

LA GIUNTA

Premesso che :

- in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 140-8349 del 14/10/86, e delle successive varianti approvate, i Signori BARALE Marco e VACCHETTA Graziella, hanno 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 Convenzionato, con cessione di aree;
- in data 21.12.2004 con Deliberazione Consiliare n. 147 è stato adottato il progetto definitivo del nuovo Piano Regolatore Generale, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. 56/77, e l'intervento ricade sui terreni in località Madonna delle Grazie – Via Cherasco, per una superficie totale di mq. 1322 classificati come “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”, secondo le disposizioni dell'art. 42 delle Norme di Attuazione;
- l'intervento prevede la costruzione di un edificio ad uso residenziale, con contestuale cessione delle aree pubbliche, pertanto è soggetto al rilascio del permesso di costruire convenzionato;

Rilevata la necessità di provvedere all'approvazione della bozza di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione ed i richiedenti;

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

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente;

Visto il Progetto Definitivo del 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 dell'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. FERRIONE Walter, 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 e i Sigg. BARALE Marco e VACCHETTA Graziella, 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 località Madonna delle Grazie – Via Cherasco, compresi nella zona tipologica che il P.R.G. adottato classifica come “TC4b – Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni”;

2. di dare atto che i richiedenti proponenti si impegnano entro 120 giorni dall'approvazione della presente, a stipulare l'atto di cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale dei terreni censiti al C.T. al Foglio n. 104 mappale 948 (ex 353 parte) per un totale di mq. 122, da destinarsi a viabilità;
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. Ferrione Walter.

LA GIUNTA

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.

**CONVENZIONE
PER LA CESSIONE DI AREE**

**Repubblica Italiana
Comune di Cuneo**

**Convenzione
da stipulare tra:**

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- I Signori:
 - BARALE Marco, BRL MRC 42H03 D205V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo;
 - VACCHETTA Graziella, VCC GZL46P50 C589V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo

INDICE

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 3	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 5	Monetizzazione di aree per standard
Articolo 6	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 7	Rilascio del certificato di agibilità
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 (PRGC) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n°140-8349 del 14.10.1986 e sue successive varianti;

Con deliberazione di C.C n. 147 del 21.12.2004 ha adottato il Progetto Definitivo del Nuovo Piano Regolatore, ora in fase di approvazione regionale;

L'adottato Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C., in regime di salvaguardia, classifica l'area TC4b e la disciplina all'art. 42 delle Norme di Attuazione;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica R3 e disciplinata dall'art. 10 delle Norme di Attuazione;

I Signori:

- BARALE Marco, BRL MRC 42H03 D205V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo;
- VACCHETTA Graziella, VCC GZL46P50 C589V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo

sono proprietari dei terreni individuati al Foglio 104 mapp. 353.

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico-edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto il permesso di costruire con progetto, a firma dell'Ing. Guido Lerda, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. 505, con studio in Cuneo, Via Santa Maria n°5, secondo i disposti dell' articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati in data 15.02.2007, sul quale si è espressa favorevolmente la commissione edilizia nella seduta del 03.05.2007.

La proprietà proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIÓ PREMESSO

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ in una sala del Palazzo Civico, Via Roma 28, tra:

il Signor _____ il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo;

- e i Signori:
- BARALE Marco, BRL MRC 42H03 D205V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo;
- VACCHETTA Graziella, VCC GZL46P50 C589V, via dei Lerda n°24, Madonna delle Grazie, 12100 Cuneo

in qualità di titolari del Permesso di Costruire, già citata nella premessa del presente Atto, in seguito denominata "proponenti";

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 costruire un edificio residenziale e relative opere di urbanizzazione.

<p>Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</p>
--

L'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area è specificata dai seguenti dati tecnici:

Superficie territoriale	1.322 mq
Totale aree pubbliche in cessione	122 mq
Superficie fondiaria	1200 mq

La disposizione planimetrica dell'edificio, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati al permesso di costruire.

L'area complessiva oggetto di intervento dovrà essere realizzata nel rispetto del progetto urbanistico-architettonico, le finiture e i materiali esterni, comprese le coperture, dovranno essere curati ed avere valore architettonico.

L'edificio 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.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, vengono realizzati, con progetti esecutivi, sulla base delle indicazioni e prescrizioni dettate dagli uffici comunali.

In caso di richiesta di verifica da parte degli uffici comunali dei confinamenti e delle quote altimetriche delle opere, sarà nominato un tecnico dai suddetti uffici e le spese relative saranno a carico del proponente.

Il Comune si riserva di eseguire gli opportuni controlli in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso venga constatata difformità delle opere rispetto al progetto approvato, verrà ordinata l'immediata sospensione dei lavori ed il soggetto attuatore dovrà provvedere, a sue spese, alle necessarie modifiche.

<p>Articolo 3 CESSIONE GRATUITA delle AREE DESTINATE alle OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA</p>

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 L.R 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, con il presente atto, cede a titolo gratuito al Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso), che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione per un totale di mq. 122, così come indicate negli allegati elaborati grafici e qui appresso specificate:

Area destinata ad ampliamento stradale = mq. 122

Il terreno oggetto di cessione è censito al C.T. al Foglio 104, mapp. 948 (ex 353 parte). Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento redatto dal Geom. Giovanni Odasso, con studio in Ceva Via Marengo n°76, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovì al n. 458 e alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa ed identificato al Foglio 104 mapp. 948 (ex 353 parte), allegata al presente atto sotto la lettera A per farne parte integrante e sostanziale.

Il predetto terreno viene ceduto in proprietà al Comune, libero 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 non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali è stabilito in €. 5,00/mq., per complessivi €. 610,00.

Le parti cedenti dichiarano che la presente operazione non è rilevante ai fini I.V.A., sia in quanto trattasi di cessione di terreni non fabbricabili, sia ai sensi dell'art. 51 della legge 21.11.2000 n. 342.

Le relative spese notarili, di registrazione e di trascrizione sono a totale carico del proponente.

<p>Articolo 4 UTILIZZAZIONE TEMPORANEA delle AREE CEDUTE</p>
--

Il Comune, consente al proponente l'utilizzazione temporanea delle aree cedute, anche ai fini dell'impianto di cantiere del fabbricato previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali.

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.

L'area dovrà essere ceduta completamente ripulita di tutto e spianata.

<p>Articolo 5 MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD <i>(solo quando previsto)</i></p>

Considerate le particolari situazioni e le oggettive condizioni dell'intervento e ravvisata l'impossibilità alla dismissione delle aree per standard-minimo di competenza, viene consentita al proponente la monetizzazione degli spazi ad uso parcheggio pubblico corrispondente a mq. 23.64.

L'ammontare della monetizzazione, a cui è stato scomputato la parte già reperita dal P.R.G., è determinato in complessivi €. 252,23 secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 183 del 31/08/2004 ed è stato versato in un'unica rata alla Tesoreria Comunale giusta quietanza n. in data

I proponenti rinunciano al rimborso di quanto versato anche in caso di abbandono totale o parziale della realizzazione del Permesso di Costruire.

Articolo 6
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 verrà determinata al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il contributo commisurato al Costo di Costruzione verrà determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 6.6.2001 e corrisposto con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati il proponente presterà cauzione mediante fideiussione.

Il costo degli oneri di urbanizzazione sarà soggetto ad aggiornamento in funzione delle tariffe vigenti all'atto del rilascio di ogni singolo Permesso di Costruire.

Articolo 7
RILASCIO del CERTIFICATO di AGIBILITA'

Il certificato di Agibilità verrà rilasciato nelle modalità previste dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/01.

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.

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 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

I Proponenti
