

LA GIUNTA

Premesso che:

- questa Civica Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 18.03.2003 ha deliberato un programma integrato straordinario di edilizia pubblica ai sensi della legge 203/91 con la Società CO.GE.IN. di Savigliano su aree edificatorie site a Madonna dell'Olmo, in località Piccapietra, al fine di avviare un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti dell'Amministrazione dello Stato;
- in data 19.05.2003 è stato siglato l'accordo di programma con la Regione Piemonte;
- con provvedimento di Consiglio Comunale n. 131 dell'1.12.2004 sono stati altresì approvati gli schemi di convenzione comunale e ministeriale, disciplinanti tutte le condizioni, oneri ed obblighi a carico della società per l'attuazione del Piano Integrato, stabilendo le varie scadenze per la stipula delle convenzioni stesse, e delegando la Giunta Comunale per quelle modifiche e integrazioni ritenute necessarie e/o opportune;

Considerato che:

- la distribuzione interna al comparto II non residenziale è da intendersi di massima e quindi suscettibile di variazioni planimetriche circa la posizione degli spazi a parcheggio e dell'edificio, fermo restando le volumetrie e le destinazioni d'uso; e pertanto il mappale 216 su cui verrà ad insistere, che ora viene ceduto per intero, dovrà essere frazionato e verrà retrocesso al Comune di Cuneo gratuitamente l'area di circa 4500 mq. Il tutto a cura e spese dell'operatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo al comparto stesso;
- appare opportuno allegare alla suddetta convenzione un cronoprogramma, puramente indicativo e non vincolante, che dettagli meglio per lotti le fasi di costruzione delle aree edificatorie e relative opere di urbanizzazione, cronoprogramma che è stato possibile redigere solo dopo un confronto tra il Settore Urbanistica e il Settore Gestione del Territorio;
- pertanto, non è stato possibile ancora stipulare la convenzione comunale per cui occorre prorogare il termine, inizialmente previsto per la stipula, per un tempo ragionevole a consentire la redazione dell'atto pubblico e nel contempo fissare una data improrogabile entro la quale la convenzione dovrà essere stipulata;
- appare, inoltre, necessario precisare meglio ed integrare i seguenti articoli con riferimento in particolare ai contratti di affitto in essere per i terreni, al cronoprogramma sopra citato, alla durata delle cauzioni e alle ipoteche legali:

ART.1 – CESSIONE AREA EDIFICATORIA

Il testo dell'articolo viene sostituito dal seguente:

- A) *Il Comune di Cuneo vende all'operatore Soc CO.GE.IN di Savigliano, che accetta, la proprietà dell'area edificatoria, ad esso pervenuta con l'atto in premessa citato, censita al C.T. al Foglio n. 57, mappali n. 216 (ex 28/f), 215 (ex 28/e), 213 (ex 28/c), 197 (ex 21/b), 198 (ex 21/c), 199 (ex 21/d), 201 (ex 21/f), 203 (ex 21/h), 204 (21/i), 224 (ex*

185/b), 195 (ex 19/d), 193 (ex 19/b), 206 (ex 21/m), 219 (ex 28/i), 210 (ex 27/c), 220 (ex 28/l), 222 (ex 28/n), 221 (ex 28/m), per una superficie totale di circa mq. 48.845, compresa nel Piano Integrato di Madonna dell'Olmo (Cascina Piccapietra), alle condizioni, modalità e termini di cui successivi articoli.

Agli effetti catastali le parti fanno riferimento alla planimetria allegata di cui al tipo di frazionamento n. 29337, redatto dal geom. Fabrizio Gastaldi, approvato in data 2.11.2005.

Il cedente dichiara che l'area in questione è libera da vincoli di qualsiasi natura, nonché da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi di sorta, ma gravata da contratti di affitto in deroga con scadenza naturale all'11.11.2006 che l'operatore dichiara di conoscere e per i quali il Comune ha formulato regolare disdetta. Pertanto ogni onere, nessuno escluso, per liberare il terreno dagli affittuari, comprese tutte le aree per opere di urbanizzazione, in particolare quelle di cui all'articolo 2, è assolto totalmente dall'acquirente.

B) Le parti si danno reciprocamente atto che la distribuzione interna al comparto I, non residenziale, è da intendersi di massima e quindi suscettibile di variazioni planimetriche circa la posizione degli spazi a parcheggio e dell'edificio, fermo restando le volumetrie e le destinazioni d'uso; pertanto il mappale 216 su cui detto comparto verrà ad insistere, che ora viene ceduto per intero, dovrà essere frazionato e verrà retrocessa al comune di Cuneo gratuitamente l'area di circa 4500 mq., destinata a parcheggi. Il tutto a cura e spese dell'operatore prima del rilascio del permesso di costruire relativo al comparto stesso;

C) Il corrispettivo della vendita viene pattuito in € 24,53 al mq., per complessivi € 1.198.167,85. La presente cessione non è soggetta ad I.V.A. per carenza del requisito di commerciabilità ai sensi dell'art. 36 del D.L. 30.8.1993, n. 331.

D) La presente convenzione ed il relativo atto di trasferimento sono sottoposti alla condizione sospensiva dell'avvenuta sottoscrizione della Convenzione Urbanistica con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nei termini di cui al successivo articolo 3.

Le aree dei lotti edificatori saranno utilizzate ed organizzate secondo quanto stabilito dagli elaborati e dalle norme di attuazione del Piano Integrato.

Sui terreni confinanti coi suddetti lotti edificatori, insistenti sul previsto ambito APT del nuovo Piano Regolatore Generale, verranno previste opere di mitigazione ambientale con alberature a protezione delle residenze dai futuri insediamenti."

ART. 2 – CONTRIBUTO PER AREE PUBBLICHE

La cifra di € 882.736,58 è sostituita da "€ 772.327,05".

ART. 3 – MODALITA' DI PAGAMENTO

Al punto 1 l'importo di € 1.087.758,32 è sostituito da "€ 1.198.167,85".

Al secondo elenco puntato di € 787.758,32 è sostituito da "€ 898.167,85".

Al punto 2 di € 882.736,58 è sostituito da "€ 772.327,05".

Le rate 1[^] e 2[^] sono modificate rispettivamente da € 441.368,29 in "€ 386.163,52"

ART. 6 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE

Al punto 1 anziché Comparto I residenziale modificare in "Comparto II residenziale" e Comparto II non residenziale modificare in "Comparto I non residenziale";

ART. 7 - ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA dopo il sesto capoverso aggiungere il seguente testo:

"Si allega una proposta di cronoprogramma, da ritenersi di massima, relativa alle opere di urbanizzazione, concordata con il Settore Gestione del Territorio, eventuali modifiche e integrazioni e, per quanto di ragione, potranno essere apportate solo a seguito di approvazione da parte dei competenti uffici comunali, senza che ciò costituisca modifica alla presente convenzione. Si precisa che tale proposta, in ogni caso, non potrà modificare i tempi indicati dal cronoprogramma operativo di cui all'Accordo di Programma Regionale"

ART. 13 - GARANZIE FINANZIARIE E ADEMPIMENTI

All'ultimo capoverso sostituire la durata della fideiussione da " *quinquennale*" ad " *annuale, con rinnovo automatico*";

ART. 18 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI CONVENZIONATE E RILASCIO DELLE CERTIFICAZIONI DI AGIBILITÀ

Al penultimo capoverso aggiungere: " *...ed ai contenuti della convenzione ministeriale.*"

ART. 19 – CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI IN EDILIZIA AGEVOLATA

Al settimo capoverso aggiungere dopo lettera d) " *... ed e), nonché delle autorimesse*";

All'ottavo capoverso sostituire "150%" con " *50%* ";

All'ultimo capoverso sostituire " *...sono allegati alla presente convenzione*" con " *...sono depositati agli atti del Comune e si intendono allegati*"

ART.27- RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il testo viene sostituito con il seguente: " *Il Comune di Cuneo dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione ipoteca legale nei registri immobiliari, che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, esonerando da ogni responsabilità in merito il conservatore dei registri immobiliari.*"

Visto l'art. 20 del Regolamento di contabilità;

Visti gli artt. 48 e 179 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria Dott. Carlo TIRELLI, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di modificare e integrare gli articoli 1, 3, 6, 7, 13, 18, 19 e 27 per i motivi e nei termini specificati in premessa;

- 2) di dare atto che, per gli stessi motivi indicati in premessa, la cessione delle aree alla Soc. CO.GE.IN. di Savigliano avviene al prezzo di € 1.198.167,85 anziché € 1.087.758,32, mentre il contributo dovuto per le aree pubbliche a viabilità e servizi deve intendersi di € 772.327,05 anziché € 882.736,58;
- 3) di modificare gli accertamenti di cui ai punti 4 e 5 della propria precedente Deliberazione n. 131/2004 come segue:
 - il corrispettivo di € 1.198.167,85 dovuto dalla Società CO.GE.IN per l'acquisto delle aree, come segue:
 - per Euro 997.700,00 al Titolo IV, Cat. 1a, Risorsa 0930, Capitolo 930000: "Fabbricati e terreni comunali disponibili – alienazione" del bilancio e PEG 2004 (c.a. 2246/2004),
 - per Euro 200.467,85 al Titolo IV, Cat. 1a, Risorsa 0932, Capitolo 932000: "Alienazioni immobili con destinazione socio assistenziale" del bilancio e PEG 2005 (c.a. 2248/2004);
 - il contributo relativo alle aree a servizi e viabilità, quantificato al prezzo convenzionalmente pattuito di €/mq. 24,53, per complessivi € 772.327,05 come segue:
 - per Euro 441.368,29 al Titolo IV, Cat. 5a, Risorsa 1060, Capitolo 1060000: "Monetizzazione aree" del bilancio e PEG 2005 (c.a. 214/2005), da vincolare ad interventi socio assistenziali,
 - per Euro 330.958,76 al Titolo IV, Cat. 5a, Risorsa 1060, Capitolo 1060000: "Monetizzazione aree" del bilancio e PEG 2006 (c.a. 23/2006), da vincolare ad interventi socio assistenziali;
- 4) di stabilire che la stipula della convenzione comunale di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 131/2004 venga formalizzata con atto pubblico entro il corrente anno 2005 e che la stipula della convenzione ministeriale venga formalizzata entro centottanta giorni decorrenti dalla stipula della convenzione comunale pena la decadenza del Programma Integrato;
- 5) di dare atto che 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;
- 6) di dare atto che le spese di atto, registrazione, oneri vari saranno a totale carico della Società CO.GE.IN di Savigliano;
- 7) di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Tecnico Direttivo del Settore Programmazione del Territorio geom. Claudio Luciano.

LA GIUNTA

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 18 agosto 2000, n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.