



COMUNE DI CUNEO

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto n. 11

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO ALL'AMBITO "AR.3b – COMPARTO 1" (AREA EX ENEL CORSO FRANCIA) - COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER CABINA DA REALIZZARSI SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE A FAVORE DELLA "SOCIETA' RUSCALLA RENATO S.P.A." E COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI E-DISTRIBUZIONE, PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "TETTO BOCH – SAN ROCCO CASTAGNARETTA" NELL'AMBITO "TC5A, TC5B, TC3A E VIABILITA' - COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE PER CABINA DA REALIZZARSI SU TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE A FAVORE DELLA "CASE DEL DOI – SOCIETA' COOPERATIVA" E COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO E DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI E-DISTRIBUZIONE –

La Giunta Comunale propone al Consiglio Comunale l'adozione dell'allegato provvedimento deliberativo.

La votazione richiesta è a scrutinio palese

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con la Deliberazione di Giunta Comunale n.164 del 29/05/2025 è stata approvata la convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato e lo schema di convenzione relativo all'ambito "AR.3b – Comparto 1" (area ex ENEL in Corso Francia) del PRG vigente per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale definibile come media struttura di vendita alimentare/mista M-SAM4 ai sensi della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012;
- con rogito Not. Marco STRA rep. 9136 del 17/07/2025, registrato a Cuneo il 22/07/2025 al n. 14858 serie 1T è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistica per l'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato, in sostituzione dello strumento urbanistico esecutivo ai sensi dell'art. 38 della L. R. 7/2022, disciplinante l'intervento;
- nella già menzionata Convenzione, la Parte proponente del PCC denominata società Ruscalla Renato S.p.A., si è impegnata a cedere a titolo gratuito al Comune di Cuneo alcune aree, tra cui quella individuata al Foglio 82 mappale 1905, così come indicato all'art. 4 punto 14, nel quale l'Amministrazione Comunale ha concesso la possibilità di realizzare una cabina ENEL;
- il manufatto sarà realizzato a spese della Parte proponente su area di proprietà del Comune di Cuneo, da concedere in diritto di superficie, e sarà concessa la servitù di uso della cabina alla società e-distribuzione;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 27/02/2020 è stato approvato il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) denominato "Tetto Boch in località San Rocco Castagnaretta" dell'ambito "TC5A, TC5B, TC3A e viabilità" del P.R.G. vigente, ed il relativo schema di convenzione da stipularsi tra la Civica Amministrazione e la parte proponente;
- con rogito Not. Vincenzo PITINO rep. 26.968/18.518 del 30/09/2020, registrato a Cuneo il 12/10/2020 al n. 17900 serie 1T, è stata stipulata la relativa Convenzione urbanistico edilizia disciplinante l'intervento;
- nella già menzionata convenzione, all'art. 4 comma 3°, la parte Proponente si era impegnata a cedere a titolo gratuito al Comune di Cuneo l'area censita al Catasto terreni al Foglio 79 mappale 1652 per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- a seguito di interlocuzioni con i tecnici della società e-distribuzione per la realizzazione di una nuova cabina elettrica a servizio del PEC, è emerso che la sede della stessa, inizialmente prevista su suolo privato, dovendo far fronte alle esigenze non solo del PEC ma anche di quelle di uso pubblico, era tecnicamente più idonea se realizzata interrata e su area in cessione al Comune di Cuneo;
- con atto rogito Not. Vincenzo PITINO rep. 27.110/18.637 del 29/10/2020, registrato a Cuneo l'11/11/2020 al n. 20403 serie 1T, la Parte proponente del PEC ha venduto le aree in proprietà alla spettabile "Case del Doi – Società Cooperativa";
- il manufatto sarà realizzato a spese della Parte proponente su area di proprietà del Comune di Cuneo, da concedere in diritto di superficie, e sarà concessa la servitù di uso della cabina alla società e-distribuzione;

Considerato che:

- la nuova cabina nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato "AR.3b – Comparto 1" sarà realizzata sul mappale di proprietà comunale posta lungo Corso Francia (area ex ENEL), censita al catasto terreni al foglio 82 mappale 1905;
- la nuova cabina nell'ambito del PEC "Tetto Boch in località San Rocco Castagnaretta" dell'ambito "TC5A, TC5B, TC3A e viabilità" sarà realizzata sul mappale di proprietà comunale identificata catastalmente al foglio 79 mappale 1652/parte, ancora da frazionare;
- se le cabine saranno realizzate su terreni di proprietà comunale, secondo il principio di accessione, l'immobile costruito su un terreno demaniale diventa, per legge, di proprietà dello stesso

attraverso il meccanismo dell'accessione, rendendo il proprietario del suolo proprietario anche della costruzione;

- conseguentemente, occorre procedere, prima della realizzazione, con la costituzione del diritto di superficie che permette al richiedente di edificare e mantenere la costruzione sul suolo di proprietà dell'Ente; il superficiario acquisisce la proprietà dell'opera, che è separata dalla proprietà del suolo pubblico, dietro il pagamento di una somma forfettaria e per la durata stabilita nella concessione;

Preso atto che:

- tra il Comune di Cuneo e la società e-distribuzione S.p.A., presente tra l'altro sul territorio con numerose cabine per la quali sono stati stipulati atti di diritti di superficie e di servitù, si è instaurata una trattativa volta in un'ottica di collaborazione, sulla scorta degli interessi in gioco tra le parti e con un occhio alla continua evoluzione tecnologica del settore, soprattutto quello mobile;

Rilevato che:

- la società "e-distribuzione S.p.a." (CF 05779711000) con sede in Roma, via Ombrone n. 2, ha manifestato ai soggetti Proponenti, in accordo con il Comune di Cuneo, la necessità di realizzare le sopracitate cabine, che saranno a servizio parzialmente dei PEC ma anche della collettività, ed ottenere la costituzione del diritto di superficie e servitù riconoscendo la somma forfettaria quale corrispettivo come segue:
 - € 500,00 per la costituzione della servitù di passaggio e di elettrodotto per la cabina da realizzarsi nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato "AR.3b – Comparto 1 in Corso Francia";
 - € 500,00 per costituzione della servitù di passaggio e di elettrodotto per la cabina da realizzarsi nell'ambito del PEC "Tetto Boch in località San Rocco Castagnaretta" dell'ambito "TC5A, TC5B, TC3A e viabilità";
- la Parte proponente "Ruscalla Renato S.p.A." (CF 00105220057) con sede ad Asti in Via Provenzale n. 16, quale soggetto attuatore della convenzione "Permesso di Costruire Convenzionato AR.3b – Comparto 1" e della relativa cabina, ha proposto di ottenere la costituzione del diritto di superficie riconoscendo la somma forfettaria pari a € 500,00;
- la Parte proponente "Case dei Doi – Società Cooperativa" (CF 03191240047) con sede a Fossano in Via Santa Maria n. 5, quale soggetto attuatore del PEC "Tetto Boch in località San Rocco Castagnaretta" dell'ambito "TC5A, TC5B, TC3A e viabilità" e della relativa cabina, ha proposto di ottenere la costituzione del diritto di superficie riconoscendo la somma forfettaria pari a € 500,00;

Visto gli schemi di atti predisposti dalla società e-distribuzione, che si ritengono adeguati alla disciplina delle alienazioni di beni immobili comunali, dei diritti di superficie e delle servitù delle aree e cabine in questione, e che dovranno essere stipulati nella forma dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata comprensiva di trascrizione, a cura e spese della "e-distribuzione S.p.a." come previsto dall'art. 1350 punto 4) e art. 2643 punto 4) del Codice civile;

Ritenuto, pertanto, necessario concedere:

- a "e-distribuzione S.p.a." la costituzione delle servitù di elettrodotto e di passaggio per le cabine elettriche e di approvare gli schemi di atti ed i relativi indennizzi una tantum, quantificato in € 1'000,00, che in relazione alla estensione e alle riduzioni all'esercizio del diritto di proprietà si ritiene adeguato;
- a "Ruscalla Renato S.p.A." la costituzione del diritto di superficie per l'area di proprietà comunale sulla quale sarà realizzata la cabina elettrica e di approvare lo schema di atto ed il relativo indennizzo una tantum, quantificato in € 500,00, che in relazione alla estensione e alle riduzioni all'esercizio del diritto di proprietà si ritiene adeguato;

- a “Case del Doi – Società Cooperativa” la costituzione del diritto di superficie per l’area di proprietà comunale sulla quale sarà realizzata la cabina elettrica e di approvare lo schema di atto ed il relativo indennizzo una tantum, quantificato in € 500,00, che in relazione alla estensione e alle riduzioni all’esercizio del diritto di proprietà si ritiene adeguato;

Considerato che:

- trattandosi di impianti di proprietà di società privata che eroga un servizio pubblico d’interesse sovra comunale, di distribuzione e trasformazione di energia elettrica all’intero territorio comunale, il diritto di superficie e le servitù potranno essere concesse a tempo determinato, per 99 (novantanove) anni rinnovabili, coerentemente alle previsioni dell’art. 27 della L. 865/1971;
- il corrispettivo proposto attraverso la concessione del diritto di superficie e delle servitù si ritiene congruo per l’Ente;
- tutte le spese inerenti ai nuovi contratti saranno a carico della proponente e-distribuzione, ivi comprese quelle relative ai frazionamenti e accatastamenti;

Atteso quindi che la costituzione dei diritti di superficie e le servitù saranno riferiti alle porzioni di terreno occupate dalle cabine, con relativa area di pertinenza, e non sul mappale intero succitato, ne consegue che la Parte proponente, prima della sottoscrizione dell’atto, procederà alle operazioni di frazionamento dei singoli mappali con oneri a suo carico;

Dato inoltre atto che il corrispettivo sopra indicato dovrà essere corrisposto alla stipula dei contratti costitutivi del diritto reale e che tutti gli oneri inerenti e conseguenti detti atti saranno completamente assunti in capo alla società proponente;

Dato atto che i contenuti della presente deliberazione sono stati discussi nella riunione della II Commissione Consigliare tenutasi il 09/03/2026;

Vista:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 15/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2026/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 415 del 18/12/2025 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2026/2028;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 29.01.2026 di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2026/2028;

Visto:

- il «Regolamento per la concessione degli immobili» approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 13 marzo 1995;
- il regolamento per la disciplina dei contratti, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.123 del 9.11.1992;
- l’articolo 179 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. che disciplina l’accertamento delle entrate;

Attesa la propria competenza a deliberare, ai sensi dell’articolo 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*» e dell’articolo 42 dello Statuto;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Patrimonio – Arch. Anna Bertola – ed in ordine alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Economico Finanziario – Dott. Carlo Tirelli –, espressi ai sensi dell’articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «*Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali*»;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse alla presente deliberazione costituiscono parte integrante e sostanziale della stessa e vengono integralmente richiamate ed approvate;
- 2) di approvare la costituzione della servitù di passaggio e di elettrodotto novanta novennale a favore di e-distribuzione S.p.A., con sede legale in Roma, via Ombrone n. 2, Capitale Sociale Euro 2.600.000.000,00= Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05779711000, R.E.A. n. 922436 sull'area di proprietà comunale censita a Catasto Terreni al Foglio 82 mappale 1905 per un corrispettivo una tantum pari a € 500,00;
- 3) di approvare la costituzione della servitù di passaggio e di elettrodotto novanta novennale a favore di e-distribuzione S.p.A., con sede legale in Roma, via Ombrone n. 2, Capitale Sociale Euro 2.600.000.000,00= Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05779711000, R.E.A. n. 922436 sull'area di proprietà comunale censita a Catasto Terreni al Foglio 79 mappale 1652/parte per un corrispettivo una tantum pari a € 500,00;
- 4) di approvare la costituzione del diritto di superficie novanta novennale a favore di "Ruscalla Renato S.p.A." (CF 00105220057) con sede ad Asti in Via Provenzale n. 16, sull'area di proprietà comunale censita a Catasto Terreni al Foglio 82 mappale 1905 per un corrispettivo una tantum pari a € 500,00;
- 5) di approvare la costituzione del diritto di superficie novanta novennale a favore di "Case del Doi – Società Cooperativa" (CF 03191240047) con sede a Fossano in Via Santa Maria n. 5 sull'area di proprietà comunale censita a Catasto Terreni al Foglio 79 mappale 1652/parte per un corrispettivo una tantum pari a € 500,00;
- 6) di stabilire che la concessione dei diritti di superficie e delle servitù di passaggio e di elettrodotto è subordinata al versamento da parte dei concessionari del corrispettivo totale *una tantum* di € 2.000,00;
- 7) di dare atto che i diritti di superficie saranno finalizzati alla realizzazione e mantenimento, sulle aree oggetto di concessione, di cabine elettriche come da bozze di progetto depositate agli atti, nel rispetto della normativa vigente a tutela della salute pubblica;
- 8) di dare atto che tutte le spese relative al frazionamento e catastale delle aree, le spese necessarie alla stipula degli atti pubblici ed alla registrazione e trascrizione nei pubblici registri dello stesso, nonché spese che dovessero risultare necessarie per il perfezionamento degli atti saranno a carico della società e-distribuzione S.p.A.;
- 9) di demandare, ai sensi dell'art. 107 c. 3 del D.Lgs. n. 267/2000, alla dirigente del Settore Patrimonio gli atti inerenti e conseguenti alla costituzione dei diritti di superficie sugli immobili e della servitù di passaggio e di elettrodotto in questione, ivi compresa la sottoscrizione dei contratti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.