneo, Eurofim Immobiliare e Società Dimar , con oggetto "atto di trasferimento ed "impegno' al trasferimento al Comune di Cuneo e assoggettamento ad uso pubblico per la definizione degli obblighi urbanistico-edilizi conseguenti all'attuazione del PEC Aree ex Bongiovanni -Zona R4C. Tale atto è stato presentato come conclusivo di una pluridecennale controversia che oppone le due prime e principali parti firmatarie (atto da noi ripetutamente sollecitato negli ultimi 4 anni), ma che in realtà richiede ancora una serie di adempimenti di non semplice perfezionamento al fine di permettere entro la scadenza concordata del 30 Giugno 2022 la conclusione di una pratica, che dovrebbe consentire finalmente di garantire i diritti di abitabilità legittima per i proprietari degli alloggi e dei box per auto del Complesso Immobiliare Agorà.

RILEVATO CHE

in particolare si chiedeva all'Assessore all'Urbanistica: 1) Come intendesse risolvere ed entro quale scadenza la questione della collocazione catastale e dei relativi diritti di proprietà, relativi ai mappali 2626, 2627, 2629, relativi a Piazza della Costituzione; 2) Quali iniziative intendesse assumere per arrivare ad una definitiva definizione dei Regolamenti condominiali in relazione in particolare al tema dell'asservimento ad uso pubblico delle aree condominiali, 3) A quale livello siano giunte le trattative con la Società DIMAR per dirimere le questioni proprietarie e gestionali ancora aperte.

SOTTOLINEATO CHE

le risposte (Allegato 2) fornite dall'Assessore (anche in forma scritta) risultarono a nostro giudizio insoddisfacenti riguardo al punto 3, anche se veniva data notizia di un successivo atto notarile col quale la proprietà delle aree relative al parcheggio, gravate dall'uso pubblico in favore del Comune, è stata da Eurofin attribuita a Dimar, senza tuttavia rispondere alle esigenze dei cittadini di un più ampio orario di fruizione del parcheggio, da noi giudicato insufficiente in quanto legato all'orario di apertura del mercato e ad alcune festività; elusive riguardo al punto 2, in quanto il Comune non assumeva alcun impegno per far rispettare la scadenza per la definizione delle modifiche, richieste dal contratto, dei regolamenti condominiali; erronee, a nostro giudizio, riguardo al punto 1 circa la definizione dei diritti di proprietà e relativi oneri con riferimento all'edificio mercatale di Piazza della Costituzione e al fabbricato prospiciente a Via Einaudi (costruiti dal Comune su terreno di Eurofim) e alla necessità di un cambiamento della posizione catastale, dal momento che attualmente non si ha traccia di una nuova mappa catastale che evidenzi la presenza degli edifici menzionati.

EVIDENZIATO CHE

le problematiche relative al punto 1 appena commentate, pongono problemi non di poco conto circa il carattere gratuito (e non donativo) del passaggio dell'area e dei fabbricati al Comune in quanto mero adempimento delle disposizioni previste dalla Convenzione del PEC R-4C (art.14) dal momento che

l'aver costruito sul soprassuolo ha arricchito il valore del patrimonio di Eurofin, benché di ciò non sia fatta menzione nell'atto pubblico. Questa condizione evoca possibili conseguenze dal punto di vista fiscale, tanto più che, come ricordato, i mappali catastali classificano ancora il territorio in questione come seminativo, irriguo.

Tutto ciò considerato,

INTERPELLA l'Assessore competente

per sapere in quali termini possano essere state rispettate le condizioni previste dall'atto notarile entro la scadenza del 30 Giugno, termine entro il quale doveva essere perfezionata perentoriamente la cessione, "previa individuazione catastale delle Unità immobiliari e regolarizzazione urbanistico-edilizia delle stesse" e come sia stato possibile affermare il carattere gratuito (e non donativo) del passaggio dell'area e del soprassuolo, nemmeno citato nell'atto notarile.

Cuneo, 19 settembre 2022

Ugo Sturlese
CUNEO PER I BENI COMUNI

Visto

COMUNE DI CUNEO
PROT. N° 51652
20 SET. 2022
PROTOCOLLO GENERALE
SEGRETERIA GENERALE

COMUNE DI CUNEO - c_d205 - REG_UFFICIALE - 0028936 - Ingresso - 20/04/2022 - 09:22

Al Presidente del Consiglio Comunale
del Comune di Cuneo
Dott. Alessandro Spedale

OGGETTO: Interpellanza a risposta orale su "Scadenza, definizione, obblighi urbanistico-edilizi conseguenti all'attuazione del PEC "R-4C" Aree ex-Bongiovanni-Complesso Agorà

Il sottoscritto Ugo Sturlese del Gruppo Consigliare Cuneo per i Beni Comuni,

RICORDATO CHE

in data 8 Novembre 2021 presso lo studio del Notaio Martinelli è stato sottoscritto fra il Comune di Cuneo, Eurofim Immobiliare e Dimar S.P.A. un ""atto di trasferimento ed "impegno" al trasferimento al Comune di Cuneo e assoggettamento ad uso pubblico per la definizione degli obblighi urbanistico-edilizi conseguenti all'attuazione del PEC Aree ex Bongiovanni -Zona R-4C. Tale atto è stato presentato come conclusivo di una pluriennale controversia che oppone le due prime e principali parti firmatarie (atto da noi ripetutamente sollecitato negli ultimi 4 anni), ma che in realtà richiede ancora una serie di adempimenti di non semplice perfezionamento al fine di permettere entro la scadenza concordata del 30 Giugno 2022 la conclusionr di una pratica, che dovrebbe consentire finalmente di garantire i diritti di abitabilità legittima per i proprietari degli alloggi e dei box per auto del Complesso Immobiliare Agorà.

RILEVATO CHE

fra le aree dovute in cessione gratuita da Eurofim al Comune di Cuneo alcune figurano promesse in cessione gratuita in particolare al foglio 91 mappale 2626 (Piazza della Costituzione), tuttora classificato come seminativo, irriguo, arborato, il mappale 2627 occupato da una galleria mercatale a fianco di Corso Nizza e dal mappale 2629, occupato da altro edificio di servizio a lato di Via Einaudi, non indicati gli ultimi due nominativamente nell'atto, costruiti dal Comune e di proprietà non definita, ma secondo il diritto romano appartenenti al proprietario del terreno ("Res solo cedit" e quindi a Eurofin) in attesa della problematica revisione catastale e della ipotizzata sanatoria urbanistico-edilizia da ottenere comunque entro il 30 Giugno 2022) (pag.4 atto). Secondo tale interpretazione pare lecito chiedersi: a che titolo vengono ceduti se non è previsto un indennizzo, anzi se non vengono nemmeno citati negli atti.

RISCONTRATO CHE

Eurofim cede irrevocabilmente al Comune tutte le facoltà e le azioni in ordine al rispetto dei regolamenti dei condominii circa la sussistenza delle condizioni di asservimento ad uso pubblico, corrispondenti alle indicate situazioni di pertinenza, corrispondenti alle previsioni ed ai vincoli condizionali al riguardo esistenti. E a tal proposito non può non suscitare sconcerto la diffusa mancanza allo stato attuale dei regolamenti dei condominii e la difficoltà di convocare le Assemblee condominiali in maniera che sia garantito il numero legale, come riscontrato nell'unica recente occasione della quale siamo venuti ultimamente a conoscenza,

VERIFICATO CHE

rimangono ancora in corso di riconoscimento i diritti di proprietà acquisiti dalla DIMAR in seguito ad atto del notaio Corino del 13 Marzo 2001 su alcune aree oggi ancora di proprietà EUROFIM, vincolate ad asservimento ad uso pubblico a parcheggio e destinate per motivi non meglio specificati di sicurezza pubblica a consentire un accesso ai veicoli limitato agi orari di apertura dell'esercizio commerciale; inoltre le aree asservite rimarranno in possesso e custodia della DIMAR, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità civile o penale in contrasto con le indicazioni giurisprudenziali,

COMUNE DI CUNEO - c_d205 - REG_UFFICIALE - 0028936 - Ingresso - 20/04/2022 - 09:22

Tutto ciò considerato e ai fini della firma di un atto notarile definitivo

INTERPELLA IL SINDACO
E L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA PER CONOSCERE

1) Come intenda risolvere ed entro quale scadenza la questione della collocazione catastale e dei relativi diritti di proprietà, relativi ai mappali 2626, 2627, 2629;
2) Quali iniziative intenda assumere per arrivare ad una definitiva definizione dei Regolamenti condominiali in relazione in particolare al tema dell'asservimento ad uso pubblico delle aree condominiali;
3) A quale livello siano giunte le trattative con la Società DIMAR per dirimere le questioni proprietarie e gestionali ancora aperte.

Cuneo, 19 aprile 2022

Ugo Sturlese
CUNEO PER I BENI COMUNI

Risposta Orale interpellanza n.52 Consiglio Comunale 28-29/04/2022
Interpellanza a risposta orale presentata dal Consigliere Ugo Sturlese (Cuneo per i Beni Comuni): *scadenza, definizioni, obblighi urbanistico-edilizi conseguenti l'attuazione del PEC R-4c Aree ex-Bongiovanni, complesso Agorà.*

Nel breve si riassumono per punti le risposte all'interpellanza in oggetto:

1) *Come intenda risolvere ed entro quale scadenza la questione della collocazione catastale e dei relativi diritti di proprietà relativi ai mappali 2626, 2627, 2629.*

   L'interpellante evidenzia che sui mappali 2626, 2627 e 2629 - concernenti Piazza della Costituzione (area della piazza + area ove si svolge il mercato di Campagna Amica + area della costruzione lato via Einaudi che avrebbe dovuto ospitare bar edicola tutt'ora vuoto) - sarebbero insistenti dei manufatti non menzionati nell'atto notarile e non presenti a catasto.
   Trattasi tutte di opere pubbliche progettate ed appaltate dal Comune di Cuneo nell'anno 2007. A seguito dell'atto notarile di trasferimento al Comune di Cuneo e assoggettamento all'uso pubblico che ha portato alla definizione degli obblighi urbanistico-edilizi conseguenti all'attuazione del PEC aree Ex-Bongiovanni (sottoscritto dal Notaio Martinelli in data 08/11/2021 tra il Comune di Cuneo, la Soc. Eurofim e la Soc.Dimar), il Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, ha prontamente (come di consueto) comunicato formalmente al Settore Patrimonio, l'avvenuto trasferimento delle aree per i successivi eventuali adempimenti di carattere patrimoniale e catastale.
   In ordine alla proprietà di tali manufatti non si rilevano problematiche: come manifestato anche dallo stesso interpellante, ai sensi dell'art. 934 c.c., il proprietario del suolo è proprietario anche delle costruzioni che insistono sopra lo stesso, salvo che nel titolo di proprietà sia disposto altrimenti ed oggi il proprietario del suolo il Comune.

2) *Quali iniziative intenda assumere per arrivare a una definizione dei regolamenti condominiali in relazione in particolare al tema dell'asservimento ad uso pubblico delle aree condominiali.*

   A quanto risulta i regolamenti condominiali esistono e vengono da anni utilizzati dagli amministratori condominiali ed i condomini hanno sempre il potere di far redigere o modificare tali regolamenti con le maggioranze di legge. Gli asservimenti ad uso pubblico risultano disciplinati dal Notaio all'articolo 2 che richiama, tra l'altro, sia il vincolo automatico previsto dal Regolamento Edilizio comunale, sia l'uso pubblico consolidatosi nel tempo.
   Ad ogni buon fine si rappresenta che, secondo le norme di legge che regolano la vita negli edifici in condominio (norme specifiche che non esulano dalle specifiche leggi in materia di urbanistica ed edilizia), specificano che i regolamenti condominiali vengono adottato dall'assemblea anche su iniziativa di uno solo dei condomini.
   L'approvazione del regolamento si effettua con una normale delibera assembleare che deve però deve essere approvata dalla maggioranza dei presenti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Nessun coinvolgimento o competenza dell'Amministrazione Comunale è prevista nella formazione dei regolamenti di condominio.

3) *A quale livello siano giunte le trattative con la Soc.Dimar per derimere le questioni proprietarie e gestionali ancora aperte.*

   Non risultano pendenti questioni "*proprietarie o gestionali*" con la società Dimar, avendo la stessa già prestato gli specifici assensi al punto III^ dell'atto notarile intercorso tra il Comune, Eurofim e Dimar.

Peraltro, con successivo atto notarile intercorso tra la Soc. Eurofim e la Soc. Dimar (rogito Notaio Martinelli del 12.11.2021), la proprietà delle aree relative al parcheggio, gravate dall'uso pubblico in favore del Comune di Cuneo, è stata da Eurofim attribuita a Dimar.
Il fatto che Dimar abbia assunto gli oneri del custode di fronte a terzi con conseguente responsabilità, ci pare un vantaggio per il Comune e non uno svantaggio, come parrebbe voler manifestare l'interpellante.