



Alla cortese attenzione del dott. Riso Alessandro e Dott.ssa Oliva Patrizia Provincia di Cuneo

Oggetto: Osservazioni del Comitato Clavesana dice no allo stoccaggio di rifiuti pericolosi relativa al procedimento in corso presentato dalla ditta Cement s.r.l. a seguito della conferenza del 21 novembre 2023 e successive integrazioni presentate in data 03 dicembre 2024 con avviso di deposito pubblicato dalla Provincia di Cuneo in data 12 dicembre 2024.

Premessa

Ci permettiamo di evidenziare, per quanto non sia strettamente inerente alle tematiche ambientali tipiche della procedura in corso, che la procedura, nel suo complesso, ha seguito cadenze temporali non casuali; infatti, il proponente ha protocollato le integrazioni all'ultimo giorno utile concessogli dalla Provincia di Cuneo a seguito della richiesta di rinvio da parte del medesimo, scadenza fissata il 02 dicembre 2024. Riteniamo non casuale la scelta adottata dal proponente, che nei fatti ci obbliga a protocollare queste osservazioni in data 25 dicembre (pazienza *"la televisione ha detto che il nuovo anno porterà una trasformazione e tutti quanti stiamo già aspettando sarà tre volte Natale e festa tutto l'anno"*)

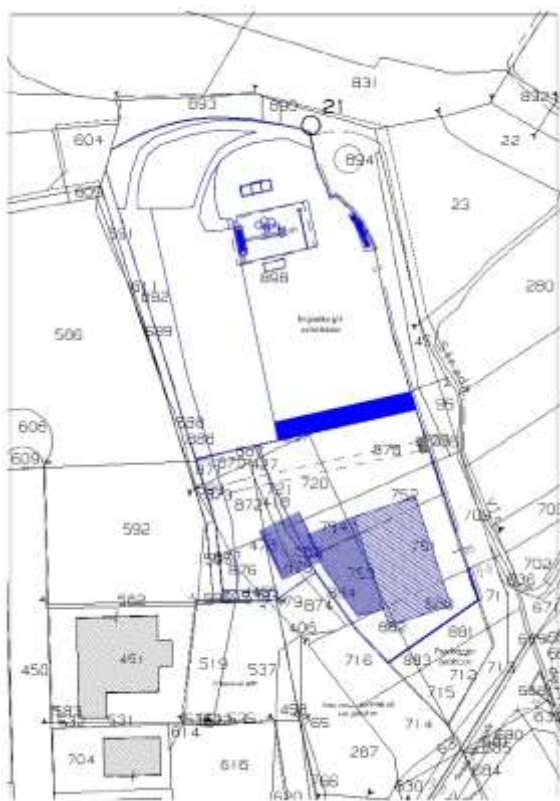
Resta da chiarire il fatto che i documenti sono stati pubblicati in data 03 dicembre, ma la pubblicazione ufficiale dell'avviso di deposito da parte della ditta proponente, protocollato il 06 dicembre, sul sito è avvenuta in data 12 dicembre, fissando conseguentemente la scadenza di presentazione delle osservazioni al 27 dicembre. Riteniamo sarebbe stato più opportuno che la provincia, non potendo dilatare i tempi, avesse formalmente richiesto al proponente di estendere i termini di presentazione delle osservazioni almeno fino a metà gennaio.

Qualora ci sia concesso ufficialmente ci riserviamo di produrre integrazioni al presente documento nei termini che verranno definiti dalla Provincia.

1.0 Aree relative alle attività già autorizzate della Cement s.r.l.

Si segnala che l'attività attuale della Cement s.r.l. è autorizzata sui terreni da essa acquistati con atto notarile Repertorio n.5.302 Raccolta n. 4.341 Redatto presso il notaio Luca Oregno in data 23 luglio 2019 e relativo a complessivi 3.560 m² (**Allegato 1**), mentre la attuale conferenza e relativa espansione dell'attività riguarda i terreni oggetto dell'atto notarile di compravendita (**Allegato 2**) è stato redatto in data 26 ottobre 2021 alle ore 20,30 e riguarda una superficie di 28.058 m², al suo interno è ricompresa la delibera della giunta comunale n.77 del 26 ottobre 2021 alle ore 15,30 (immediatamente eseguibile), si riscontrano le seguenti contraddizioni:

La planimetria catastale allegata alle integrazioni tende a figurare che l'impianto ad oggi autorizzato sia ben più vasto di quanto dovrebbe essere (usiamo il condizionale non casualmente): essa infatti include come impianto autorizzato circa 19.656 m² includendo terreni di cui la Cement s.r.l. è diventata proprietaria solo nell'ottobre 2021. La Cement s.r.l. in premessa progettuale scriveva: *“Attualmente, la ditta Cement s.r.l. si è iscritta al registro provinciale delle imprese che effettuano recupero di rifiuti con iscrizione n. 634 rilasciato dalla Provincia di Cuneo ed è autorizzata mediante A.U.A. al Provvedimento Conclusivo n. 025/2020 del 27/03/2020 del SUAP GAL Mongioie, la quale ricomprende al suo interno i seguenti titoli abilitativi: omissis...”* Ne deriva che l'attuale autorizzazione è relativa ai terreni di proprietà della Cement s.r.l. dal luglio 2019 e non a quelli acquistati successivamente nel 2021. *“Al fine di chiarire alla conferenza questo punto riteniamo opportuno inserire le seguenti immagini:*



01_ALL1_Planimetria-Impianto-su-base-catastale



Fotografia satellitare su base catastale 2020 in rosso area autorizzata con A.U.A. al Provvedimento Conclusivo n.025/2020 del 27/03/2020 del SUAP GAL Mongioie

Sorge spontaneo chiedersi in base a quale autorizzazione la Cement s.r.l. abbia già esteso la sua attività sulle aree da essa indicate nell'allegato ALL1 per una superficie complessiva di circa 19.656 m².

Nella fase progettuale la Cement s.r.l. riporta che i quantitativi autorizzati sono 2.999 ton anno ritirate per una quantità massima stoccata di 1.040 ton. In merito alle superfici la stessa Cement s.r.l. scrive: *Superficie pari a circa 3.570 m² occupata dall'impianto di produzione di calcestruzzo (1.200 m²) e area di gestione dei rifiuti autorizzata mediante A.U.A. al Provvedimento Conclusivo n.025/2020 del 27/03/2020 del SUAP GAL Mongioie;*

Superficie pari a 6.000 m² su cui viene stato avviato l'iter istruttorio per l'ampliamento dell'attività di gestione rifiuti già autorizzata mediante A.U.A.

Il procedimento in corso è relativo all'ampliamento dell'attività della sulla superficie di 6.000 m² conseguentemente il documento *“01_ALL1_Planimetria-Impianto-su-base-catastale”* appare palesemente fuorviante della realtà in quanto la superficie indicata dalla Cement s.r.l. come impianto

già autorizzato è di circa 19.656 m² (estratti di mappa allegato 54A). Non solo ma una sommaria **valutazione** dei quantitativi e delle in base alle fotografie aeree allegate alla documentazione ed in particolare la planimetria generale in scala 1:1000 nell'allegato PAE02 e figura 10 dell'allegato 53A appare discutibile che le superfici ed i quantitativi visibili corrispondano ai quantitativi autorizzati nel 2020 ed ai 19.656 dichiarati (meno che mai ai 3560 m² posseduti nel 2020). Essi sono presumibilmente significativamente maggiori.

Nel merito si richiede che la conferenza attraverso gli enti preposti effettui le dovute verifiche attraverso un accertamento di conformità dello stato attuale dei luoghi al fine di chiarire quanto da noi scritto.

2.0 Conformità agli strumenti urbanistici vigenti

2.1 Innanzitutto, preme evidenziare che codesto Comitato condivide i rilievi espressi nel parere dell'Avv. Pafundi, depositato e richiamato in atti dal Comune di Clavesana, per cui al progetto in commento non è applicabile l'art. 25 delle N.T.A. del PRG vigente, trattandosi di norma ad applicazione differita, posto che il suo contenuto dispositivo non è ancora completamente definito nel suo contenuto minimo essenziale. Pertanto, il presente progetto è disciplinato dall'art. 1 delle N.T.A. del P.I.P. "Cascina San Giovanni", il quale vieta l'insediamento di industrie nocive di qualsiasi genere nella zona.

Sul punto, la Cement s.r.l. non ha in alcun modo dimostrato di poter superare i motivi ostativi espressi dal Comune di Clavesana in merito alla non conformità del progetto all'art. 1 delle N.T.A. del P.I.P.

Ne consegue che il progetto non è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

2.2 Inoltre, nella denegata ipotesi in cui l'art. 25 delle N.T.A. dovesse ritenersi immediatamente applicabile al progetto in esame, si rappresenta che detto articolo reca i parametri urbanistici che regolano l'edificazione del lotto U18 (**Allegato 3**). Al punto 2 si evincono in tabelle le superfici dei lotti. Il lotto U18 è di 11.255 mq. Al punto 6 si evince la massima superficie di copertura espressa in percentuale, che a seguito della variante 11 per i lotti U18 e U19 scende da 50% a 34,71% pari a 3.906,61 m² per il lotto U18 (questo fatto è già stato oggetto di contestazione da parte nostra relativa ai prezzi di vendita da parte del comune che ha meramente proporzionato il prezzo in base alla superficie di copertura sic...)

Al punto 8 si parla di altezza massima di metri 11 riferita al piano di campagna finito. Al punto 10 troviamo la percentuale di parcheggi privati da identificare all'interno del lotto in misura pari al 20%, 2.251mq per il lotto U18.

La seguente tabella 20 del piano regolatore vigente che regola l'area produttiva P3 invece riporta l'indice di edificabilità fondiaria di 0,50 m³/m² conseguentemente per il lotto U18 sono ammessi 5627,50 m³ (11.255x0,5).

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE DI CLAVESANA		
AREA PRODUTTIVA DI RIORDINO E COMPLETAMENTO (P3)		
DESTINAZIONE	UBICAZIONE	TABELLA N. 20
INDUSTRIALE/ARTIGIANALE	I TETTI Ssri Giovanni	
Articolo di riferimento N. di A. n. 25		
SUPERFICIE TERRITORIALE	(St) mq	137.988
SUPERFICIE FONDIARIA	(Sf) mq	108.727
VOLUME EDIFICATO	(Ve) mc	-
DENSITA' TERRITORIALE ESISTENTE	(dte) mc/mq	-
DENSITA' FONDIARIA ESISTENTE	(dfe) mc/mq	-
MODALITA' DI INTERVENTO: Permesso di costruire convenzionato		
INTERVENTI AMMESSI: a), b), c), d), f), g), art. 13 L.R. n. 56/77 e s.m.i.		DESTINAZIONI AMMESSE: Industriali, Artigianali, non è ammessa la residenza.
CARATTERISTICHE EDIFICATORIE:		
	Lotto minimo di intervento	mq -
It	indice di densità	mc/mq -
	edilizia territoriale	
If	indice di densità	mc/mq 0,50
	edilizia fondano	
H	(altezza massima)	m 11,00
Rc	(rapporto di copertura)	mq/mq 50% (*)
Dm	(distanza min. dal confine)	m 5,00
Df	(distanza min. dai fabbricati)	m 10,00
Di	(distanza min. dai cigli stradali)	m -
CLASSE DI EDIFICABILITA' II a		
PRESCRIZIONI SPECIFICHE		
INDAGINI		INTERVENTI
Ex Art. 15 N. di A. e ex art. 7 e 8 della Relazione Geologica - Tecnica di Variante al P.R. G. C.		Secondo art. 25, 26 N. di A. (*) e i lotti contrassegnati con la sigla U18 e U19 devono rispettare il Rapporto di Copertura Rc= 34,71%.

Merita evidenziare che la tabella di cui sopra è stata inviata al procedimento da parte dell'avv. Enrico Martinetti in data 09 dicembre 2023 (allegato 11 bis) apportando correzioni manuscritte proprio all'indice di densità.

Quindi:

- 1) Negli elaborati presentati dalla Cement s.r.l. (allegato 54C e prospetti allegato 54 D) sono rappresentati volumi pari a circa 22.440 m³ (60x34x11) quindi il volume complessivo richiesto è di circa il quadruplo di quanto ammesso in tabella.
- 2) Secondo tali parametri la tettoia n.2 posta nella parte alta del lotto non rispetta il punto 8 dell'art.25 poiché gli 11 metri si intendono misurati a partire dal piano di calpestio della tettoia costituito un riporto di terreno di circa 9,7 metri.
- 3) L'area parcheggi del lotto U18 non viene identificata in pianta generalizzando il concetto di area parcheggi come tutte le aree scoperte del lotto nonostante la maggior parte del piazzale, sugli elaborati in progetto, risulta coperta da cumuli di rifiuti o di semilavorati. Nelle verifiche dei parametri risulta corretto rimodulare tali aree in modo da garantire la sosta dei mezzi impiegati in tale attività all'interno della recinzione entro i confini di proprietà e non sulla strada comunale Via Tanaro, come spesso già avvenuto in passato.
- 4) Si evidenzia che parte dei cumuli dei lotti U18 e U19 risultano posizionati al confine dei lotti creando rischi per la strada comunale Via Tanaro dovuti a possibili cedimenti del materiale frantumato.

- 5) Come già evidenziato nel paragrafo precedente il lotto U19 identificato a catasto fabbricati foglio 1 mappale 898 nei vari elaborati, risulta già oggetto di AUA rilasciata nel marzo 2020. Si precisa che all'epoca della richiesta di autorizzazione unica ambientale la ditta fosse in possesso di soltanto 3 mappali per una superficie totale di 3560 m² mentre invece il mappale 898, nato dalla fusione dei tre mappali e di altri acquistati dalla ditta stessa nell'ottobre 2021, risulta di una consistenza molto maggiore ai 3.560 m² e precisamente 19.656 m².
- 6) Altri elaborati riportano l'indicazione, nei riguardi del mappale 898, impianto già autorizzato. Anche per questo si segnala che l'impianto autorizzato non risulta correttamente identificato.
- 7) Inoltre, il mappale 898 presenta due livelli diversi su cui si sviluppa l'attività di frantumazione degli inerti. Nelle varie planimetrie (allegato 01_ALL2C Planimetria-Impianto-AUA) non viene mai riportata la destinazione d'uso né tantomeno l'autorizzazione a tali lavorazioni effettuate sul livello più alto che viene raggiunto tramite una strada battuta sul retro del lotto U19 a partire dalla rotonda comunale di Via Tanaro come si evince dalle foto aeree sovrapposte alla mappa catastale allegata.



Mappa catastale sovrapposta a satellite con rappresentazione zona non inclusa negli elaborati grafici allegati alle integrazioni della ditta.

In conclusione, appare evidente la difformità del progetto presentato dalla Cement s.r.l. rispetto agli strumenti urbanistici vigenti.

3.0 Procedura di gestione dei rifiuti

1 allegato 17 A/B

Gli allegati 17 A/B presentati dalla Cement s.r.l. sono di notevolissima importanza perché dovrebbero rappresentare la procedura di gestione dei rifiuti pericolosi (RAAE, pile e accumulatori, oli, stracci, filtri olio e liquidi freni, vernici). Tuttavia, detti documenti consistono in una mera bozza e non sono sottoscritti dal proponente.

2 allegato 11 tabella CER

Nella tabella di cui sopra alla colonna 10 non è riportato alcun titolo, tuttavia con qualche calcolo incrociato si evince che essa dovrebbe rappresentare il numero di svuotamenti anno, qualora la nostra interpretazione sia corretta, si evidenzia che per parecchi codici CER D15 sono omessi gli svuotamenti anno.

Appare evidente la necessità di chiarimenti.

4.0 Acustica

Le rilevazioni fonometriche riportate nell'allegato 1-5 della ditta sono state effettuate in data 31 ottobre 2024. Si evidenzia che per motivi a noi non noti l'attività della Cement s.r.l. sul sito esistente ha sospeso la frantumazione verso la fine di giugno 2024 e tale attività risulta ancora attualmente apparentemente ferma. **Sarebbe opportuno richiedere alla Cement s.r.l. di certificare che le misurazioni siano state effettuate con l'impianto di frantumazione esistente in esercizio e non attraverso una semplice simulazione del medesimo.**

Nell'allegato R1203524 la Eurolab scrive: *“E' stato concordato che le lavorazioni con i gruppi di frantumazione mobili non avverranno in contemporanea ma in alternativa, in un'area oppure nell'altra senza contemporaneità. Per semplificare la situazione dal punto di vista acustico in virtù del punto 4 (mantenimento della altezza dei cumuli) si è rielaborato il modello e le conseguenti misure di mitigazione non tenendo conto della presenza dei cumuli....”*.

La succitata affermazione, non suffragata in altri punti del progetto né aggiornata sul medesimo appare contraddittoria con i quantitativi dichiarati e con le affermazioni precedenti del progetto.

Riteniamo opportuno evidenziare che, a progetto, sono previsti due impianti di triturazione mobili e che nella sintesi non tecnica a pagina 11 si prevede il loro utilizzo per 1143 ore lavorative anno.

I frantoi previsti sono del tipo Terex Finaly J 1160 che hanno una potenzialità media di 47.600 ton/anno (calcolo a progetto del proponente: Relazione tecnica pagina 30).

Qualora quanto affermato nell'allegato R1203524 sia reale non si comprenderebbe il motivo di prevedere in progetto due gruppi di frantumazione mobili, impianti peraltro assai costosi.

Si richiede o di prescrivere la valutazione acustica con due frantoi mobili in esercizio o in subordine di prescrivere la limitazione ad un solo frantoio mobile.

5.0 Risorsa idrica e posizionamento piezometri

Ribadiamo quanto scritto nelle precedenti osservazioni, ossia che *“In nessuna parte del progetto o delle successive integrazioni vengono calcolati fabbisogni di acqua, sebbene sia presumibile che i quantitativi necessari all'impianto siano assolutamente rilevanti e sia tutta da dimostrare l'eventuale capacità di reperimento in loco. Nel merito si evidenziano sia i consumi degli impianti mobili di frantumazione, sia la necessaria umidificazione dei cumuli di inerti stoccati. In particolare, si allega una scheda tecnica (allegato 10) di un impianto di umidificazione dei cumuli fornito dallo stesso costruttore degli impianti mobili di frantumazione da cui si evince un flusso di acqua necessario tra i 20 ed i 60 litri minuto di acqua potabile. Facile dedurre che, qualora siano installati due impianti del genere i consumi stimabili sarebbero tra i 1371,6 e 4.144,8 m³ (ammettendo che sia corretto, quanto riportato nella sintesi non tecnica a pag. 11, il calcolo del proponente che stima in 1143*

ore/anno il tempo di lavoro dei trituratori). Resta evidente che il contenimento delle polveri richiede importanti quantità di acqua potabile e pertanto si richiede che il proponente ne dimostri la reperibilità e che il relativo acquedotto si dichiari disponibile alla fornitura della medesima. Peraltro il proponente non evidenzia in nessuna parte la presenza di pozzi artesiani, né dichiara di avere richieste di autorizzazioni in essere.”

Riteniamo inoltre utile per il procedimento allegare lo studio datato 14 giugno 1991 redatto dall'Architetto Lovizolo in un contraddittorio tra il comune di Clavesana e la ditta S.I.T.R.A. s.r.l. la quale aveva presentato istanza sul medesimo sito oggetto del procedimento in esame per la realizzazione di una discarica di rifiuti, conclusosi poi con un diniego da parte dell'ente autorizzante. (**Allegato 4**). Il succitato studio è facilmente reperibile presso il comune di Clavesana.

Appare evidente che nel sito sono presenti parecchie sorgenti oltre ad un pozzo artesiano (probabilmente ancora esistente) per altro dalle foto aeree allegate dalla Cement s.r.l. sono chiaramente visibile delle vasche di acqua. Nella “*Relazione Geologica Morfologia ed idrogeologica per il posizionamento dei due piezometri*” allegato 48 si prevede l'installazione di due piezometri posizionati a nostro avviso in modo assai discutibile.

Riteniamo opportuno che lo studio del 1991 venga preso in considerazione dalla conferenza sia relativamente agli sversamenti accidentali sia nella definizione del posizionamento che nella determinazione della quantità dei piezometri.

5.1 Valutazione potenziale contaminazione falde acquifere

Sia la società ALAC s.p.a., sia la società CALSO s.p.a. hanno sollevato rilievi in merito ad una possibile contaminazione delle falde acquifere, a causa di sovrapposizioni con le condotte adduttrici e con le strutture di approvvigionamento idrico della zona.

In particolare, è stato evidenziato come il progetto presentato non ha analizzato le possibili interferenze tra l'impianto e la tubazione acquedottistica, non ha indicato eventuali opere a protezione della stessa, né ha previsto come fronteggiare la rottura accidentale della tubazione.

La Provincia ha, quindi, invitato il proponente a rispondere puntualmente a tali rilievi e a produrre adeguata documentazione in merito.

Tuttavia, la Cement s.r.l. non ha fornito alcun riscontro in merito.

Nelle proprie osservazioni, infatti, si è limitata a chiarire che sarà garantito ad ALAC l'accesso all'impianto per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; inoltre, ha precisato che sono già in atto sistemi atti a garantire un'adeguata protezione.

È evidente che detta statuizione non può essere condivisa, poiché proprio gli enti preposti alla tutela delle falde acquifere hanno sollevato la questione circa la sussistenza di un pericolo di contaminazione, giudicando, quindi, **insufficienti i rimedi attualmente previsti**.

Inoltre, la Cement s.r.l. ha precisato che l'area interessata dal passaggio della condotta adduttrice dell'ALAC sarà interdotta alla movimentazione di rifiuti pericolosi: è evidente che la Cement s.r.l. stessa **ha espressamente riconosciuto la sussistenza di pericoli di contaminazione** dati dal deposito sull'area interessata dalle strutture di approvvigionamento idrico dei rifiuti pericolosi per cui la presente autorizzazione è richiesta.

Né può giudicarsi sufficienti quanto proposto dal proponente, per cui in tale area verranno depositati unicamente rifiuti di tipo non pericoloso: risulterebbe, infatti, impossibile controllare che tale

limitazione venga rispettata e verrebbe rimesso all'esclusivo arbitrio del proponente la tutela delle falde acquifere del territorio.

Per quanto sinora esposto, è evidente che la Cement s.r.l. non ha fornito adeguati riscontri ai pareri ostativi formulati dalle autorità preposte alla tutela delle falde acquifere.

6.0 Allegato 68: Valutazione potenziali inquinanti aerodispersi

Nell'allegato in oggetto il professionista conclude nel seguente modo: *“A margine si precisa che i rifiuti non considerati nella presente valutazione (rifiuti non pericolosi), sono costituiti in gran parte da rifiuti inerti, che non sono combustibili, e in misura minore da rifiuti di imballaggio che in caso di incendio potrebbero generare gli inquinanti tipici della combustione, già riportati nella suddetta tabella (CO, CO₂ e NO_x) e, in caso di incendio di materiali plastici IPA e diossine”*. **Alla luce di quanto affermato riteniamo opportuna la prescrizione di un impianto di spegnimento automatico tramite sprinkler con coerenti volumi di stoccaggio dell'acqua nel capannone di stoccaggio dei rifiuti.**

7.0 Incoerenze tra immagini satellitari e informazioni reperite

Nella relazione allegato 60 della documentazione tecnica integrativa viene riportata la ortofoto di Agea del 2021 ed essa è confrontata con la analoga datata 2018, il tutto volto a dimostrare che il taglio degli alberi era già venuto in data antecedente l'atto di acquisto del 26 ottobre 2021. Il terreno in precedenza apparteneva al Comune di Clavesana, il quale avrebbe dunque dovuto affidare i lavori ad una ditta per il disboscamento, ma nella sezione dell'amministrazione trasparente in cui vengono pubblicate delibere e determine non si trova nulla in merito a partire dal 2019. Certo è che il portale in quegli anni risulta sprovvisto di molti documenti; pertanto, l'affidamento del lavoro potrebbe essere stato affidato con delibere e determine che non sono state pubblicate. Visti i tempi ridotti concessi per svolgere le presenti osservazioni non è stato possibile effettuare una richiesta di accesso agli atti presso il Comune, ma rimane sicuramente un argomento da approfondire. **Nel merito richiediamo formalmente alla conferenza di rispondere alla seguente domanda: gli alberi in oggetto sono stati rimossi prima della vendita del terreno dal comune di Clavesana, legittimo proprietario e, se sì, in base a quali atti amministrativi o successivamente alla vendita del terreno?**



Geoportale Regione Piemonte – ortofoto (AGEA 2021) riportata nell'allegato 60 a pagina 15 delle integrazioni della ditta



Geoportale Regione Piemonte – ortofoto (AGEA 2021) completa di tutta l'area interessata dalle lavorazioni.

Riflettendo sulla foto 2021 si nota come la prima foto riporti soltanto la porzione di terreno interessata dalla nuova attività, forse per problemi di impaginazione. Se si amplia lo sguardo sulla ortofoto del 2021 alla zona oggetto di conferenza rispetto a quanto autorizzato con A.U.A nel 2020, sull'area relativa ad entrambi i lotti U18 e U19 si notano aspetti quantomeno anomali: il lotto U19 superficie 19.656 mq, che comprende il primo acquisto Cement s.r.l. del 2019 di 3560 m², risultava già oggetto di lavorazione sulla maggior parte del terreno. Nella parte alta del lotto si vede come fossero già state realizzate tre vasche di contenimento dell'acqua, di quest'ultima non troviamo informazioni relative la provenienza della stessa in nessuna relazione. Oltre a questo, appare evidente che fosse già stata realizzata anche una strada che collega i due livelli del lotto a partire dalla rotonda in fondo a via

Tanaro. In riferimento a tali elementi sorge il dubbio che i terreni oggetto di vendita nell'ottobre 2021 fossero già nelle disponibilità ed uso dalla Cement s.r.l. antecedentemente alla data di acquisto. Le tre vasche di contenimento acqua risultano a nostra conoscenza soltanto sul registro delle istanze del Gal Mongioie come pratica di sanatoria datata 15/06/2022

Pratiche (22) (Anno: 2022)						
PROTOCOLLO	N. PRATICA	TIPO PROC.	OGGETTO	UBICAZIONE	CATASTO	DETTAGLIO
2022/02392 del 15/06/2022	356/2022	ORDINARIO	SANATORIA PER VARIANTE VASCHE, PIAZZALI E RAMPA DI ACCESSO ALL'IMPIANTO DI BETONAGGIO CEMENT	TETTI CASONA SAN GIOVANNI, 0 - CLAVESANA	F. 1 NUM. 46, NUM. 720, NUM. 863, NUM. 864, NUM. 866, NUM. 867, NUM. 868, NUM. 878, NUM. 879, NUM. 886, NUM. 889, NUM. 891, NUM. 895, NUM. 896, NUM. 897	

Non ci è stato possibile, nei tempi concessi ed a causa delle festività Natalizie, richiedere alla Regione Piemonte l'esatta datazione dell'ortofoto Agea del 2021. Tuttavia, dalla visione della vegetazione è lecito ritenere che essa sia stata scattata nelle primavera-estate 2021. **Sorge spontaneo richiedere alla conferenza di verificare se le vasche oggetto di sanatoria il 15 giugno 2022 fossero preesistenti al 26 ottobre 2021 ossia che esse siano state realizzate su un terreno all'epoca di proprietà del comune di Clavesana e pertanto non potessero essere oggetto di una pratica di sanatoria.**

8.0 Allegato 63 A Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico.

A pagina 24 si scrive : *“A Clavesana sono invece state portate in luce 4 tombe ad incinerazione (sito n. 2), emerse nel 1993 nel corso degli scavi per l'Acquedotto delle Langhe in un fondo compreso tra località Tetti San Giovanni e Igliano, in sponda sinistra Tanaro. 20 Le tombe furono rinvenute alla profondità di circa -1m dal p.c., tutte ad incinerazione indiretta; ad eccezione della T2, estremamente sconvolta, le sepolture hanno restituito corredi depositi in cassette laterizie databili intorno alla metà del I secolo d.C.....”*

Si evidenzia intanto il refuso a pagina 24 infatti riteniamo si tratti di Farigliano e non di Igliano. L'area del ritrovamento risulta molto vicina a quella su cui sorgerebbe l'impianto, appena oltre a via Tanaro

Inoltre i lavori eseguiti nel 1993 sono quelli che hanno costruito la condotta adduttrice della ALAC s.p.a. oggetto di servitù e di cui trattato al punto 5.1 della presente relazione.

Clavesana, 25 Dicembre 2024

In Fede
Alenia Lovelli
Prenzo Spum

ALLEGATO 1

Direzione Provinciale di CUNEO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI'

Data 13/10/2023 Ora 11:30:58

Ispezione telematica

Ispezione n. T124411 del 13/10/2023

per titolo telematico
Richiedente BRCGNN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 5748
Registro Particolare 4607

Data di presentazione 02/08/2019

Documento composto da 9 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-RNGLCU72D151138M

Firmatario Notaio

Scadenza 15/09/2020



Repertorio n.5.302

Raccolta n.4.341

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA' DI LOTTO RICADENTE ALL'INTERNO DEL PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventitrè del mese di luglio.

(23 - luglio - 2019)

In Mondovì, Corso Statuto n.24, in un locale al piano primo.

Innanzi a me **Avv. LUCA ORENGO, Notaio** in Cuneo, iscritto al Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo,

sono presenti

quale **parte cedente**:

- "**COMUNE DI CLAVESANA**", con sede in Clavesana (CN), Piazza Vittorio Emanuele II n.7, codice fiscale: 00510710049, in persona del signor GALLO LUIGI, nato a Clavesana (CN) il 18 agosto 1956, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente medesimo, nella sua qualità di Sindaco, a quanto infra munito degli occorrenti poteri a norma di legge e di delibere della Giunta Comunale in data 27 marzo 2019 numero 14 e 15 giugno 2019 numero 33, entrambe immediatamente esecutive ai sensi di legge ed a me Notaio cognite;

quale **parte cessionaria**:

- "**CEMENT S.R.L.**", con sede in Mondovì (CN), Piazza Martiri della Libertà n.3, società di diritto italiano con unico socio, capitale sociale euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) interamente versato, numero di codice fiscale, Partita Iva ed iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 03644780045 REA: CN - 306141, in persona dell'Amministratore Unico signor DELLATORRE LIVIO, nato a Fossano (CN) il 18 aprile 1985, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra munito degli occorrenti poteri a norma del vigente statuto sociale.

Detti comparenti, della cui **identità personale** io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto in forma pubblica al quale

PREMETTONO

a) che con deliberazione del Consiglio Comunale numero 26 in data 31 luglio 1997 il Comune di Clavesana ha adottato in via definitiva la variante specifica al P.R.G.C. nonché il Piano per gli insediamenti produttivi;

b) che la Regione Piemonte, con delibera della Giunta Regionale numero 186-1574 in data 18 settembre 1995 ha approvato detti strumenti urbanistici subordinatamente all'introduzione "ex officio" di alcune integrazioni e modifiche;

c) che con deliberazione numero 28 della Giunta Comunale in data 23 gennaio 1996 è stato approvato il Regolamento di attuazione P.I.P.;

d) che tale deliberazione è stata successivamente modificata con le delibere G.C. numero 255 del 28 novembre 1996 e numero 25 del 10 febbraio 1998;

e) che con deliberazione del Consiglio Comunale numero 26 del 31 luglio 1997 sono stati determinati i prezzi di cessione delle aree in superficie ed in proprietà;

f) che con deliberazione della Giunta Comunale numero 30 in data 8 aprile 2015 - recepita con deliberazione del Consiglio Comunale nella seduta del 9 aprile 2015 numero 34 - sono stati rideterminati i prezzi di cessione delle aree in superficie ed in proprietà;

g) che, occorrendo procedere all'attuazione del P.I.P. mediante insediamenti in regime di diritto di proprietà, ai sensi dell'art.26 della Legge 22 ottobre 1971 numero 865 e s.m.i., si rende necessario far luogo all'approvazione di uno schema di convenzione destinato a disciplinare la concessione in diritto di proprietà alle ditte di nuovo insediamento, la durata e le modalità di esercizio dei relativi diritti.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

le parti suddette convergono e stipulano quanto in appresso

ARTICOLO 1)

PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2)

CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE

CONSENSO ED OGGETTO

Il "**COMUNE DI CLAVESANA**", di seguito chiamato "Comune" - in persona come sopra - cede e trasferisce alla società "**CEMENT S.R.L.**" che, in persona come sopra, accetta ed acquista il diritto di piena ed esclusiva proprietà sui seguenti immobili siti

in Comune di CLAVESANA (CN)

Località Tetti Cascina San Giovanni e precisamente:

== appezzamenti di terreno edificabile della superficie complessiva di metri quadrati 3.560 (tremilacinquecentosessanta) circa, costituenti il lotto 2 (due) (secondo comparto) e ricadenti in area artigianale P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi).

In un sol corpo a **confini**: mappali 725, 724, 728, 867, 865 e 864 del Foglio 1.

In **Catasto Terreni** di detto Comune al **Foglio 1 - particelle**:

863 (ex 726 parte già 610 parte ex 590 parte già 42 parte), natura: bosco alto - cl.2 - di are 10.30 - R.D. Euro 1,06 - R.A. Euro 0,27;

866 (ex 722 parte già 404 parte), natura: prato - cl.2 - di are 05.97 - R.D. Euro 1,70 - R.A. Euro 1,39;

868 (ex 727 parte già 44 parte), natura: seminativo - cl.3 - di are 19.33 - R.D. Euro 4,99 - R.A. Euro 7,99.

MODALITA' DELLA CESSIONE

Quanto in oggetto viene ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, usi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni e ragioni, passaggi soliti e praticati.

PROVENIENZA

La parte alienante, in persona come sopra, dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Germano Birone, già di Mondovì, in data 26 luglio 1995 repertorio numero 24.444, registrato a Mondovì il giorno 11 agosto 1995 al numero 2306 serie 1V ed ivi trascritto il 4 agosto 1995 ai numeri 4007/5051, al quale titolo le parti dichiarano di fare espresso ed ampio riferimento per tutto quanto in esso contenuto e qui non riportato e che al presente atto possa afferire.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

La parte cedente, in persona come sopra, dichiara che la destinazione urbanistica dei predetti terreni è quella risultante dal **certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di CLAVESANA (CN) in data 18 luglio 2019 che si allega al presente atto **sotto la lettera "A"**.

Dichiara altresì che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici in esso richiamati.

GARANZIA

La parte cedente, in persona come sopra, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto, esente da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e da altri oneri o vincoli straordinari non dichiarati nel presente atto.

ARTICOLO 3) PRESCRIZIONI GENERALI

La cessione in proprietà come sopra indicata, sarà esercitata nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

E' fatto divieto alla parte cessionaria di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare, salvo specifico provvedimento autorizzatorio dell'Autorità comunale.

Salvo quanto sopra, l'area e gli immobili ivi realizzati non potranno essere ceduti prima di dieci anni decorrenti dalla data del permesso di agibilità delle strutture edilizie realizzate sul terreno oggetto del diritto stesso, eccetto che in caso di morte od invalidità della parte cessionaria (qualora persona fisica).

Le strutture edilizie realizzate sul terreno oggetto del diritto di proprietà potranno essere locate a terzi a partire dalla data del permesso di agibilità delle strutture edilizie stesse. In tal caso i proprietari dovranno essere autorizzati preventivamente con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale; resta l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle strutture edilizie.

ARTICOLO 4) MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Sull'area potranno essere realizzati edifici, manufatti ed impianti in conformità alle prescrizioni stabilite dalla presente convenzione e dalle norme specifiche di attuazione del P.I.P..

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate in tali atti.

Qualora il P.I.P. venga variato, le eventuali nuove destinazioni dovranno essere disciplinate con una nuova convenzione.

I progetti dei singoli edifici dovranno essere predisposti secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigenti al momento della loro esecuzione e dovranno essere presentati per l'ottenimento della concessione ad edificare.

L'istruttoria della domanda di concessione seguirà le disposizioni generali vigenti in materia.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato all'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 5) CORRISPETTIVO DELLA CONVENZIONE

Il corrispettivo dell'acquisizione delle aree di cui alla presente convenzione è stabilito ed accettato in euro 17,00 (diciassette virgola zero zero) al metro quadrato e precisamente:

A) euro 4,50 (quattro virgola cinquanta) al metro quadrato per la cessione dell'area e così euro 16.020,00 (sedecimilaventi virgola zero zero);

B) euro 12,50 (dodici virgola cinquanta) al metro quadrato per oneri di urbanizzazione e così euro 44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento virgola zero zero), e così per totali euro 60.520,00 (sessantamilacinquecentoventi virgola zero zero);

C) inoltre la parte cessionaria si impegna a versare gli oneri relativi al costo di costruzione ed all'urbanizzazione secondaria per le sole porzioni abitative in base alle tabelle vigenti nel Comune alla data della richiesta di concessione edilizia.

I corrispettivi di cui alle lettere A) e B) sono commisurati alla superficie fondiaria dell'area ceduta in proprietà e sono già stati versati al Comune indipendentemente dall'edificazione inizialmente prevista sull'area.

Il corrispettivo di cui alla lettera C) dovrà essere versato all'atto del rilascio delle concessioni edilizie.

Le parti, consapevoli delle sanzioni cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il corrispettivo, quale sopra riportato, è stato paga-

to mediante numero 2 (due) bonifici bancari effettuati sul conto corrente numero 831416 intestato al Comune di Clavesana in essere presso la Banca Alpi Marittime - Credito Cooperativo Carrù Scpa, Agenzia di Carrù - Piazza Galli, IBAN: IT56C084504610000000831416, e precisamente:

= bonifico effettuato in data 19 aprile 2019 dell'importo di euro 12.104,00 (dodicimilacentoquattro virgola zero zero) - Transaction ID: BXS8244773900000000294001;

= bonifico effettuato in 19 luglio 2019 dell'importo di euro 48.416,00 (quarantottomilaquattrocentosedici virgola zero zero) - Transaction ID: 0875300054947201484648046480IT.

Conseguentemente il Comune di Clavesana - in persona di cui sopra - riconosce di aver ricevuto dalla parte cessionaria la suddetta somma di euro 60.520,00 (sessantamilaquattrocentoventi virgola zero zero) con le modalità sopra indicate, rilasciando **quietanza** a saldo con rinuncia ad **ipoteca legale**.

Qualora la parte cessionaria non esaurisca completamente la possibilità di edificazione ammessa dalle norme di attuazione del P.I.P., resta inteso che per dieci anni la stessa potrà presentare in tempi successivi ed ottenere concessioni ad edificare fino al completamento della capacità insediativa dell'area, intendendosi soddisfatti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Trascorsi dieci anni dalla firma della presente convenzione, ogni nuova concessione ad edificare sarà soggetta al versamento degli oneri stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento dell'istanza di concessione.

ARTICOLO 6) OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione comunale si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- A) adeguata fornitura idrica;
- B) sistema fognario in grado di accettare tutti gli scarichi previsti a condizione che siano rispettati i limiti di accettabilità di cui alla Tabella Allegati 1 della Legge Regionale 26 marzo 1990 numero 13;
- C) sistema viario e veicolare, completo di asfaltatura;
- D) rete di illuminazione delle aree pubbliche.

ARTICOLO 7) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno essere conformi a quanto previsto dagli elaborati del P.I.P..

ARTICOLO 8) TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROROGHE

La parte cessionaria è tenuta:

- 1) a presentare la richiesta di concessione ad edificare per almeno il 50% (cinquanta per cento) della superficie edificabile entro 12 (dodici) mesi dalla firma della presente convenzione ed a perfezionare e ritirare la stessa entro 18 (diciotto) mesi dalla firma della convenzione medesima;
- 2) ad iniziare i lavori entro 1 (uno) anno dalla notifica della concessione;
- 3) a terminare i lavori entro 3 (tre) anni dall'inizio dei lavori; sempre che non vi sia contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, i termini di cui sopra potranno essere prorogati, su istanza della parte cessionaria, dal Comune, in base a motivata e giustificata richiesta.
- 4) Il Comune si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione in tempo utile per consentire l'agibilità dell'insediamento.

Le opere di urbanizzazione necessarie ma non indispensabili all'agibilità dell'insediamento potranno essere realizzate anche in epoca successiva, rimanendo peral-

tro il Comune impegnato a provvedervi entro il più breve tempo possibile.

ARTICOLO 9) CONTROLLI SULLE TIPOLOGIE E SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il Comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento ed ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso che venga constatata difformità degli edifici rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori e la parte cessionaria dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'Autorità Giudiziaria, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

Le operazioni di verifica, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, dovranno essere iniziate entro 15 (quindici) giorni dalla raccomandata della parte concessionaria attestante l'ultimazione dei lavori; il certificato relativo dovrà essere emesso entro 15 (quindici) giorni dalle operazioni medesime, sempre che le dette verifiche abbiano avuto esito favorevole, salvo i maggiori termini derivanti da disposizioni vigenti relative a pareri obbligatori da parte di altri enti pubblici.

ARTICOLO 10) OBBLIGHI INERENTI LA LOCAZIONE E LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

Decorsi 10 (dieci) anni dal rilascio del certificato di agibilità, la parte cessionaria può trasferire la proprietà a chiunque ovvero costituire su di essa un diritto reale di godimento, a condizione che il subentrante eserciti negli immobili attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dal P.I.P. e dalle sue eventuali varianti.

ARTICOLO 11) OBBLIGHI RELATIVI ALLA SISTEMAZIONE A VERDE

La parte cessionaria si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a mantenere gli immobili in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti.

In particolare, le sistemazioni a verde e le piantumazioni, previste dall'art.9 delle norme specifiche di attuazione del P.I.P., costituiranno parte integrante dei progetti edilizi e dovranno essere mantenute costantemente in efficienza.

Il Comune controllerà periodicamente lo stato di conservazione e potrà ordinare l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento delle sistemazioni a verde, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere richieste.

Negli atti di trasferimento degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le obbligazioni previste dalla presente convenzione; esse dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 12) SANZIONI

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva ogni altra e conseguente responsabilità ai sensi della Legge e della presente convenzione:

A) penale di euro 5,16 (cinque virgola sedici) giornaliera nel caso di inosservanza dei termini di cui al precedente articolo 8 punti 1 e 2; tale penale verrà applicata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, verificati gli eventuali giustificati motivi;

B) penale pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere difformi da quelle autorizzate nel caso contemplato al precedente articolo 9;

C) penale pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di cessione nel caso di alienazione a terzi dell'area ineditata.

ARTICOLO 13) RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELL'AREA

La risoluzione dell'atto di cessione è prevista nel caso di violazione dell'articolo 3.

Le parti convengono che l'atto di cessione si risolva ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile nel seguente caso:

A) mancato rispetto del termine di 60 (sessanta) giorni per il versamento delle penali di cui al precedente articolo 12.

Il Comune dovrà notificare alla parte cessionaria a mezzo di Ufficiale Giudiziario l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva.

ARTICOLO 14) SPESE, PUBBLICITA' E REGIME FISCALE

I componenti autorizzano la trascrizione immediata della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì.

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte cessionaria che richiede al riguardo ogni beneficio fiscale applicabile.

EFFETTI

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi per tutte le conseguenze utili od onerose.

MEDIAZIONE

Le parti, consapevoli delle sanzioni cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano di **NON** essersi avvalse dell'attività di alcun mediatore.

PRESUNZIONE DI LIBERALITA'

Le parti dichiarano che tra di esse non può sussistere alcun rapporto di coniugio o parentela in linea retta o ad esso equiparato ai sensi dell'articolo 26 D.P.R. 131/1986.

ALLEGATO

Le parti concordemente ed espressamente **mi dispensano** dalla lettura dell'allegato, dichiarandomi essere loro ben noto.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura, ai componenti i quali, da me interpellati, lo approvano, confermano e con me Notaio lo sottoscrivono.

Scritto con sistema elettronico sotto la mia direzione da persona di mia fiducia ed integrato in parte di mio pugno, esso consta di tre fogli, dei quali occupa undici pagine per intero e della dodicesima sin qui.

Si sottoscrive **alle ore diciannove.**

In originale firmato: LUIGI GALLO - DELLATORRE LIVIO - LUCA ORENGO (impronta del sigillo).



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la domanda presentata dalla ditta Cement corrente in Mondovì piazza Martiri della Libertà, 3;

Visti gli atti d'ufficio

Visto il vigente strumento urbanistico

Visto l'art.18, 2° e 3° comma della legge 47 del 28/02/1985

CERTIFICA

che l'area posta nelle località *Tetti-San Giovanni* sulla quale insistono/non insistono fabbricati, censita al N.C.E.U./N.C.T. di questo Comune, ai seguenti fogli di mappa:

Foglio : 1

Mappali nn° : 863; 866; 868.

Descrizione dell'area: area artigianale P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi)

Classificazione Urbanistica: area artigianale

Prescrizioni Urbanistiche :

Destinazioni generali ammesse sui lotti fondiari:

- impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali; non è consentito , tuttavia l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta Comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture- quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediate devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso a costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;
- eventuali locali a destinazione commerciale non dovranno eccedere il 30 % della superficie totale copribile del P.I.P. e pari a mq 13.547; i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessionari secondo richieste fino e non oltre il completamento dei 13.547 mq, anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata, i relativi standard urbanistici saranno reperiti con

assoggettamento ad uso pubblico della relativa consistenza di superficie privata fondiaria, ai sensi dell'art.21 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e s.m.i. o monetizzati nei termini di legge;

- locali ed attrezzature connesse allo stoccaggio e distribuzione del carburante per i mezzi aziendali;
- edifici funzionali alla temporanea permanenza del personale impiegato
- abitazioni del titolare e/o custode o personale ed uffici annessi all'azienda

Destinazioni ammesse nelle aree a servizio:

- locali per attività sportive e ricreative;
- locali per attività culturali;
- locali per servizi sanitari ed assistenziali;
- locali di supporto all'attività della aziende insediate;
- aree scoperte connesse alle attività elencate

Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;

Superficie utile lorda : mq 1,50/mq superficie fondiaria;

Edificazione residenziale < 0,50 mc/mq di superficie fondiaria, al netto della superficie coperta dai fabbricati produttivi e comunque inferiore a mc 1.000

Altezza massima : m11,00

Parcheggi privati:

- a) destinazione produttiva: 20% della superficie fondiaria;
- b) destinazione commerciale: 50 % della superficie commerciale

Clavesana li

18 LUG. 2019

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
TECNICO COMUNALE**
(geom. Fabio MANFREDI)



N.B. - Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazione degli strumenti urbanistici.

Copia su supporto informatico conforme all'originale
documento su supporto cartaceo, ai sensi dell'articolo 22
Decreto legislativo 07 marzo 2005 n.82, firmato come per
legge, che si rilascia per uso trascrizione.

Cuneo, 31 luglio 2019.

ALLEGATO 2

Direzione Provinciale di CUNEO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI'

Data 04/10/2023 Ora 12:45:29

Ispezione telematica

Ispezione n. T182025 del 04/10/2023

per titolo telematico
Richiedente BRCGNN

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 8924
Registro Particolare 7371

Data di presentazione 12/11/2021

Documento composto da 19 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-GRSVIO53R11D2050

Firmatario Notaio

Scadenza 07/09/2023

REPERTORIO 97680

RACCOLTA 25083

Convenzione per la cessione in diritto di proprietà dei lotti ricadenti all'interno del piano insediamenti produttivi.

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventisei ottobre duemilaventuno, martedì (stato di emergenza epidemiologica Covid-19).

In Cuneo, nel mio studio in corso Nizza numero 13.

26 OTTOBRE 2021

Davanti a me, **Ivo GROSSO, notaio in Cuneo**, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

- parte cedente -

1) - GALLO Luigi, nato a **Clavesana** il **18 agosto 1956**, domiciliato per la carica a Clavesana, piazza Vittorio Emanuele II 7, artigiano, per conto ed in rappresentanza del:

== "COMUNE DI CLAVESANA",

• sede: Clavesana, piazza Vittorio Emanuele II 7;

• codice fiscale: **00510710049**;

nella sua qualità di sindaco, che rappresenta il Comune ai sensi del vigente regolamento per la disciplina dei contratti, in esecuzione di:

- deliberazioni del Consiglio Comunale:

. numero 28 in data 23 gennaio 1996;

. numero 3 in data 23 gennaio 2013;

- deliberazioni della Giunta Comunale

. numero 255 in data 28 novembre 1996;

. numero 25 in data 10 febbraio 1998;

esecutive a sensi di legge;

- pareri favorevoli dei responsabili del servizio tecnico e contabile, ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 numero 267 in data 26 ottobre 2021;

- deliberazione della Giunta Comunale numero 77 in data 26 ottobre 2021, dichiarata immediatamente esecutiva, che in copia conforme è allegata sotto **"A"**;

di seguito denominato "Comune" o "parte cedente";

- parte cessionaria -

2) - BARBERA Luca, nato a **Mondovì** il giorno **8 luglio 1996**, domiciliato per la carica a Villanova Mondovì, via Forzani 13, imprenditore, per conto ed in rappresentanza della società di nazionalità italiana:

=== "CEMENT S.R.L. "

• sede: Villanova Mondovì, via Forzani 13;

• capitale sociale euro: 280.000,00 (euro duecentottantamila e centesimi zero) dichiarato interamente versato;

• società **con unico socio**;

• durata: 31 dicembre 2070

• codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione del registro delle imprese di **Cuneo: 03644780045**;

• repertorio economico amministrativo numero: **CN-306141**;

nella sua qualità di amministratore unico con i poteri in forza del vi-

gente statuto sociale;
di seguito chiamata "parte cessionaria"

lo notaio sono certo

della identità personale delle parti componenti le quali

PREMESSO CHE

a) - le parti fanno pieno ed ampio riferimento alle premesse e narrative contenute nella deliberazione della Giunta Comunale numero 77 in data 26 ottobre 2021, allegata;

b) - la parte cedente assicura, dichiara e garantisce quanto segue:

. la cessione di cui si tratta non è sottoposta alla disciplina di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 numero 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

. gli immobili di cui al presente atto non risultano essere interessati da alcun tipo di gravame di uso civico;

. gli immobili oggetto del presente atto non risultano inseriti nell'elenco dei beni demaniali ma sono beni disponibili del patrimonio del comune;

TUTTO CIO' PREMESSO

mi chiedono atto di quanto segue:

ARTICOLO 1

PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ARTICOLO 2

CESSIONE IN PROPRIETA' DELLE AREE

= "**COMUNE DI CLAVESANA**", come sopra rappresentato,
concede, cede e trasferisce a

= "**CEMENT S.R.L.**", come sopra rappresentata,
che accetta

il diritto di **intera, piena ed esclusiva proprietà** di quanto in appresso indicato, situato in territorio del comune di

CLAVESANA

• DESCRIZIONE:

- appezzamenti di terreno sui quali non insistono fabbricati e che non sono stati percorsi dal fuoco, come le parti dichiarano;

• CATASTO TERRENI

fg. 1 p. 891	bos. alto	cl. 2	mq. 7457	RD€ 7,70	RA€ 1,93
fg. 1 p. 889	prato	cl. 2	mq. 415	RD€ 1,18	RA€ 0,96
fg. 1 p. 895	sem.	cl. 3	mq. 632	RD€ 1,63	RA€ 2,61
fg. 1 p. 864	bos. alto	cl. 2	mq. 520	RD€ 0,54	RA€ 0,13
fg. 1 p. 896	prato	cl. 2	mq. 1866	RD€ 5,30	RA€ 4,34
fg. 1 p. 867	sem.	cl. 3	mq. 3076	RD€ 7,94	RA€ 12,71
fg. 1 p. 46	inc.pro.	cl. 1	mq. 983	RD€ 0,51	RA€ 0,30
fg. 1 p. 886	prato	cl. 2	mq. 823	RD€ 2,34	RA€ 1,91
fg. 1 p. 887	prato	cl. 2	mq. 133	RD€ 0,38	RA€ 0,31
fg. 1 p. 870	prato	cl. 2	mq. 209	RD€ 0,59	RA€ 0,49
fg. 1 p. 897	prato	cl. 2	mq. 84	RD€ 0,24	RA€ 0,20
fg. 1 p. 879	sem.	cl. 2	mq. 249	RD€ 1,09	RA€ 1,09
fg. 1 p. 872	prato	cl. 3	mq. 951	RD€ 1,96	RA€ 1,96
fg. 1 p. 418	prato	cl. 3	mq. 104	RD€ 0,21	RA€ 0,21
fg. 1 p. 721	pra.irr.	cl. 2	mq. 232	RD€ 1,50	RA€ 1,14

fg. 1 p. 720	pra.irr.	cl. 2	mq.	1194	RD€	7,71	RA€	5,86
fg. 1 p. 878	sem.	cl. 2	mq.	1919	RD€	8,42	RA€	8,42
fg. 1 p. 478	prato	cl. 3	mq.	409	RD€	0,84	RA€	0,84
fg. 1 p. 455	pra.irr.	cl. 1	mq.	160	RD€	1,12	RA€	0,87
fg. 1 p. 876	bos.mis.	cl. 3	mq.	236	RD€	0,06	RA€	0,02
fg. 1 p. 875	prato	cl. 3	mq.	353	RD€	0,73	RA€	0,73
fg. 1 p. 885	pra.irr.	cl. 2	mq.	183	RD€	1,18	RA€	0,90
fg. 1 p. 754	pra.irr.	cl. 2	mq.	590	RD€	3,81	RA€	2,89
fg. 1 p. 752	sem.	cl. 2	mq.	914	RD€	4,01	RA€	4,01
fg. 1 p. 753	pra.irr.	cl. 2	mq.	1009	RD€	6,51	RA€	4,95
fg. 1 p. 751	sem.	cl. 2	mq.	1991	RD€	8,74	RA€	8,74
fg. 1 p. 882	bos. alto	cl. 3	mq.	452	RD€	0,35	RA€	0,09
fg. 1 p. 880	sem.	cl. 2	mq.	914	RD€	4,01	RA€	4,01

. **totali:**

mq. 28.058 (metri quadrati ventottomilacinquantotto)

RD€ 80,60

RA€ 72,62

• **CONFINI in unico corpo:** particelle 894, 863, 866, 868, 707, 706, 709, 711, 881, 883, 716, 884, 874, 479, 538, 597, 877, 873, 871, 427, 888, 892, 604, 893, 890 stesso foglio;

• **PRECISAZIONE CATASTALE** - Le parti danno atto che dalla visura storica delle particelle 891, 889, 895, 864, 896, 867, 46, 886, 887, 870, 897, 455, 876 risulta la seguente riserva: "1 Atti di passaggio intermedi non esistenti"

• **ESTRATTO DI MAPPA** - Quanto ceduto risulta raffigurato con i corrispondenti numeri di particella cerchiati nell'estratto di mappa catastale, non in scala per effetto della fotoriproduzione, che, previa visione e approvazione delle parti, e su loro espressa richiesta, allego sotto "**B**".

L'area ceduta viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni, comunioni e compartecipazioni.

Il Comune alienante, in persona come sopra, garantisce la assoluta ed esclusiva proprietà e la piena disponibilità di quanto ceduto.

Ne garantisce inoltre la libertà da pesi, oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali.

Si precisa che la superficie è interessata da attraversamento della condotta acquedottistica del Consorzio Langhe ed Alpi Cuneesi della larghezza di metri 5 (cinque) e la stessa non potrà essere edificata (trascritta a Mondovì in data 12 agosto 1997 ai numeri 5099/4145).

Il possesso giuridico ed il materiale godimento dell'area oggetto del presente contratto si intendono devoluti alla parte acquirente per tutti gli effetti utili ed onerosi con decorrenza immediata.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistico-edilizia, il legale rappresentante dell'Ente alienante GALLO Luigi dichiara e garantisce che l'area oggetto del presente atto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di CLAVESANA in data 26 ottobre 2021 allegato sotto "**C**" ed aggiunge che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni negli stru-

menti urbanistici che concernono tale terreno e che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Responsabile del competente ufficio del predetto Comune che ne accerti la lottizzazione non autorizzata.

ARTICOLO 3 PRESCRIZIONI GENERALI

La cessione in proprietà come sopra indicato, sarà esercitata nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione, e secondo i principi generali e le norme vigenti in materia.

E' fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare, salvo specifico provvedimento autorizzatorio dell'Autorità comunale.

Salvo quanto sopra, l'area e gli immobili ivi realizzati non potranno essere ceduti prima di dieci anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità da parte di professionista incaricato delle strutture edilizie realizzate sul terreno oggetto del diritto stesso, eccetto che in caso di morte o di invalidità del cessionario.

Le strutture edilizie realizzate sul terreno oggetto del diritto di proprietà potranno essere locate a terzi a partire dalla data del permesso di agibilità delle strutture edilizie stesse. In tal caso i proprietari dovranno essere autorizzati preventivamente con apposito atto degli organi comunali competenti; resta l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso delle strutture edilizie.

ARTICOLO 4 MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Sull'area potranno essere realizzati edifici, manufatti ed impianti in conformità alle prescrizioni stabilite dalla presente convenzione e dalle norme specifiche di attuazione del P.I.P.

Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate in tali atti.

Qualora il P.I.P. venga variato, le eventuali nuove destinazioni dovranno essere disciplinate con una nuova convenzione.

I progetti dei singoli edifici dovranno essere predisposti secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigenti al momento della loro esecuzione e dovranno essere presentati per l'ottenimento della concessione ad edificare.

L'istruttoria della domanda di concessione seguirà le disposizioni generali vigenti in materia.

Il rilascio della concessione è comunque subordinato all'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.

ARTICOLO 5 CORRISPETTIVO DELLA CONVENZIONE

Qualora il cessionario non esaurisca completamente la possibilità di edificazione ammessa dalle norme di attuazione del P.I.P. resta inteso che per dieci anni lo stesso potrà presentare in tempi successivi ed ottenere concessioni ad edificare fino a completamento della capacità insediativa dell'area, intendendosi soddisfatti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Trascorsi dieci anni dalla firma della presente convenzione ogni nuova concessione ad edificare sarà soggetta al versamento degli oneri stabiliti dalle tabelle parametriche vigenti al momento dell'istanza di concessione.

Il corrispettivo per la cessione della proprietà dell'area oggetto della presente Convenzione ammonta a complessivi **euro 344.300,00 (euro trecentoquarantaquattromilatrecento e centesimi zero)** regolato nel modo che segue:

i) - euro 236.300,00 (euro duecentotrentaseimilatrecento e centesimi zero) sono stati già pagati dalla parte cessionaria alla parte cedente, come quest'ultima dichiara, rilasciandone corrispondente quietanza;

ii) - euro 108.000,00 (euro centoottomila e centesimi zero) dovranno essere pagati alla parte cedente dalla parte cessionaria, come questa espressamente si obbliga, in 36 (trentasei) rate mensili di euro 3.000,00 (euro tremila e centesimi zero) ciascuna da corrispondere entro il giorno 26 (ventisei) di ogni mese, a decorrere dal giorno 26 novembre 2021 senza onere di interessi.

I suddetti pagamenti dovranno essere effettuati esclusivamente a mezzo di bonifico bancario su c/c bancario intestato alla parte cedente IBAN IT56C0845046100000000831416, ABI 08450 CAB 46100, CIN C C/C 831416 presso "Banca Alpi Marittime - Credito cooperativo di Carrù" ovvero con il sistema di pagamento "PAGO PA" con la causale "acconto/saldo prezzo cessione immobili in Clavesana in data 26 ottobre 2021".

Le parti espressamente convengono e danno atto sin d'ora che la documentazione bancaria o "PAGO PA" costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento e assumerà, di conseguenza, pieno valore liberatorio delle somme versate, ad ogni effetto di legge, senza necessità di ulteriori quietanze.

L'Ente alienante espressamente **rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale** con dispensa del conservatore dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Mondovì, da ogni responsabilità in merito (il pagamento dilazionato è garantito da fideiussione acquisita agli atti del Comune).

Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, le parti contraenti rese edotte da me notaio e consapevoli delle sanzioni penali previste, in caso di dichiarazioni mendaci, dall'articolo 76 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, emanato con D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del citato Testo Unico che:

1) - la quota parte del corrispettivo già pagato per la cessione della proprietà del lotto più sopra indicato è stato corrisposto al Comune secondo le modalità ed i termini fissati dall'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e precisamente:

i) - quanto ad euro 60.000,00 (euro sessantamila e centesimi zero) mediante bonifico bancario numero Transaction ID 087 530 009 930 720 248 464 804 648 0IT, eseguito in data 16 novembre 2020, tramite la banca "B.C.C. PIANFEI E ROCCA DE' BALDI", filiale di Mondovì;

ii) - quanto ad euro 176.300,00 (euro centosettantaseimilatrecento e centesimi zero) mediante bonifico bancario numero Transaction ID 087 530 000 019 160 648 464 804 699 0IT, eseguito in data 21 ottobre 2021, tramite la banca "B.C.C. PIANFEI E ROCCA DE' BALDI", filiale di Villanova Mondovì;

2) - la presente cessione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione.

ARTICOLO 6 OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE

L'amministrazione Comunale ha già realizzato le seguenti opere di urbanizzazione:

- A) adeguata fornitura idrica.
- B) sistema fognario in grado di accettare tutti gli scarichi previsti a condizione che siano rispettati i limiti di accettabilità di cui all Tab. Allegato 1 della Legge Regionale 26 marzo 1990, n.13
- C) sistema viario e veicolare, completo di asfaltatura;
- D) rete di illuminazione delle aree pubbliche.

ARTICOLO 7 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DEGLI EDIFICI

Gli edifici dovranno essere conformi a quanto previsto dagli elaborati del P.I.P.

ARTICOLO 8 TERMINI DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROROGHE

Il cessionario è tenuto:

a) presentare la richiesta di concessione ad edificare per almeno il 50% (cinquanta per cento) della superficie edificabile entro 12 (dodici) mesi dalla firma della presente convenzione ed a perfezionare e ritirare la stessa entro 18 (diciotto) mesi dalla firma della convenzione medesima:

- b) a iniziare i lavori entro un anno dalla notifica della concessione;
- c) a terminare i lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Sempre che non vi sia contrasto con nuove prescrizioni urbanistiche, i termini di cui sopra potranno essere prorogati, su istanza del cessionario, dal Comune, in base a motivata e giustificata richiesta.

ARTICOLO 9 CONTROLLI SULLE TIPOLOGIE E SULLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il comune si riserva di fare eseguire gli opportuni controlli da parte dei propri uffici competenti in qualunque momento e ordinare le modifiche necessarie.

Nel caso che venga constatata difformità degli edifici rispetto al progetto approvato, il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori ed il cessionario dovrà provvedere alle necessarie modificazioni.

La sospensione dei lavori a seguito di ordinanza sindacale, ove confermata da sentenza definitiva dell'Autorità Giudiziaria, non interrompe il decorrere dei termini stabiliti per l'ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 10 OBBLIGHI INERENTI LA LOCAZIONE

E LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

Decorsi 10 (dieci) anni dalla presentazione della segnalazione certificata per l'agibilità da parte di professionista incaricato il cessionario può trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, a condizione che il subentrante eserciti negli immobili attività compatibili con le destinazioni d'uso previste dal P.I.P. e delle sue eventuali varianti.

ARTICOLO 11

OBBLIGHI RELATIVI ALLE SISTEMAZIONI A VERDE

Il cessionario si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a mantenere gli immobili in buono stato di manutenzione, secondo gli standards correnti.

In particolare le sistemazioni a verde e le piantumazioni, previste dell'art. 9 delle norme specifiche di attuazione del P.I.P., costituiranno parte integrante dei progetti edilizi e dovranno essere mantenute costantemente in efficienza.

Il Comune controllerà periodicamente lo stato di conservazione e potrà ordinare l'esecuzione di opere necessarie al mantenimento delle sistemazioni a verde, fissando un congruo termine per l'esecuzione delle opere richieste.

Negli atti di trasferimento degli immobili dovranno essere inserite clausole, da riportare nelle note di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare le obbligazioni previste dalla presente convenzione, esse dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

Inoltre:

= l'area verde Foglio 1 p.lle 884, 874, 406, 716, 765, 287, 714, 767 contraddistinta con colore verde nella planimetria allegata sotto "D"

= l'area parcheggio Foglio 1 p.lle 881, 883, 712, 715 contraddistinta con colore arancione nella planimetria allegata sotto "D"

di proprietà del comune di Clavesana dovranno essere realizzate a cura e spese della CEMENT S.R.L. entro un anno dalla sottoscrizione del presente atto, previa presentazione al Comune di apposito progetto di livello definitivo/esecutivo entro il 31 dicembre 2021 a prescindere dallo stato autorizzativo delle istanze di edificazione dell'area oggetto di questa compravendita.

L'area verde pubblica di cui sopra dovrà essere mantenuta dalla società CEMENT S.R.L. per un periodo di anni trenta rinnovabili, previo accordo tra le parti.

ARTICOLO 12

SANZIONI

La violazione degli obblighi di cui alla presente convenzione comporta, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti penali, fatta salva ogni altra conseguente responsabilità ai sensi della Legge e della presente convenzione:

Sanzioni pecuniarie:

A) penale di euro 5,16 (euro cinque e centesimi sedici) giornaliera nel caso di inosservanza dei termini di cui al precedente art.8 punti a e b;

tale penale verrà applicata a insindacabile giudizio dell'Amministrazione

ne Comunale, verificati gli eventuali giustificati motivi;
B) penale pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere difformi da quelle autorizzate nel caso contemplato al precedente art. 9;
C) penale pari al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di cessione nel caso di alienazione a terzi dell'area ineditata.

ARTICOLO 13

RISOLUZIONE DELL'ATTO DI CESSIONE DELL'AREA

La risoluzione dell'atto di cessione è prevista nel caso di violazione dell'art. 3.

Le parti convengono che l'atto di cessione si risolva ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile nel seguente caso:

A) mancato rispetto del termine di 60 (sessanta) giorni per il versamento delle penali di cui al precedente art.12.

Il Comune dovrà notificare al cessionario a mezzo Ufficiale Giudiziario l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva.

ARTICOLO 14

IMPOSTE

Il "COMUNE DI CLAVESANA" dichiara che i terreni oggetto della presente cessione non sono utilizzati nell'ambito di una attività commerciale esercitata dall'ente ma appartengono al patrimonio istituzionale dello stesso e pertanto l'operazione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo.

La parte cessionaria richiede il trattamento fiscale agevolato ex art. 32, comma 2, DPR 601/73 e smi.

=====

CLAUSOLE FINALI

Ai sensi della legge 19 marzo 1990 numero 55, le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono per la stipulazione del presente contratto le incapacità previste dall'articolo 32 quater del codice penale.

I componenti autorizzano la trascrizione immediata della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì.

Le spese relative accessorie e conseguenti alla convenzione sono a carico della parte cessionaria che chiede ogni beneficio fiscale applicabile.

Degli allegati "A", "B", "C" e "D" è stata omessa la lettura da parte di me notaio per espressa volontà delle parti.

Io notaio ho letto

alle parti componenti, che lo approvano, questo atto scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su nove pagine di tre fogli.

Ora di sottoscrizione: venti e minuti venti.

In originale sottoscritto da:

Luigi Gallo

Luca Barbera

Ivo Grosso notaio



Comune di Clavesana

PROVINCIA DI CN

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.77

OGGETTO:

DETERMINAZIONI PER COMPRAVENDITA AREA P.I.P. "BORGATA TETTI" -

L'anno duemilaventuno addì ventisei del mese di ottobre alle ore quindici e minuti trenta, nella sala polivalente presso gli Uffici Comunali siti in Clavesana – Fr. Madonna della Neve, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. GALLO Luigi - Sindaco	Si
2. BONINO Giovanni - Vice Sindaco	Si
3. CICCONE Luna - Assessore	Giust.
	Totale Presenti: 2
	Totale Assenti: 1

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signor Dott.ssa Francesca RICCIARDI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. GALLO Luigi assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con D.G.R. della Regione Piemonte 186/1574 in data 18/09/1995 venne approvata la variante specifica al P.R.G.C. e contestuale P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) in località Tetti ex cascina San Giovanni di Clavesana;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n.28 in data 23/01/1996, così come modificata con deliberazioni G.C. n.255 del 28/11/1996, n. 25 del 10/02/1998 e n.3 in data 23/01/2013, con le quali vennero approvati il regolamento di attuazione del P.I.P.;

VISTO l'art.3 del Regolamento Comunale di attuazione del P.I.P. che prevede la competenza della Giunta Comunale in merito alla disposizione delle aree, previa istruttoria del settore tecnico comunale;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 in data 08/04/2015 con la quale sono stati stabiliti i prezzi per la cessione in titolo di proprietà dei suoli ricadenti in area P.I.P. e successivamente modificati ed aggiornati;

DATO ATTO CHE

- la ditta Cement srl corrente in Villanova Mondovì (Cn), Via Forzani 13, Cap 12089, c.f. e P.IVA 03644780045, con nota in data 15/09/2020, aveva presentato un'offerta irrevocabile di acquisto in diritto di proprietà delle superfici di seguito indicate:

- a) Acquisto dei lotti P.I.P. denominati U18, U19, U20, U21, di proprietà del Comune di Clavesana, catastalmente individuate al Foglio 1 - NCT, particelle 864, 865, 867, 46, 720, 705, 754, 752, 753, 751, 717, 710, 715, 712 pari a complessivi mq 17.510 circa, precisando che la superficie era interessata da attraversamento della condotta acquedottistica del Consorzio Langhe ed Alpi Cuneesi della larghezza di metri 5 non edificabile;
- b) Acquisto, solo previa variante PRGC/PIP, di parte dell'area a "verde attrezzato ed attrezzature sportive" individuata al Foglio 1 particelle 723 parte e 725 parte (per una superficie totale massima di mq 3.850,00), con spese di frazionamento e di variante a carico della Cement stessa;

RILEVATO CHE con D.G.C. n. 79/2020 del 21/10/2020 l'Amministrazione di Clavesana deliberava di accordare alla ditta CEMENT la cessione in titolo di proprietà degli immobili come sopra descritti;

VISTO il pagamento da parte della ditta CEMENT a titolo di acconto pari a € 60.000,00 effettuato in data 17/11/2020;

CONSIDERATO che la ditta in argomento a garanzia della dilazione di pagamento, si impegnavano a costituire apposita fidejussione, autorizzando espressamente il Comune di Clavesana a riscuotere la fidejussione nel caso di mancato adempimento agli obblighi assunti, ovvero in caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive;

VISTO, preliminarmente, che per la superficie interessata dal passaggio della condotta acquedottistica del Consorzio Langhe ed Alpi Cuneesi, in considerazione della sua condizione tecnica di inedificabilità, non sarà attribuito alcun valore pecuniario;

ATTESO CHE

- Con D.C.C. n. 12 in data 16/04/2021 veniva adottato il progetto preliminare della Variante parziale n. 11 al P.R.G.C.;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 7 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., la stessa veniva pubblicata sull'Albo Pretorio on line per trenta giorni a partire dal 19 maggio 2021;



Con nota prot. n. 2366 del 22/05/2021 veniva inviata alla Provincia di Cuneo, all'ARPA Dipartimento di Cuneo, all'ASL CN1, la deliberazione di adozione corredata dagli elaborati del progetto preliminare della Variante parziale n. 11, comprensivi del Documento Tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S., per il pronunciamento di competenza, secondo le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- Con comunicazione di avvio del procedimento della Provincia di Cuneo - Settore Assetto del Territorio- annoverata al protocollo comunale n. 2421 del 26/05/2021 veniva fissato il giorno 08/07/2021, quale scadenza dei 45 giorni stabiliti dalla Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i per la pronuncia di compatibilità da parte della Giunta Provinciale e per eventuali osservazioni;
- Sono pervenuti i pareri da parte della Provincia di Cuneo e da parte dell'A.S.L. CN1 integralmente ricompresi nell'elaborato "Controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati al progetto preliminare e contestuale verifica VAS";
- Nei termini previsti non è pervenuto il parere da parte dell'ARPA- Agenzia Regionale di Protezione Ambientale;
- Con Provvedimento del 26 luglio - prot.n. 3454 - dell'Organo Tecnico comunale, la Variante Parziale n. 11 del P.R.G.C. in esame è stata esclusa dall'assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;

RILEVATO CHE

- in data 30/07/2021 è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 la Variante parziale n. 11 ai sensi dell'art. 17, comma 5°, della Legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., redatta dal Dr. Urb. Giorgio Scazzino di Ceva e nella Relazione Illustrativa allegata sono stati evidenziati i seguenti punti:

- La cartografia del P.R.G.C. vigente che individuava l'area produttiva di riordino e completamento contrassegnata con la sigla **P3 sottoposta a permesso di costruire convenzionato**, ubicata in loc. San Giovanni, formata da due ambiti, di cui quello a monte in gran parte attuato, come risultava evidenziato nella Tavola di Piano;
- Con precedente Variante Parziale era stata riportata su base cartacea la delimitazione della predetta area produttiva con evidenziata l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione realizzate;
- Risultano realizzate le opere di urbanizzazione pubbliche inerenti la viabilità, i parcheggi, l'illuminazione e le altre infrastrutture a rete, mentre **rimangono da ultimare unicamente un'area a parcheggio e le aree a verde del comparto a valle**;
- Le due ditte artigianali operanti in loco hanno manifestato l'esigenza di rivedere parzialmente l'organizzazione dei lotti ancora da attuare ed anche utilizzare parzialmente un'area a servizi, riprogettando tali aree per aumentare gli spazi di manovra;
- **si riprogetta quindi la superficie fondiaria relativa ad alcuni lotti edificabili andando ad interessare due aree a servizi** (tale necessità scaturisce da ragioni interne di logistica e di adempimenti in materia di trasporti, per cui l'esigenza di movimentare le merci all'interno di un'unica unità aziendale comporta la disponibilità di aree di pertinenza di maggiore superficie);
- La superficie fondiaria vigente dei lotti contrassegnati con la sigla U18, U19, U20, U21, U22 è pari a mq. 20.741 ed applicando il Rapporto di Copertura vigente del 50% ne deriva una superficie coperta ammissibile di mq 10.370;
- Con la presente variante si amplia la superficie fondiaria dei predetti lotti di mq 10.170, nei quali si consente però la stessa superficie coperta attuale (mq 10.370), che comporta quindi un rapporto di copertura del 34,71% notevolmente inferiore a quello vigente;
- Si **rilocalizza l'area a parcheggio pubblico**, attualmente prevista al fondo dei lotti produttivi in fregio alla rotatoria di ritorno, **inserendola invece all'ingresso dell'area produttiva in zona più funzionale e razionale**, migliorando l'assetto distributivo complessivo del comparto;



VISTI:

- Il P.R.G.C. vigente;
- La Variante parziale n. 11 al P.R.G.C. predisposto dal dr. Urb. Giorgio Scazzino, approvata con D.C.C. n. 27 del 30/07/2021 e divenuta efficace a tutti gli effetti ex art. 17, lett. h) comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i. con la pubblicazione sul B.U.R. n. 35 del 02/09/2021;
- Il frazionamento redatto dalla Geom. Federica PAGLIANO (prot. Agenzia Entrate CN0082375 del 10/09/2021), avente studio in Mondovì, Corso dello Statuto 14, su incarico della ditta CEMENT previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Clavesana Geom. Aldo Botto in data 07/09/2021 degli immobili come sotto descritti:
Lotti P.I.P. denominati U18, U19, U20, U21, di proprietà del Comune di Clavesana, catastalmente individuate al Foglio 1 particelle
891 - 889 - 895 - 864 - 896 - 867 - 46 - 886 - 887 - 870 - 897 - 879 - 872 - 418 - 721 - 720 - 878 - 478 - 455 - 876 - 875 - 885 - 754 - 752 - 753 - 751 - 882 - 880;

RITENUTO quindi di aver compiuto tutti gli adempimenti necessari alla vendita in oggetto;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 e 147 bis comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile da parte dei Responsabili del Servizio tecnico e finanziario;

Dopo ampia ed esauriente discussione;

Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese;

DELIBERA

- 1) **DI ASSUMERE** le premesse come parte integrante del presente provvedimento;
- 2) **DI ACCORDARE** alla ditta CEMENT, corrente in Villanova Mondovì (Cn), Via Forzani 13, Cap 12089, c.f. e P.IVA 03644780045, la cessione in titolo di proprietà degli immobili come sotto descritti:
Lotti P.I.P. denominati U18, U19, U20, U21, di proprietà del Comune di Clavesana, catastalmente individuate al Foglio 1 particelle
891 - 889 - 895 - 864 - 896 - 867 - 46 - 886 - 887 - 870 - 897 - 879 - 872 - 418 - 721 - 720 - 878 - 478 - 455 - 876 - 875 - 885 - 754 - 752 - 753 - 751 - 882 - 880
così determinate dal frazionamento redatto dalla Geom. Federica PAGLIANO (prot. Agenzia Entrate CN0082375 del 10/09/2021), avente studio in Mondovì, Corso Statuto 14, su incarico della ditta CEMENT previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Aldo Botto in data 07/09/2021
precisando che la superficie è interessata da attraversamento della condotta acquedottistica del Consorzio Langhe ed Alpi Cuneesi della larghezza di metri 5 e la stessa non potrà essere edificata;
- 3) **DI DARE ATTO** che il prezzo di compravendita, determinato in base a quanto descritto in premessa, pari a € **344.300,00** sarà da versarsi secondo le seguenti modalità (€ **60.000** già versati a titolo di acconto):
 - € **176.300,00** alla stipula del rogito;
 - € **108.000,00** da versarsi in **36 rate da € 3.000,00** decorrenti dal mese successivo a quello di stipula del rogito, autorizzando espressamente il Comune di Clavesana a riscuotere la fidejussione nel caso di mancato adempimenti agli obblighi assunti, ovvero in caso di mancato pagamento di due rate anche non consecutive;
- 4) **DI STABILIRE** che la fidejussione dovrà essere pari al valore rateizzato (€ 108.000);



- 5) **DI DARE ATTO CHE** l'area verde (Foglio 1 p.lle 884, 874, 406, 716, 765, 287, 714, 767) e l'area parcheggio (Foglio 1 p.lle 881, 883, 712,715) dovranno essere realizzate entro un anno dalla sottoscrizione dell'atto di rogito, previa presentazione al Comune di apposito progetto di livello definitivo/esecutivo entro il 31 dicembre 2021 a prescindere dallo stato autorizzativo delle istanze di edificazione dell'area oggetto di questa compravendita;
- 6) **DI DARE ATTO CHE** l'area verde pubblica dovrà essere mantenuta dalla ditta CEMENT per un periodo di **anni TRENTA** rinnovabili, previo accordo delle parti";
- 7) **DI DARE ATTO CHE** come da schema di cessione delle aree P.I.P. allegata al Regolamento Comunale, è fatto divieto al cessionario di cedere il diritto di proprietà dell'area ancora da edificare prima di dieci anni dall'agibilità delle strutture edilizie realizzate, salvo specifico provvedimento autorizzatorio dell'Autorità Comunale;
- 8) **DI DARE ATTO ALTRESÌ** che è stato individuato e comunicato dalla ditta CEMENT il notaio dr. IVO GROSSO con studio a Cuneo in Corso Nizza n.13 per la stipula e sottoscrizione dell'atto di compravendita e assoggettamento dell'area verde all'uso pubblico;
- 9) **DI AUTORIZZARE** il Sindaco in qualità di legale rappresentante dell'Ente alla firma dell'atto notarile;
- 10) **DI AUTORIZZARE** il Sindaco a rinunciare all'ipoteca legale sull'area oggetto di compravendita è quanto la garanzia fideiussoria dovrà coprire l'intero importo delle rate;
- 11) **DI INDIVIDUARE** il geom. Botto Aldo quale Responsabile del Procedimento ai fini di esperire tutte le pratiche inerenti e necessarie per la stipula dell'atto di alienazione dell'area in argomento.

CON successiva e separata votazione unanime e favorevole espressa in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n.267 e ss.mm.ii.

IL SINDACO
Firmato Digitalmente
F.to: GALLO Luigi

Il Membro Anziano
Firmato Digitalmente
F.to : BONINO Giovanni - Vice Sindaco

Il Segretario Comunale
Firmato Digitalmente
F.to : Dott.ssa Francesca RICCIARDI

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per gli usi consentiti dalla legge.

Il, 26/12/2021

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Francesca RICCIARDI



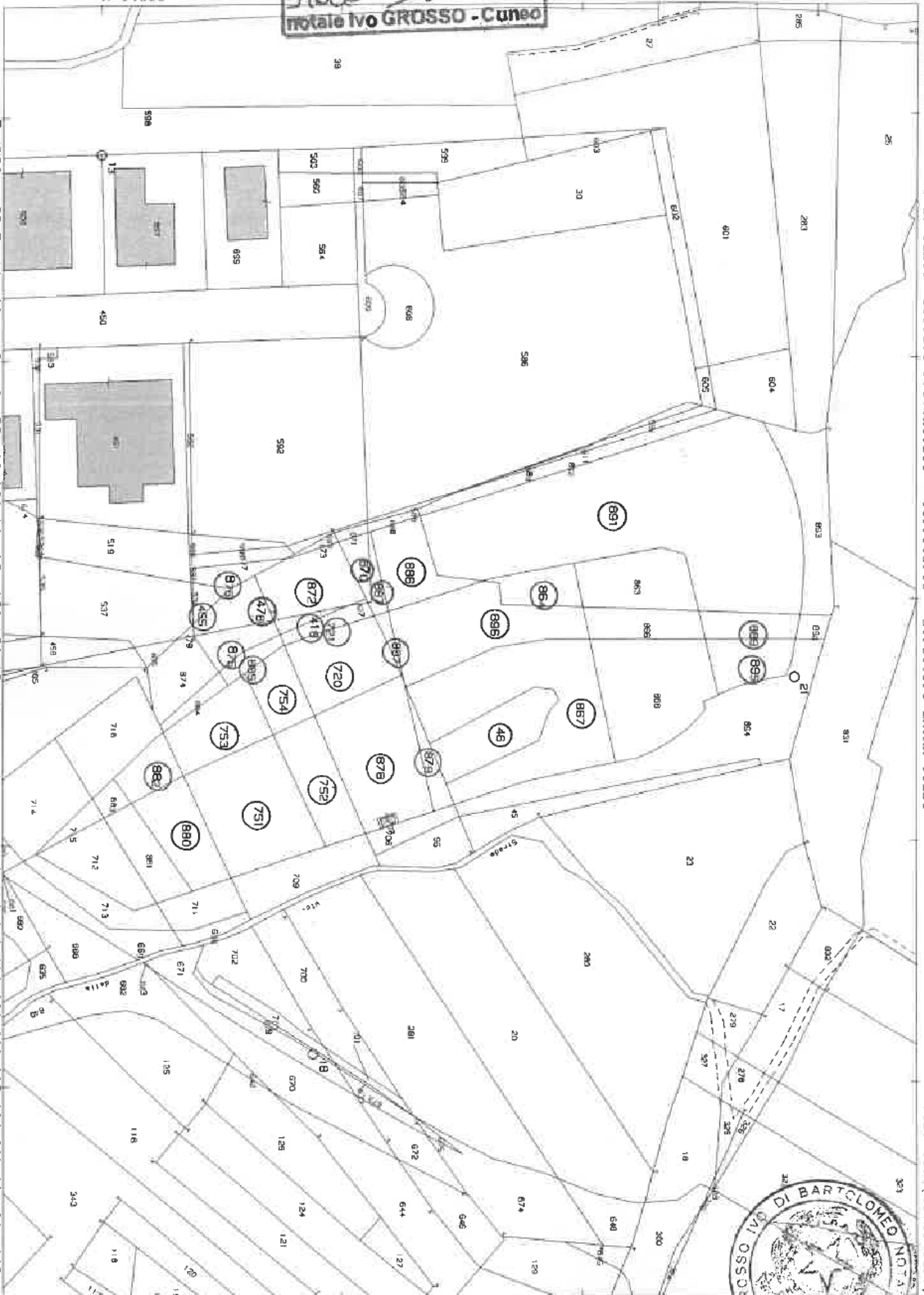
Allegato **B** al repertorio
 91680 **B** 25083
 notaio Ivo GROSSO - Cuneo

N=14000

Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ERIKA TOLDO

Vis. tel (25,20 euro)

E=4700 28 Particelle: 46, 418, 455, 478, 720, 721, 751, 752, 753, 754, 864, 867, 870, 872, 875, 876, 878, 879, 880, 882, 885, 886, 887, 889, 891, 895.



Comune CLAVESANA
 Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri



[Handwritten signatures and notes]



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la domanda presentata in data 22/10/2021 dalla ditta CEMENT S.R.L.(03644780045) con sede in Villanova Mondovì, via Forzani 13;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente strumento urbanistico;

Visto l'art.30 del DPR 380/2001 e smi;

CERTIFICA

che l'area posta in Area PIP – Località Tetti censita al N.C.T. di questo Comune, ai seguenti fogli di mappa:

Foglio 1 particelle nn° 455 - 46 - 751 - 752 - 867 - 876 - 878 - 879 - 880 - 889 - 891 -
895 - 896 - 897 - 864 - 870 - 886 - 887 - 872 - 875 - 478 - 885 - 882 - 721 - 418 -
720 - 754 - 753.

Hanno la seguente destinazione urbanistica:

P3 - AREA DESTINATA A PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

- Foglio 1 particelle nn° 889 (in parte) -891 (in parte) -895 (in parte)
Ricadono in:

CLASSE IIIA1 - art.36.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Foglio 1 particelle nn° 455 - 46 - 751 - 752 - 867 - 876 - 878 - 879 - 880 - 896 - 897 -
864 - 870 - 886 - 887 - 872 - 875 - 478 - 885 - 882 - 721 - 418 - 720 - 754 - 753 -
889 (in parte) - 891 (in parte) - 895 (in parte)

Ricadono in:

CLASSE IIA - art.36.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Clavesana, li 26/10/2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

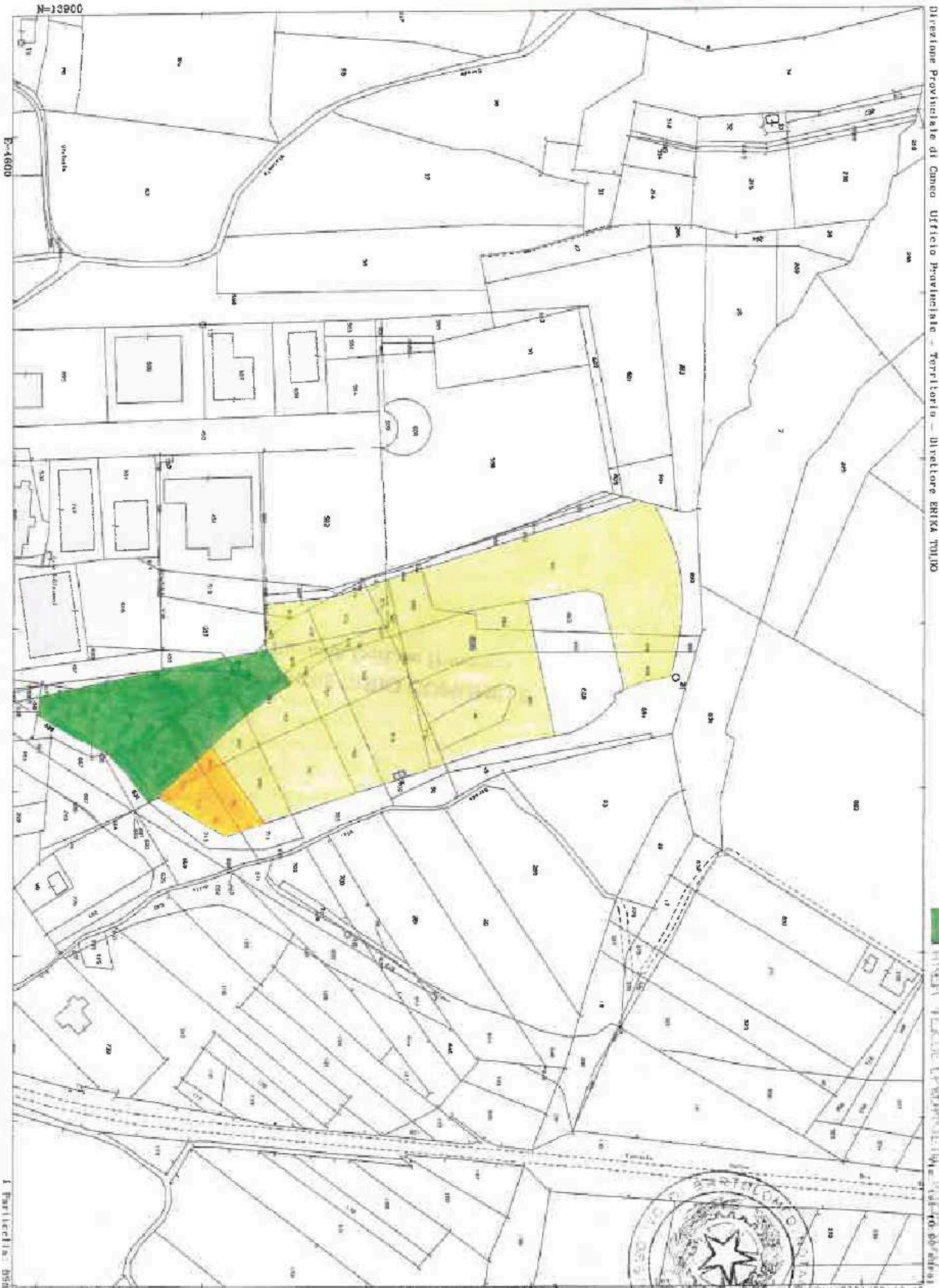
(geom. Botto Aldo)



Botto Aldo

N.B. - Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazione degli strumenti urbanistici.

Allegato **D** repertorio
94600 - 25083
notale Ivo GROSSO - Cuneo



Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territoriale - Direttore ERICA TOJNO

LEGENDA

- AREA CONFINEALE
- AREA CIVICO (PROPRIETA' PUBBLICA)
- AREA VERDE (PROPRIETA' PRIVATA)



Comune: CLAVESANA
Foglio: 1

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 775.000 x 552.000 metri

CADOLI-1031 20.10.43
Prot. n. 741339/2021

[Handwritten signatures and notes]

Io Ivo GROSSO, notaio in Cuneo, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo.

Cuneo, data della firma digitale.

File firmato digitalmente dal notaio Ivo Grosso

ALLEGATO 3

Art.25 – ~~Norme per l'Area Produttiva: P3 "P.I.P. di Cascina S. Giovanni"~~

Aree produttive di riordino e completamento P3 ex-cascina S.Giovanni

~~Si riferiscono all'area di nuovo impianto individuata a seguito dell'evento alluvionale del 1994. La sua destinazione, prevalentemente produttiva, consente localizzazioni commerciali non superiori al 30% della superficie massima copribile nel P.I.P, per le quali è previsto, all'interno del lotto fondiario, un reperimento di standard urbanistici pari al 100% della superficie lorda di pavimento. In caso di monetizzazione, all'interno dello stesso lotto fondiario, dovrà comunque essere reperita una superficie minima a parcheggio pubblico non inferiore al 50% della dotazione dello standard totale richiesto.~~

~~Destinazioni generali ammesse sui lotti fondiari:~~

- ~~▪_impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali, non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture =quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale, gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;~~
- ~~▪_edifici commerciali ed espositivi per la superficie massima di 13.547 mq., con l'applicazione delle vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e commercio;~~
- ~~▪_locali ed attrezzature connesse allo stoccaggio e distribuzione del carburante per i mezzi aziendali;~~
- ~~▪_edifici funzionali alla temporanea permanenza del personale impiegato;~~
- ~~▪_abitazioni del titolare e/o custode o personale ed uffici, ammessi all'azienda.~~

~~Destinazioni ammesse nelle aree a servizio: locali per attività sportive e ricreative;
locali per attività culturali;~~

~~—locali per servizi sanitari ed assistenziali;~~

~~—locali di supporto all'attività delle aziende insediate;~~

~~—aree scoperte connesse alle attività elencate.~~

~~Rapporto di copertura: 50% della superficie fondiaria;~~

~~Superficie utile lorda: mq. 1,50 / mq. superficie fondiaria;~~

~~Edificazione residenziale: 0,50 mc./ mq. di superficie fondiaria, al netto della superficie coperta dai fabbricati produttivi e comunque inferiore a mc. 1.000;~~

~~Altezza massima: m. 11,00;~~

~~Parcheggi privati:~~

~~a) _destinazione produttiva: 20% della superficie fondiaria;~~

~~a) _destinazione commerciale: 50% della superficie commerciale.~~

~~In aggiunta alle prescrizioni di cui sopra valgono le norme di attuazione specifiche del "P.I.P. di Cascina S. Giovanni". Le norme del presente articolo prevalgono su quelle specifiche del P.I.P. in caso di contrasto tra le stesse:~~

1. Destinazione d'uso delle aree e degli edifici

Le destinazioni d'uso delle aree comprese nell'ambito "ex cascina San Giovanni" sono quelle di cui all'art. 21, punto 2) e dell'art. 26, 1° comma, punto b), della L.R. 05/12/1977 n. 56, e sue modificazioni; l'ambito si compone pertanto di:

- aree per la viabilità veicolare e pedonale;

- aree per parcheggio;
- aree per il verde d'arredo delle sedi stradali veicolari e pedonali;
- aree per il verde attrezzato, il gioco e lo sport;
- aree per attrezzature di interesse generale;
- aree per insediamenti produttivi;
- la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi (industriali artigianali e depositi) deve essere pari al 20% della Superficie Territoriale **con possibilità della monetizzazione parziale**.

E' altresì ammessa la destinazione commerciale, limitatamente al 30% (trentapercento) della superficie massima copribile dell'intera area P3; questa sarà di volta in volta legittimabile, fino ad esaurimento della consistenza e non oltre, in dipendenza dalla priorità dei tempi di istanza del Permesso di Costruire. Devono essere applicate le vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e di commercio.

Ai fini del reperimento degli specifici standard, in conformità all'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. n. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd., si prevede l'assoggettamento ad uso pubblico della relativa superficie fondiaria privata, oppure la loro parziale monetizzazione, da disciplinarsi mediante Convenzione per atto pubblico. La dotazione di standard a servizio di insediamenti commerciali dovrà essere pari al 100% (centopercento) della superficie lorda di pavimento. In caso di parziale monetizzazione, ai sensi del II° comma del pt. 3) dello stesso art. 21, la dotazione minima di aree a parcheggio pubblico da reperirsi nell'ambito del lotto non potrà essere inferiore al 50% (cinquantapercento) della dotazione degli standard totali richiesti.

Le destinazioni ammesse per gli edifici da costruirsi sulle aree per insediamenti produttivi sono le seguenti:

- impianti industriali piccoli e medi ed impianti artigianali; non è consentito, tuttavia, l'insediamento di impianti, attività produttive, immagazzinamenti, che la Giunta comunale, sulla base di adeguata istruttoria richiesta alle competenti amministrazioni, agenzie o strutture – quali servizi di igiene pubblica del Servizio sanitario pubblico, agenzie per la protezione dell'ambiente, e simili – ritenga dannose, nocive o moleste per la salute e/o per la qualità della vita della comunità locale; gli impianti e le attività insediande devono comunque essere dotati degli strumenti, delle tecnologie e delle cautele, tese ad evitare nocività o molestie, che saranno prescritte dal Comune, su indicazione delle competenti amministrazioni, agenzie o strutture, in sede di rilascio del permesso di costruire, come modalità esecutive del progetto edilizio;
- abitazioni per eventuali custodi e/o per i titolari e il personale direttivo obbligato a risiedere in azienda, ovvero uffici direttamente annessi alla stessa;
- soggiorno diurno e temporaneo e locali per la ristorazione e il riposo/ricreazione di personale;
- locali ed attrezzature connesse allo stoccaggio e distribuzione del carburante per i mezzi aziendali;
- locali per attività espositive e commerciali, con l'applicazione delle vigenti norme in materia di urbanistica commerciale e commercio.

Le destinazioni ammesse per attrezzature da realizzarsi nelle aree a servizio afferenti le attività produttive, sono esclusivamente le seguenti:

- locali per attività sportive e ricreative in genere;
- locali per attività culturali;
- locali per servizi sanitari ed assistenziali;

- locali per attività assimilabili alle precedenti e comunque di supporto all'attività delle aziende insediate;
- aree scoperte connesse alle attività elencate.

2. Aree fondiarie per attività produttive.

Le zone destinate agli insediamenti produttivi di riordino e completamento sono suddivise dal piano in unità fondiaria di intervento contraddistinte cartograficamente da apposita simbologia.

La superficie delle stesse, riportate nella tabella seguente è quantificata al netto di qualsiasi dismissione, salvo il caso della destinazione commerciale ai cui standard si dovrà provvedere mediante assoggettamento ad uso pubblico della superficie fondiaria privata, o alla loro parziale monetizzazione, nei termini di cui al precedente capitolo 1.

E' fatta salva la possibilità, previa autorizzazione comunale da esprimersi in forma scritta, di suddividere un'unità fondiaria in due o più sub-unità, a condizione che per ognuna di esse esista già una richiesta di assegnazione; analogamente è possibile l'aggregazione di due o più unità fondiaria a formare unico lotto. Eventuali variazioni del disegno e delle consistenze dei lotti non costituiranno Variante al P.R.G.C.

La cartografia di progetto individua e determina le aree per la viabilità pubblica; è consentita la realizzazione, all'interno delle unità di intervento, di strade private di distribuzione, fatti salvi gli ulteriori vincoli che ne derivino per quanto prescritto dalle presenti norme e dal vigente Regolamento igienico - edilizio Comunale.

TABELLA DELLE AREE FONDIARIE			
Unitaria	Quantità (mq)	Unitaria	Quantità (mq)
U1	1.117	U13	4.079
U2	4.065	U14	7.329
U3	2.188	U15	9.739
U4	1.850	U16	2.905
U5	3.417	U17	2.906
U6	1.950	U18	11.255
U7	3.717	U19	19.656
U8	18.550	U20	4.869
U9	1.586	U21	3.893
U10	1.752	U22	3.282
U11	4.592	U23	2.421
U12	1.653		
Totale		mq. 106.727	

Attuazione dell'area.

Il piano ha superficie territoriale complessiva di mq. 137.988, di cui mq. 21.282 destinati a standard urbanistici, mq. 9.979 destinati a strade.

La cessione delle unità fondiari e la realizzazione degli interventi edilizi sono subordinati a permesso di costruire ed alla stipula di "Convenzione per atto pubblico" di definizione degli oneri e degli obblighi a carico delle aziende.

L'ultimazione dell'area P3 comporterà il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria che verranno definite secondo specifici progetti esecutivi.

4. Cessione delle aree.

L'assegnazione in concessione e la cessione in proprietà avverranno mediante stipulazione tra il proprietario, o l'assegnatario, e il Comune di una Convenzione per atto pubblico o per autentica di firme, da trascriversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, con la quale saranno disciplinati gli oneri posti a carico dell'acquirente o del concessionario, e le sanzioni per la loro inosservanza.

5. Distanze minime.

Le distanze minime del limite del lotto per gli edifici industriali e per gli impianti connessi sono stabiliti in mt. 5,00.

Le distanze minime tra gli edifici sono fissate:

- nel caso di edifici a fronti opposte, nella misura minima inderogabile di mt. 10,00;
- nel caso di edifici tra i quali siano interposte strade, in misura pari alla larghezza della strada maggiorata della relativa fascia di rispetto.

In parziale deroga a quanto sopra sarà consentita l'edificazione di fabbricati in aderenza sul confine di proprietà, purché ciò non contrasti con normative sulla prevenzione degli incendi e degli infortuni o sulla salubrità delle lavorazioni, e a condizione che sia espressa la precisa volontà dei proprietari, o concessionari, dei due lotti interessati e che ciò risulti da atto scritto ed autenticato.

6. Rapporto di copertura.

Per le aree a destinazione produttiva e/o commerciale la superficie coperta dai fabbricati non può essere superiore al 50% della superficie fondiaria, calcolata al lordo di eventuali strade interne private e di parcheggi privati, o assoggettati ad uso pubblico, interni al lotto.

Nella determinazione della superficie coperta non saranno presi in considerazione i vani completamente interrati, a condizione che siano coperti con solaio piano con sovrastante spessore di terreno vegetale sistemato a verde non inferiore a cm. 30; saranno invece conteggiate le coperture a sbalzo (pensiline e simili) con sporto superiore a mt. 2,00 dal tamponamento perimetrale esterno dell'edificio.

Relativamente alle aree fondiari U18 e U19 la superficie coperta dei fabbricati non può essere superiore al 34,71 % della superficie fondiaria calcolata al lordo di eventuali strade interne private e di parcheggi privati, o assoggettati ad uso pubblico, interni al lotto.

7. Capacità edificatoria dell'area.

Qualora gli edifici per attività produttive e/o commerciali si sviluppino su più piani fuori terra, la superficie utile non potrà superare il rapporto di 1,50 mq. di calpestio per ogni mq. di superficie fondiaria.

Nel conteggio saranno compresi anche gli eventuali alloggi ed uffici consentiti a norma del capitolo 1, nonché i locali per attività espositive e commerciali e quelli per il soggiorno diurno e temporaneo e per la ristorazione e la ricreazione del personale, oltre ai locali funzionali all'attività (depositi, magazzini, ecc.).

Per i locali a destinazione residenziale dovrà essere prodotto il conteggio dei volumi in relazione a:

- indice di edificazione fondiaria, da computarsi al netto della superficie coperta dei fabbricati produttivi: 0,50 mc./mq., con limite superiore inderogabile di mc. 1.000.

Eventuali locali a destinazione commerciale non dovranno eccedere il 30% della superficie totale copribile dell'intera area P3; i locali a destinazione commerciale saranno di volta in volta concessionati secondo richieste fino e non oltre il completamento del predetto 30%, anche indipendentemente dalla diretta produzione della merce commerciata; i relativi standard urbanistici saranno reperiti con assoggettamento ad uso pubblico della relativa consistenza di superficie privata fondiaria, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 05/12/1977 n. 56 e succ. modd. o monetizzati nei termini di legge.

8. Altezza massima degli edifici.

L'altezza massima degli edifici per attività produttive è di mt. 11,00, misurata dal piano di campagna sistemato (definito dalla quota della strada interna all'area P3 e ad esso raccordabile con pendenza non superiore al 5%) all'altezza della linea di gronda.

Fanno eccezione a quanto sopra, ma sempre nel rispetto delle distanze dai confini di cui al capitolo 5, eventuali camini, antenne, torri di raffreddamento, parti mobili, silos e strutture direttamente attinenti alle tecnologie impiegate e ai cicli di produzione.

9. Aree fondiarie libere.

Le aree libere delle unità di intervento destinate ad insediamenti produttivi sono riservate unicamente al parcheggio e alla manovra degli autoveicoli di servizio e dei laboratori ed a sistemazioni a verde.

In particolare deve essere piantumata con alberi di alto fusto una superficie non inferiore al 10% di quella fondiaria complessiva da indicarsi chiaramente sugli elaborati progettuali di cui a richiesta del Permesso di Costruire.

Su tali aree in superficie non è consentita alcuna edificazione neppure di tettoie o edifici a carattere precario in genere, né il deposito di merci o materiali.

Per gli esercizi commerciali la dotazione di verde di legge si intende compresa nella piantumazione che dovrà essere prevista nel contesto dei parcheggi di uso pubblico.

10. Parcheggi privati.

All'interno di ogni unità di intervento a destinazione produttiva devono assicurarsi aree a parcheggio di superficie non inferiore al 20% della superficie fondiaria, e comunque sufficienti a garantire le necessità degli addetti e la sosta dei veicoli industriali operativi per l'azienda. Il rispetto di tale condizione, con riferimento anche alle caratteristiche della produzione, dovrà essere esaurientemente dimostrato in sede di richiesta del Permesso di Costruire.

Per gli esercizi commerciali la dotazione di parcheggi pubblici di legge si intende comprensiva dei parcheggi privati.

11. Recinzioni.

Le eventuali recinzioni delle unità d'intervento per attività produttive dovranno essere uniformate ad una delle seguenti tipologie :

a) muro pieno in mattoni a vista o in conglomerato a vista, di altezza non inferiore a mt. 2,00 e non superiore a mt. 2,50;

b) zoccolo in muratura come sopra di altezza non inferiore a mt. 0,70 e non superiore a mt. 1,00 con soprastante cancellata metallica a barre verticali, oppure in grigliato tipo "orsogrill" o in prefabbricato cementizio oppure rete metallica, fino al raggiungimento dell'altezza di cui al punto a);

c) la rete metallica e/o plastificata non è ammessa per le recinzioni fronte strada pubblica.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire e per particolari esigenze d'allacciamento di infrastrutture a rete o di protezione ambientale il Comune potrà richiedere la realizzazione di fasce a verde lungo le recinzioni, anche con funzione di barriere al rumore, di profondità non superiore a mt. 5,00.

Le recinzioni dovranno essere costruite inderogabilmente in allineamento ed a distanza di mt. 1,25 dal limite esterno del marciapiede

Le recinzioni e gli allestimenti a verde non dovranno limitare la visuale sulle strade e non dovranno compromettere la sicurezza della circolazione.

Le bordature dei marciapiedi saranno a scivolo sia per permettere piena accessibilità ai parcheggi, sia in funzione del superamento delle barriere architettoniche, in applicazione del penultimo comma dell'art. 32 della L.R. 05/12/1977 n. 56.

12. Accessi.

La relativa tavola di piano indica per ogni unità di intervento i punti d'accesso previsti. Il posizionamento è indicativo e non vincolante. In ogni caso la posizione dell'accesso sarà parte

integrante e sostanziale del progetto di cui a richiesta del Permesso di Costruire e non potrà ridurre le superfici destinate nel piano a parcheggi pubblici.

I passi carrai dovranno essere provvisti di cancelli la cui apertura non interessi spazi pubblici; l'eventuale arretramento dell'accesso rispetto alla recinzione non potrà superare mt. 2,50, analogamente agli accessi pedonali.

Non è ammessa l'apertura di accessi verso spazi pubblici comunque destinati, salvo che ciò non sia espressamente richiesto da normative urgenti o dello stesso Comune.

13. Spazi pubblici.

L'edificabilità consentita sulle aree per servizi pubblici non potrà essere superiore a 0,50 mc./mq. riferiti all'area di pertinenza dell'opera da realizzarsi.

La superficie lorda di calpestio non potrà invece essere superiore a 1,00 mq./mq. riferito alla stessa area.

Nelle aree di cui all'art. 21 della Legge Regionale 05/12/1977 n. 56 e succ. modd., è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici anche in misura superiore o con diverso posizionamento rispetto alle indicazioni della tavola di progetto.

14. Fabbricato ex-cascina S.Giovanni.

Il fabbricato relativo alla ex-cascina S.Giovanni, e la sua pertinenza di superficie libera di circa 4.000 mq., viene qualificato quale lotto abitativo in zona impropria ed è da considerarsi privo di parametri planovolumetrici; ne è ammesso il mantenimento della destinazione abitativa, con limitazione degli interventi al solo restauro e risanamento conservativo.

15. Barriere architettoniche.

Le strade, i marciapiedi, i parcheggi, le aree verdi attrezzate, l'area attrezzata a sport nonché tutti gli insediamenti produttivi, commerciali ed abitativi dovranno essere privi di barriere architettoniche ed accessibili a disabili, in sub ordine ai disposti della L. 09/01/1989 n. 13, del D.M. 14/06/1989 n. 236, L. 30/03/1971 n. 118, del D.P.R. 27/04/1978 n. 384 e succ.

16. Arredo urbano.

Relativamente alle aree a verde attrezzate il piano prevede la posa in opera di elementi accessori limitatamente a panchine, porta-rifiuti, fontanelle e pali di illuminazione che verranno distribuiti omogeneamente, in materiali di ottima qualità (legno massiccio, ferro zincato, ghisa) e di aspetto estetico monocromatico coerente con l'ambiente.

Gli arredi destinati alla pubblicità saranno in tubolari di ferro, di colore analogo ai precedenti, del tipo incorporato ai dissuasori pedonali, e di altezza non superiore a m. 1,00; non potranno estendersi oltre uno sviluppo lineare continuo di m. 15,00 con interruzioni non inferiori a m. 3,00.

17. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività (DIA) - Obbligo di Nulla - Osta della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.


Tutte le istanze di Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività interessate ad opere e/o sbancamenti anche di modesta entità sono vincolate al rilascio di Nulla - Osta da parte della Soprintendenza Archeologica del Piemonte.

Il Nulla - Osta potrà venire rilasciato a seguito della realizzazione preliminare di sondaggi e/o scavi archeologici diretti dalla stessa Soprintendenza.

ALLEGATO 4





tav. n° 2	DALLO STUDIO DI INGEGNERIA ARCHITETTURA GEOGNOSTICA "VIGANO' & LOVIZOLO"		progetto CONTRODEDUZIONI PROGETTO S.I.T.R.A. srl
	BRA via flli Carando 22 sede TELEFONO 0172 / 412401 Torino Moncalieri 011/641163 studi esterni Albenga Tel 0182 / 51373		
comune di CLAVESANA		provincia di CUNEO	
committente COMUNE DI CLAVESANA		realizzazione	
disegnatore L.M.	oggetto PLANIMETRIA IN SCALA 1/5000 DI RILIEVO IN CONTRADDITORIO S.I.T.R.A. srl		scala 1/5000
data 14/06/91	contr		foglio n°
aggiornamento tav n° del			mappale n°
	Progettista DOT. ARCH. G.F. LOVIZOLO	note	topografo
	d.d.l.l.		rilevatore
	Progettista statica c.a.		data rilievo
	d.d.l.l. statica c.a.	rif pratica	rif lucido
questo elaborato è di proprietà dello studio ed è protetto a termine di legge			

"Δ" APPROVATO CON DELIBERA
C.C. 23 DEL 14/6/91


 OFFICINA DEGLI ARCHITETTI
 DELLA PROVINCIA DI CUNEO
 Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo

AREA
OGGETTO
DELL'IN
ATTUAL

LEGENDA

-  SORGENTI
-  POZZO ARTESIANO
-  POZZI AD USO POTABILE PER
ACQUEDOTTO COMUNALE
-  POZZO AD USO POTABILE ED IRRIGUO

CARRÙ

tav. n° 2	Dallo studio di INGEGNERIA ARCHITETTURA GEOGNOSTICA "VIGANO' & LOVIZOLO"		progetto CONTRODEDUZIONI PROGETTO S.I.T.R.A. srl
	BRA via fili Carando 22 Torino Moncalieri 011/641163		
disegnatore L.H.	comune di CLAVESANA	provincia di CUNEO	scala 1/5000
data 14/06/91	committente COMUNE DI CLAVESANA	realizzazione	foglio n°
aggiornamento tav n° del	oggetto PLANIMETRIA IN SCALA 1/5000 DI RILIEVO IN CONTRADDITORIO S.I.T.R.A. srl		mappale n°
	progettista DOT. ARCH. G.F. LOVIZOLO	note	topografo
	d.d.l.i.		rilevatore
	progettista statica c.a.		data rilievo
	d.d.l.i. statica c.a.	rif pratica	rif lucido

questo elaborato è di proprietà dello studio ed è protetto a termine di legge

"Δ" APPROVATO CON DELIBERA
C.C. 23 DEL 14/6/91

**OFFICINA DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO**
Dott. Arch. G. Flavio Lovizolo

LEGENDA

- S SORGENTI
- X POZZO ARTESIANO
- POZZI AD USO POTABILE PER ACQUEDOTTO COMUNALE
- POZZO AD USO POTABILE ED IRRIGUO

CARRÙ

C O M U N E

AREA
OGGETTO
DELL'INDAGINE
ATTUALE

