

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Premesso che :

in attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 40-9137 del 7.07.2008, la Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042) ha prodotto, in data 11.11.2009 prot. n. 61328 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;

l'intervento richiesto ricade sui terreni in Cuneo, Corso Vittorio Emanuele angolo Viale degli Angeli, per una superficie totale di mq. 1560,00 classificati in parte come "TC3a", secondo le disposizioni dell'art.42 delle Norme di Attuazione e in parte servizi pubblici;

l'intervento prevede la demolizione di un fabbricato e la realizzazione di uno nuovo a destinazione residenziale, con contestuale cessione di area pubblica, 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 e la nuova società richiedente;

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 del Dirigente del Settore Programmazione del Territorio Arch. Giovanni PREVIGLIANO, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

- 1) Di approvare lo schema di convenzione edilizia da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042), nata a Cuneo il 02.06.1976, residente a S. Croce di Cervasca, Via delle Vigne n.7, ai sensi dell'art. 49 della sopracitata Legge Urbanistica Regionale, nel testo allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, per l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni in Cuneo, Corso Vittorio Emanuele angolo Viale degli Angeli, per una superficie totale di mq. 1560 classificati come "TC3a" e in parte servizi pubblici;

- 2) Di dare atto che il proponente si impegna entro 120 giorni dall'approvazione della presente, a stipulare l'atto di cessione a titolo gratuito al patrimonio comunale del terreno censito al C.T. al Foglio n.91 mappale n. 1379 (ex 126/b) per un totale di mq. 294.
- 3) Di dare atto che lo schema di convenzione suddetto, parte integrante, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, della presente delibera, deve intendersi di massima e pertanto l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti;
- 4) Di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di provvedere all'emanazione dei provvedimenti di competenza, necessari ed integrativi, al fine della stipula della presente convenzione;
- 5) Di dare atto che il responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è l'Istruttore Direttivo del Settore Programmazione del Territorio Geom. Luciano Claudio.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

- Visto l'art. 47 - 3<sup>a</sup> comma - della Legge 8 giugno 1990, n. 142;
- Riconosciuta l'urgenza di provvedere in tempi brevi all'avvio dei lavori di pianificazione urbanistica in oggetto;
- Con voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

\*\*\*\*\*

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE  
A SCOMPUTO DEGLI ONERI E LA CESSIONE DI AREE**

**Repubblica Italiana  
Comune di Cuneo**

**Schema della Convenzione**  
da stipulare tra:

- 1) Il **Comune di Cuneo** da una parte, quale Ente Programmatore del Territorio comunale;
- 2) Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042) quale proponente in quanto richiedente il Permesso di Costruire Convenzionato.

***INDICE***

Premesse

Articolo 1	Oggetto della Convenzione
Articolo 2	Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree ed attuazione del Permesso di Costruire convenzionato
Articolo 3	Cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria
Articolo 4	Utilizzazione temporanea delle aree cedute
Articolo 5	Monetizzazione di aree per standard
Articolo 6	Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire
Articolo 7	Trasferimento degli Obblighi
Articolo 8	Spese
Articolo 9	Rinuncia ad ipoteca legale
Articolo 10	Clausola compromissoria
Articolo 11	Rinvio a norme di legge
Articolo 12	Certificato di destinazione urbanistica
Articolo 13	Clausole da approvare specificatamente

## ***PREMESSE***

Il Comune di Cuneo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 40-9137 del 07.07.2008;

L'area interessata dall'intervento è classificata dal P.R.G.C. vigente come zona urbanistica "TC3a - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni" e disciplinata all'art. 41 delle Norme di Attuazione e in parte servizi pubblici;

La Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042) in forza dell'atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola in data 02.10.2009 repertorio n. 71068 raccolta n. 31731 registrato a Cuneo il 20.10.2009 n. 8287 è proprietaria di un appezzamento di terreno edificabile nel Comune di Cuneo, censito presso il Catasto dei Terreni con il Foglio 91, mappali n. 126 e n. 1379;

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico - edilizio delle aree di cui trattasi è stato richiesto un Permesso di Costruire Convenzionato a nome di Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042) con relativo progetto, a firma dell'Arch. FINO Umberto, con studio in Cuneo, Corso Nizza n.18, secondo i disposti dell'articolo 49 comma 5 della L.R. n. 56/77, costituito dagli elaborati presentati in data 11/11/2009 prot. n. 61328 (e successive integrazioni), sul quale si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del 10/02/2010;

Il "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\_\_\_\_, tra:

il Signor \_\_\_\_\_ il quale interviene quale legale rappresentante del Comune di Cuneo;

La Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042)

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

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

Articolo 1 OGGETTO DELLA CONVENZIONE
---

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 demolire un fabbricato esistente e costruirne uno nuovo ad uso residenziale.

Articolo 2 UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed EDILIZIA delle AREE ed ATTUAZIONE del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
--

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

Totale aree pubbliche cedute col presente atto	mq	<b>294,0</b>
Superficie fondiaria	mq	<b>1266,0</b>
Superficie territoriale	mq	<b>1.560,0</b>

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici di progetto, allegati ai permessi 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.

Le cassette e sportelli per la protezione dei componenti degli impianti tecnologici come i contatori gas - acqua, le centraline termo-idrauliche ed altri, dovranno essere realizzati esclusivamente su area privata e non sulle aree pubbliche o previste in cessione.

Gli edifici e le parti interrato, comprese eventuali camere di aerazione non potranno occupare o invadere aree pubbliche.

Dovranno ottenersi tutti i pareri favorevoli relativi ad eventuali vincoli interessanti le aree.

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

Articolo 3 CESSIONE GRATUITA delle AREE
--

La Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042), in relazione al disposto dell'art. 45 L.R. 56/77 comma 2°, nonché del 5° comma dell'art.8 della legge n. 765/1967, con il presente atto, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a cedere a titolo gratuito al Comune di Cuneo (e quindi senza indennizzo e/o senza diritto ad alcun compenso), che accetta, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione per un totale di mq. 294.

I terreni oggetto di cessione sono censiti al C.T. al Foglio 91 n.1379 (ex 126 b).

Per ogni più precisa individuazione e delimitazione del terreno ceduto, le parti fanno pieno ed incondizionato riferimento al tipo di frazionamento, redatto dall'Arch. Fino Umberto, prot. n. 2010/279630 del 05.08.2010 e alla planimetria sulla quale l'area in questione è contornata in tinta rossa, allegata al presente atto sotto la lettera ..... per farne parte integrante e sostanziale.

Tutti i predetti terreni vengono ceduti in proprietà al Comune, liberi da persone, cose, manufatti e costruzioni, da liti pendenti e da trascrizioni di pregiudizio, comprese ipoteche, 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.

La Sig.ra FINO VALENTINA (c.f. FNIVNT76H42D205T), in qualità di legale rappresentante della Soc. VALENTINA 95 S.r.l. (c.f. 02421560042), dichiara altresì di avere verificato che sui

terreni oggetto di cessione non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

Il valore delle suddette aree, ai soli fini fiscali viene sin da ora stabilito in complessivi Euro 1470,00 (millequattrocentosettanta/00), pari ad Euro 5,00 al metro quadrato.

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 dell'intervento previsto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali e fermo restando il rispetto dei termini temporali del Permesso di costruire.

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'ottenimento dell'agibilità di tutti gli alloggi resta a carico del proponente ogni onere di manutenzione delle aree in oggetto, salvo diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

E' vietato utilizzare le aree cedute come discarica e/o asportare il terreno e/o eseguire reinterri, senza autorizzazione comunale, anche durante il cantiere privato.

Prima della richiesta di qualsiasi agibilità degli alloggi, l'area in cessione dovrà essere libera da manufatti e materiali di risulta di qualunque genere e adeguatamente livellata.

<p>Articolo 5 MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD</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 corrispondente a mq. 18,94.

L'ammontare della monetizzazione, determinato in €/mq 552,66 secondo i criteri fissati dalla deliberazione di G.C. n. 183 del 31 /08/ 2004, risulta di complessivi € 5.991,29 e dovrà essere versato in un'unica rata alla Tesoreria Comunale prima del rilascio del Permesso di costruire.

Il proponente rinuncia al rimborso di quanto versato anche in caso di abbandono totale o parziale della realizzazione del Permesso di Costruire.

<p>Articolo 6 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE</p>
--

Dovrà essere corrisposta la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione di cui all'art.

16 del D.P.R. 380/2001 e in base alla deliberazione di C.C. n. 160 del 20.12.2005 e s.m.i., determinata prima del rilascio del permesso di costruire.

Dovrà essere corrisposto il contributo commisurato al Costo di Costruzione, determinato secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 con le modalità e le garanzie stabilite.

A garanzia del pagamento degli importi sopra determinati i proponenti presteranno cauzione mediante fideiussione.

<p>Articolo 7 TRASFERIMENTO degli OBBLIGHI</p>
--

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, incluse le garanzie fidejussorie, con apposita appendice alla polizza, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti, da trasciversi ai sensi di legge. Egli dovrà dare notizia al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, di ogni trasferimento, allegando copia dell'appendice della polizza, entro 30 (trenta) giorni dalla formalizzazione dello stesso. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito.

In ogni caso di trasferimento, anche frazionato, dei beni interessati dal presente intervento e dei competenti oneri sopra riferiti, il proponente, o i suoi aventi causa, restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Tale clausola dovrà essere specificatamente approvata dagli aventi causa, ai sensi dell'Articolo 1341 del Codice Civile.

I nuovi proprietari delle aree e/o degli immobili, o loro aventi causa dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

<p>Articolo 8 SPESE</p>
-----------------------------

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 9  
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 10  
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 dai proponenti 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 11  
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. 06.06.2001 n° 380 ed alla Legge Regionale 05.12.1977, 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. n. 380/2001.

Articolo 12  
CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30, 2° comma del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.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.



Articolo 13  
CLAUSOLE DA APPROVARE SPECIFICATAMENTE

I sottoscritti dichiarano di aver esaminato tutte le clausole e le condizioni del presente atto e di approvarle specificatamente sottoscrivendole, come specificatamente approvano gli articoli 3, 4, 5, 6, 7, 9, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile.

Per il Comune di Cuneo

Il Proponente

---

---