

BOZZA DI CONVENZIONE

REPERTORIO N°..... RACCOLTA N°.....

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

(ex. Art .43 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2014, il giorno.....del mese di.....(...../...../2014), in Fossano,
.....avanti a me.....dottor.....iscritto presso,
.....senza l'assistenza dei testimoni avendovi i comparenti, d'accordo fra di
loro, con il mio consenso rinunciato,

SONO PRESENTI

- **COMUNE DI FOSSANO (c.f. 00294400049), al presente atto costituito in persona**
.....
- **MG s.r.l.** (c.f. e p.IVA 0255 084 0041) con sede a Fossano (CN) in via Ceresolia n. 20
nella persona del sig. Giraudo Giorgio nato a Fossano (CN) il 19 maggio 1962 (c.f. GRD
GRG 62E19 D742G, in qualità di amministratore delegato, in forza di verbale del
Consiglio di Amministrazione in data
- **ALLASIA Andrea** nato a Fossano (CN) il 21 febbraio 1980 – c.f. LLS NDR 80B21
D742K – residente a Fossano (CN) in viale Regina Elena n. 190/10;
- **ALLASIA Daniela** nata a Fossano (CN) il 07 marzo 1974 – c.f. LLS DNL 74C47 D742H
– residente a Fossano in via San Michele n. 22
- **BEGHELLO Elena** nata a San Remo (CN) il 16 agosto 1953 – c.f. BGH LNE 53M56
I138M – residente a Fossano in viale Regina Elena n 190/10;
- **ALLASIA Rosa** nata a Fossano (CN) il 14 febbraio 1955 – c.f. LLS RSO 55B54 D742B
– residente a Beinette (CN) in via Circonvallazione n. 11;
- **ELLENA Federica** nata a Cuneo (CN) il 16 luglio 1982 – c.f. LLN FRC 82L56 D205M
– residente a Beinette (CN) in via Circonvallazione n. 11;
- **ELLENA Francesca** nata a Cuneo (CN) il 23 settembre 1990 – c.f. LLN FNC 90P63
D205Q – residente a Beinette (CN) in via Circonvallazione n. 11

tutti in appresso per brevità indicati anche come **“Proponenti”**;

PREMESSO

- che i Proponenti qui intervenuti agiscono per la proprietà o sono proprietari dei seguenti
appezzamenti di terreno così descritti nel Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati del Comune di
Fossano:

CATASTO TERRENI

1) MG s.r.l.

Fg.	Part	Qualità/classe	Sup. catast.	RD	RA	Superf. in P.E.C.
49	714	PRATO IRRIGUO CL. 1	mq. 15	0,12	0,12	mq. 15
49	316	SEMIN. IRRIGUO CL. 2	mq. 24	0,25	0,18	mq. 24
49	317	ENTE URBANO	mq. 49	----	-----	mq. 49
49	34	SEMIN. IRRIGUO CL. 2	mq. 280	2,89	2,10	mq. 280
49	35	FABBRIC. PROMISCUO	mq. 2.232	----	-----	mq. 2.205
49	713	PRATO IRRIGUO	mq. 15.179	125,43	121,51	mq. 607
49	35 sub. 1	PORZ RUR FABBRICATO PROMISCUO				
48	62AA	SEMINATIVO CL. 3	mq. 6200	33,62	32,02	mq. 5.635*
	62AB	PRATO IRRIGUO CL. 2	mq. 623	4,50	4,83	mq. 623

2) ALLASIA ANDREA PER 1/3 – ALLASIA DANIELA PER 1/3 – BEGHELLO ELENA PER 1/3

Fg.	Part	Qualità/classe	Sup. catast.	RD	RA	Superf. in P.E.C.
48	409	SEMINATIVO CL. 3	mq. 20.864	113,14	107,75	mq. 20.700

3) ALLASIA ANDREA PER 1/4 – ALLASIA DANIELA PER 1/4 – ALLASIA ROSA USUFRUTTUARIA PER PER 2/4 – ELLENA FEDERICA NUDA PROPRIETARIA PER ¼ - ELLENA FRANCESCA NUDA PROPRIETARIA PER 1/4

48	378	PRATO IRR. CL. 2	mq. 1.388	10,04	10,75	mq. 1.375
48	379	ENTE URBANO	mq. 1.989	-----	-----	mq. 1.989

4) ALLASIA ANDREA PER 2/12 – ALLASIA DANIELA PER 2/12 – BEGHELLO ELENA PER 2/12 – ALLASIA ROSA USUFRUTTUARIA PER 6/12 – ELLENA FEDERICA NUDA PROPRIETARIA PER 3/12 – ELLENA FRANCESCA NUDA PROPRIETARIA PER 3/12

Fg.	Part	Qualità/classe	Sup.catast.	RD	RA	Superf. in P.E.C.
48	382	PRATO IRRIGUO CL. 2	mq. 4.575	33,08	35,44	mq. 4.575
48	383	ENTE URBANO	mq. 2.175	----	-----	mq. 2.175

5) AREA GIA' PATRIMONIO PUBBLICO COSTITUITO DA SITO STRADALE mq. 1445 (strada poderale) DI CUI PORZIONE COMPRESA NEL PERIMETRO DEL P.E.C. MQ. 371

* superficie reale dovuta alla presenza della scarpata della strada via Del Santuario non individuata nella mappa catastale.

CATASTO FABBRICATI

1) MG s.r.l..

Fg.	Part./Sub.	CATEGORIA/CLASSE	CONSIST.	RENDITA
49	35 SUB. 2	A/4 CLASSE 4	vani 5	149,77

Insistente a catasto terreni sul mappale 35 del fg. 49 (fabbricato fatiscente ed oggetto di demolizione con ordinanza Sindacale n. 6852 del 27 febbraio 2014)

49	317 SUB. 1	AREA URBANA DI MQ. 49		
----	------------	-----------------------	--	--

2) ALLASIA ANDREA PER 1/4 – ALLASIA DANIELA PER 1/4 – ALLASIA ROSA USUFRUTTUARIA PER 2/4 – ELLENA FEDERICA NUDA PROPRIETARIA PER ¼ - ELLENA FRANCESCA NUDA PROPRIETARIA PER 1/4

Fg.	Part./Sub.	CATEGORIA/CLASSE	CONSIST.	RENDITA
48	379 SUB.1	C/2 CLASSE 1	mq. 506	548,79

(trattasi di magazzino agricolo)

3) ALLASIA ANDREA PER 2/12 – ALLASIA DANIELA PER 2/12 – BEGHELLO ELENA PER 2/12 – ALLASIA ROSA USUFRUTTUARIA PER 6/12 – ELLENA FEDERICA NUDA PROPRIETARIA PER 3/12 – ELLENA FRANCESCA NUDA PROPRIETARIA PER 3/12

Fg.	Part./Sub.	CATEGORIA/CLASSE	CONSIST.	RENDITA
48	383 SUB. 1	D/10		1804,00

(trattasi di fabbricato ex rurale adibito a stalla)

- meglio precisati in seguito, per complessivi mq. 40.623 di cui mq. 371 (porzione del prolungamento di via Strella) di mq. 371 già patrimonio pubblico per cui la superficie netta ai fini urbanistici risulta pari a mq. 40.252
- che questi terreni ricadono nel Comparto Produttivo di strada Del Santuario regolamentato dalle vigenti disposizioni del P.R.G.C.;
- che le suddette aree, nel vigente P.R.G. risultano classificate: aree produttive di nuovo impianto di cui all'art 53 nelle Norme Tecniche di Attuazione dei P.R.G.C. del Comune di Fossano adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 19-06-2008 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sui BURP. in data 11.06.2009);
- che l'area compresa nel PEC è stata oggetto di variante parziale n. 06 al P.R.G.C. approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 64 in data 27 settembre 2012;
- che il progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G., adottato con delibera del Consiglio Comunale n.....del.....diventa efficace a norma del.....della legge n. 56 del 5.12.1977 e successive modificazioni;
- che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto dal dott. ing. Flavio Aimetta con studio a Genola (CN) in piazza Taparelli D'Azeglio n. 1 e dai geom. Zanusso Luca e Racca Alessandro con studio a Fossano (CN) in piazza Beppe Manfredi n. 2, secondo i disposti

dell'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, in collaborazione con:

- dott. arch. Ronco Gianluca con studio a Fossano (CN) in via Matteotti n. 7
- dott. for. Calandri Marco con studio a Fossano (CN) in via Coronata n. 28
elaboratori del documento preliminare di valutazione ambientale strategica;
- dott. ing. Grosso Amedeo con studio a Cervere (CN) in piazza San Sebastiano n. 12
elaboratore della relazione sulla mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni;
- geom. Damiano Flavio con studio ad Abbazia Alpina – Pinerolo (TO) in F.G. Bona n. 15
redattore della valutazione impatto acustico ambientale
- geologo Bertagnin Giovanni con studio a Cuneo (CN) in corso Vittorio Emanuele n. 18
redattore della relazione geologica

- ed è costituito dai seguenti elaborati:

- ◆ Tav. 01: Estratto catastale, estratto del P.R.G.C. vigente, classificazione acustica e carta delle isofreatiche
- ◆ Tav. 02: Rilievo plano-altimetrico
- ◆ Tav. 03: Planimetria generale di progetto
- ◆ Tav. 04: Planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione
- ◆ Tav. 05: Planimetria con individuazione delle aree adibite a parcheggio pubblico con relative aree verdi
- ◆ Tav. 06: Planimetria impianti tecnologici: fognature bianca e nera – tubazioni irrigazione aree verdi – tubazioni acquedotto
- ◆ Tav. 07: Planimetria impianti tecnologici: illuminazione pubblica – telefono, gas e luce
- ◆ Tav. 08: Sezioni stradali – particolari costruttivi – recinzioni
- ◆ Tav. 09: Planimetria generale del progetto con indicazioni stradali e cartellonistica
- ◆ Tav. 10: Particolare costruttivo: cabine ente elettrico
- ◆ Tav. 11: Planimetria con determinazione delle aree pubbliche e delle aree convenzionate ad uso pubblico per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche
- ◆ Tav. 12: Mitigazione degli impatti generati dalle nuove urbanizzazioni
- ◆ Tav. 13: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano interrato (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 14: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano terreno (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 15: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano primo (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 16: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – piano secondo (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 17: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – pianta tetto (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 18: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti (altezza<12,00 mt.)
- ◆ Tav. 19: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche (alt. < 12 mt)
- ◆ Tav. 20: Lotto “4”: progetto architettonico ditta MG s.r.l. – computi planimetrici (alt.< 12 mt.)
- ◆ Tav. 21: Lotto “4”: ditta MG s.r.l. – planimetria con determinazione delle superfici semi-impermeabili

ed impermeabili all'interno del lotto "4" per verifiche relative allo smaltimento delle acque meteoriche

- ◆ Tav. 22: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – piano interrato (altezza>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 23: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – piano terreno (altezza>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 24: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – piano primo (altezza>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 25: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – piano secondo (altezza>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 26: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – pianta tetto (altezza>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 27: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – sezioni e prospetti (alt.>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 28: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – barriere architettoniche (alt.>12,00 mt.)
- ◆ Tav. 29: Lotto "4": proposta architettonica ditta MG s.r.l. – computi planimetrici (alt.> 12,00 mt.)
- ◆ Allegato "A": Verifica di assoggettabilità a VAS – documento preliminare di valutazione ambientale strategica
- ◆ Allegato "B": Relazione tecnica
- ◆ Allegato "C": Documentazione fotografica
- ◆ Allegato "D": Relazione geologica
- ◆ Allegato "E": Valutazione impatto acustico ambientale
- ◆ Allegato "F": Norme tecniche di attuazione
- ◆ Allegato "G": Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- ◆ Allegato "H": Bozza di convenzione
- ◆ Allegato "I": Titoli di proprietà – visure catastali

- che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione igienico-edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del con prescrizioni recepite negli atti progettuali e nella presente Convenzione
- che il Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente del Comune di Fossano, in esecuzione della deliberazione n.....del..... decideva l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo e dello schema di Convenzione, i quali venivano depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio della durata di 15 giorni consecutivi,
- che non sono pervenute osservazioni e proposte;
- modeste modifiche nell'ambito delle tolleranze catastali derivanti dal frazionamento non invalidano i contenuti dimensionali e plano-volumetrici;
- che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO,

I COMPARENTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

con riserva dell'approvazione di Legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda i Proponenti

1. Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione

2. L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo, sul terreno sito nel comune di Fossano descritto nelle tavole e negli allegati di progetto, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n°..... in data.....avverrà in conformità al disposto dell'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del seguente atto e che sono depositati e conservati agli atti del comune di Fossano.

3. Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dei terreni situati nel comune di Fossano, descritti nelle Tavole da 1 a 10 degli elaborati di progetto ed individuati nella mappa catastale al foglio n. 49 mappali 714-316-317-24-35/parte-713/parte-38/parte; fg. 48 mappali 62 (AA-BB), 409, 378, 379, 382, 383 di proprietà dei Proponenti, aree di proprietà comunale già ad uso sito stradale per una complessiva di mq. 42.780 di cui mq. 1.445 già patrimonio pubblico (strada poderale da via Del Santuario fino alla linea ferroviaria Torino-Cuneo-Savona).

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzi detto nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., ferma restando la possibilità di proporre una variante al piano stesso qualora si verificasse la necessità di utilizzare ai fini commerciali al minuto parte dello stesso territorio, se ed in quanto ammissibile dalle normative.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno su indicato secondo le seguenti disposizioni:

A - superficie territoriale: mq 40.623

B – superficie dell'area già patrimonio pubblico (strada poderale) mq. 371

C – superficie territoriale netta: mq. 40.252

D - superficie fondiaria a servizio dei nuovi insediamenti produttivi suddivisa in più lotti: mq. 31.748;

E - aree in cessione per opere di urbanizzazione cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C. come riportate negli elaborati di PEC, costituite da:

- Aree poste nell'ambito del P.E.C. porzione per il prolungamento di via Stella con area a parcheggio lungo Strada Del Santuario (individuata con lettera "A" – tav. 04 – planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione) della superficie di mq. 1.360;
- Area a parcheggio organizzato nel ex sito della cascina Commendariotta demolita con ordinanza Sindacale n. 6852 del 27 febbraio 2014 (individuata con la lettera "B" – tav. 4 - planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione) della superficie di mq. 3.120;

per complessivi mq. 4.480

F - aree da assoggettarsi ad uso pubblico costituite da strada di collegamento tra via Del Santuario e il prolungamento in progetto all'interno del P.E.C. di via Stella (individuato con la lettera "C" - planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione): mq 3.675;

per una superficie complessiva delle aree in cessione e da convenzionarsi ad uso pubblico di uso pubblico: mq. 8.155.

Nelle aree di cui al punto “D” è prevista l’edificazione delle superfici e dei volumi ammessi secondo le destinazioni d’uso previste dal P.R.G.C. e dalle presenti norme, saranno consentite con i seguenti provvedimenti amministrativi:

- relativamente ai lotti 1-2-3 con Permesso di Costruire singolo;
- relativamente al lotto 4 mediante Denuncia di Inizio Attività (Super-DIA).

Sono ammesse modeste modifiche non sostanziali del P.E.C. La disposizione planimetrica dei lotti, i parallelismi di costruzione e le quote riportati negli elaborati del P.E.C sono indicazioni generali e ulteriori precisazioni verranno inserite negli atti tecnici a corredo delle domande di Permesso di Costruire o in sede di Super-DIA. Sarà quindi possibile modificare le dimensioni ed il numero dei lotti previsti nonché il numero e la sagoma dei singoli edifici senza che ciò costituisca modifica al Piano purché vengano rispettati gli indici edificatori del comparto e della viabilità pubblica nonché le Norme di Attuazione del Piano Esecutivo.

In considerazione di quanto rappresentato nella scheda annessa all’art. 53 del comparto in oggetto ove viene definito che l’indice territoriale al netto della viabilità esistente (strada poderale già patrimonio pubblico) è pari a mq. 0,78 di S.U.L. per ogni mq. ne consegue che la S.U.L. massima edificabile risulta pari a mq. $40.252 \times 0,78 \text{ mq./mq} = \text{mq. } 31.396,56$ e in considerazione che la superficie fondiaria dei singoli lotti è la seguente:

- Lotto “1” - mq. 7.575
- Lotto “2” - mq. 3.846
- Lotto “3” - mq. 2.134
- Lotto “4” - mq. 18.193

Per complessivi mq . 31.748

ne deriva che l’indice fondiario risulta:

mq. di S.U.L. massima realizzabile pari a mq. 31.396,56 diviso la superficie fondiaria pari a mq. 32.748 con indice fondiario arrotondato pari a 1,00.

In considerazione di detto indice fondiario si riassume la potenzialità edificatoria di ogni singolo lotto:

- Lotto “1” - mq. 7.575
- Lotto “2” - mq. 3.846
- Lotto “3” - mq. 2.134
- Lotto “4” - mq. 18.193

Per complessivi mq . 31.748

Relativamente ai lotti “1” e “2” è da intendersi che la capacità edificatoria sarà al netto degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. vigente (18 gennaio 2006).

La linea di spiccato di progetto di ogni singolo edificio al fine di permettere i collegamenti fognari e la realizzazione di vespai ventilati è consentita nella misura massima di cm. 40 misurata dal piano stradale in corrispondenza dell’ingresso carraio ad ogni singolo lotto. I proponenti, in relazione ai muri di recinzione lungo i confini di proprietà si impegnano a non realizzare muri di contenimento ovvero ad esercitare vedute dirette salvo accordo tra le parti da sottoscrivere attraverso semplice scrittura privata.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui al punto “D” sono definite nei successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti delle aree previste in cessione e/o in convenzionamento ad uso pubblico sono indicati sommariamente nelle tavole da 5 a 10 e negli allegati A, E, F e verranno precisati negli specifici progetti esecutivi da sottoporre all’approvazione degli Organi Comunali.

In relazione alle disposizioni delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente, le quali prevedono un’altezza massima misurata alla gronda dal piano di campagna esistente pari a mt.

12,00, il progetto relativo al lotto "4" da istruirsi con la procedura Super-DIA, potrà attuarsi secondo tale disposizione in seguito alla stipula della presente convenzione, in sintonia con la tavole di progetto architettonico annesse al P.E.C. e numerate dal n. 13 al n. 21.

In relazione alla richiesta di variante parziale presentata in data 24 febbraio 2014 con la quale per determinate esigenze produttive l'altezza massima può essere derogata fino a 18 mt., si potrà attuare l'intervento sempre e solo sul lotto "4" secondo tali indicazione e pertanto, sempre con procedura della Super-DIA, l'intervento potrà essere attuato secondo la proposta architettonica di cui alle tavole annesse al presente P.E.C. numerate dal n. 22 al n. 29.

4. Destinazioni d'uso previste e dimensionamento massimo generale

La destinazione d'uso degli immobili che si andranno a realizzare sul comparto sarà industriale, artigianale, deposito e commercio all'ingrosso e in ogni caso quelle indicate all' art. 53 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. ed in particolare:

P = funzioni produttive di tipo artigianale ed industriale;

C2 = commercio all'ingrosso;

C3 = merci ingombranti;

C4 = trasporti, magazzinaggio e comunicazioni;

C5 = distributori di carburante per autoveicoli;

D = funzione direzionale, finanziaria, assicurativa

S1 = pubblica amministrazione

S2 = istruzione

S3 = sanità e altri servizi sociali

S4 = organizzazione associative

S5 = organizzazione del culto religioso

S6 = attività ricreative e culturali

S7 = attività sportive

S8 = difesa e protezione civile

S9 = servizi tecnici e tecnologici

T4 = attività ludiche a carattere privato ad alta affluenza di pubblico

N = funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

I fabbricati esistenti costituiti da magazzino agricolo sul mappale 379 e da stalla sul mappale 383 del fg. 48 potranno mantenere la destinazione agricola come oggi praticata; potranno altresì mutare la destinazione d'uso secondo quelle sopra indicate, potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione. In ogni caso nell'ambito del lotto individuato la S.U.L. dovrà rispettare l'indice fondiario al netto dei fabbricati esistenti in caso di nuova edificazione senza demolizione dei fabbricati esistenti. Tali fabbricati nel caso di mantenimento potranno mantenere l'accesso dalla viabilità privata esistente corrente sul confine tra i mappali 176-259-379 e i mappali 363-313.

Il fabbricato in mappa al fg. 49 n. 35, oramai fatiscente, è stato oggetto di demolizione completa con ordinanza Sindacale n. 6852 del 27 febbraio 2014, l'area sarà destinata alla realizzazione in sito di parcheggio pubblico.

Alla luce di quanto indicato nelle Norme di Attuazione al P.R.G.C. vigente e negli elaborati di progetto, la massima superficie realizzabile, è pari a mq. 31.748.

Ai fini del calcolo del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, l'ipotesi progettuale del P.E.C. è stata formulata considerando la massima utilizzazione territoriale consentibile.

Un eventuale superamento delle somme calcolate forfettariamente per gli oneri di urbanizzazione comporterà il versamento al Comune della somma eccedente gli importi ammessi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

5. Cessione aree in progetto

I Proponenti, in relazione al disposto del comma 1 dell'art. 45 della L.R. 56/77 ed s.m.i., nonché dei comma 5 dell'art. 8 della Legge 765/67, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a cedere gratuitamente o a convenzionare ad uso pubblico a favore del Comune di Fossano le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tavola n. 04 – aree in cessione e da assoggettare a convenzionamento di uso pubblico.

La cessione di dette aree per una superficie pari a mq. 4.480 e il convenzionamento ad uso pubblico di una superficie pari a mq. 3.675, che avranno un'estensione complessiva di circa 8.155 mq, avverrà a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza indennizzo. La superficie delle aree di cui sopra potrà essere oggetto di contenute variazioni in più o in meno rientranti nella tolleranza catastale, in fase di frazionamento e di tracciamento, senza che ciò costituisca modifica al P.E.C., purché venga rispettato il sistema viario progettato e venga assicurato lo standard minimo previsto dalle N.d.A. Tutti gli oneri e le spese per la stipula dell'atto di cessione o di convenzionamento rimarranno a carico dei Proponenti

È inteso che:

- fino all'avvenuta cessione definitiva delle aree, resteranno a carico dei Proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere per la manutenzione e conservazione delle aree in argomento e delle opere eseguite;
- le aree soggette a convenzionamento ad uso pubblico saranno gestite direttamente dai proponenti per cui la manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree, il consumo elettrico dovuto alla illuminazione pubblica, le piantumazioni e le aree verdi compreso della loro irrigazione rimarranno a carico dei proponenti e loro aventi causa.

Al fine di permettere la realizzazione del prolungamento di via Stella da via Del Santuario fino alla ferrovia Fossano – Torino, strada individuata in cartografia del P.R.G.C., risulta necessaria la cessione di aree extra – PEC che assommano a complessivi mq. 849 (individuate con le lettere “E” – “F” – “G” nella tav. 04 – planimetria generale di progetto con individuazione delle aree in cessione). Tali aree non entrostanti al contorno del PEC ma necessarie alla realizzazione della viabilità prevista dal PRGC potranno essere computate come cessione parziale in relazione allo sfruttamento edificatorio dei lotti “A” e “B” posti a destra del prolungamento di via Stella verso la ex proprietà del Bottonificio Fossanese – oggi aree produttive di rilievo locale.

6. Opere di urbanizzazione

I Proponenti, in relazione al disposto del comma 2, art. 45 della L.R. 56/77, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 attraverso la procedura di cui agli artt. 32 comma 1 lett. g) e 122 comma 8 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. ed i. così come modificato dal D.Lgs. 152/2008 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario, pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso ai lotti, spazi di

sosta e di parcheggio, sistemazione delle intersezioni stradali relative alla viabilità interna ed esterna al contorno del comparto, attrezzature per il traffico ed aree verdi e realizzazione degli innesti su strada del Santuario compreso la rotatoria in corrispondenza di via Strella;

- e) opere e provviste per irrigazione delle aree adibite a verde;
- d) fornitura in opera di solo idranti per impianto antincendio;
- e) reti ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti idrici solo per il sistema di raccolta delle acque bianche meteoriche;
- f) dotazione di cabina elettrica prevista in corrispondenza del parcheggio organizzato al fine di garantire alimentazione ai futuri nuovi insediamenti intra ed extra PEC;
- f) rete ed impianti di pubblica illuminazione che sarà assicurata da punti luce posizionati sui marciapiedi o nelle aiuole ai lati delle strade; la rotatoria sarà illuminata con torre faro;
- g) segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

Per quanto riguarda collettori fognature nere/grigie, cavidotti per linee telefoniche ed elettriche in considerazione che trattasi principalmente di opere per allacciamento dei fabbricati previsti in P.E.C. non vengono considerati come opere di urbanizzazione e pertanto non soggette a scomputo degli oneri.

Le opere su elencate opere verranno eseguite a spese dei Proponenti ed ultimate nei termini di validità del P.E.C.. I relativi progetti esecutivi dovranno essere presentati a parte, a firma di tecnici specializzati, per l'esame ed approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare.

Poiché l'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato è avvenuta in seguito alla pubblicazione della legge 201/2011 che ha apportato l'inserimento all'art. 16 del DPR n. 380/01 del comma 2/bis che recita "nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163" - pertanto alla luce dei detta norma non sarà necessaria la procedura di gara per l'individuazione dell'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, essendo le stesse opere come indicato nell'allegato "F" di importo inferiore alla soglia comunitaria pari a euro 5.000.000,00 e quindi le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite da ditte scelte direttamente dai Proponenti.

Il trasferimento delle suddette opere al Comune di Fossano verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione

primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resterà a carico dei Proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente Convenzione.

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei Proponenti, i lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli Organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato.

7. Determinazione oneri di urbanizzazione primari con metodo sintetico

Gli oneri dovuti sono determinati forfettariamente, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consigliere vigente, relativamente alla massima utilizzazione territoriale

Al fine di determinare la massima potenzialità contributiva del presente insediamento si hanno gli OO.UU. primari ipotizzando la destinazione d'uso più gravosa ossia quella produttiva artigianale o industriale con densità inferiore a 40 mq. per addetto, pertanto, alla luce di quanto sinora esposto si otterrà quanto segue:

- Intervento produttivo artigianale ipotizzato sui lotti "1" – "2" – "3" - funzioni P1-P2 :

S.U.L. massima realizzabile mq. 7.575 + mq. 3.846 + mq. 2.134

= mq. 13.555 x € 6,88/mq = € 93.258,40

- Intervento produttivo ipotizzato sul lotto "4" – funzione "P3:

mq. 18.193 x 8,27 €/mq = € 150.456,11

per complessivi € 243.714,51

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, considerando la massima edificabilità nelle destinazioni d'uso sopra indicate, ammonta quindi ad € 243.714,51 0 (diconsi euro duecentoquarantatremilasettecentoquattordici/51).

Nell'eventualità all'interno dei lotti previsti dal P.E.C. si verificasse l'interesse di insediare altre attività diverse dalla funzioni P1-P2-P3 sopra previste al fine del calcolo degli oneri dovuti con il metodo sintetico, come ad esempio attività commerciali o terziarie, si dovrà rivedere il calcolo degli oneri primari dovuti, i quali qualora superassero l'importo del costo effettivo delle opere di urbanizzazioni a scomputo di cui al successivo paragrafo 8), si dovrà versare l'eccedenza.

8. Costo effettivo delle opere di urbanizzazione

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primarie ammesse a scomputo nelle aree soggette a cessione e a convenzionamento ad uso pubblico secondo i dettami della Delibera C.C. n° 3 del 25 marzo 2003, ammonta a complessivi € 551.747,15 oltre agli oneri di progettazione per un importo di € 43.252,85 pari a circa l' 8% dell'importo delle opere previste a scomputo, ripartito come segue:

Opere da realizzarsi su aree in cessione al Comune:

Opere stradali, parcheggi e aree verdi	€ 395.475,03
Fognatura bianca	€ 64.622,96
Illuminazione pubblica	€ 76.281,24
Impianto antincendio – solo idranti	€ 1525,48
Segnaletica stradale	€ 8.131,52
Cabina Enel	€ 5.710,91
Totale imponibile	€ 551.747,15
<i>Oltre alle spese tecniche da quantificarsi circa il 8% delle opere</i>	
<i>Pertanto importo opere € 551.747,15 x 8% circa</i>	€ 43.252,85
<i>Per un totale complessivo di</i>	€ 595.000,00

Considerando che l'importo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo è superiore all'onere forfettariamente determinato per le opere di urbanizzazione stesse, relative alla capacità edificatoria del Comparto con la suddivisione ipotizzata delle destinazioni d'uso, i Proponenti nulla avranno a richiedere al Comune per la realizzazione di dette opere fino alla concorrenza ammessa a scomputo, degli oneri determinati analiticamente pari a Euro 551.747,15 (diconsi cinquecentocinquantunomilasettecentoquarantasette/15).

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dalle tavole di progetto allegate e con le descrizioni contenute nella relazione illustrativa.

Gli oneri di realizzazione delle suddette opere non dovranno comunque risultare complessivamente inferiori a quelli determinati forfettariamente. La valutazione e verifica del costo delle opere in programma sarà effettuata su computo metrico estimativo, dai competenti uffici comunali ed accettata dai proponenti, in sede di rilascio dello specifico permesso di costruire o di super-DIA. L'eventuale quota residua, a pareggio degli oneri determinati forfettariamente, verrà corrisposta all'atto del rilascio di ogni singola autorizzazione, con importo aggiornato in base agli oneri unitari, stabiliti dalle tariffe comunali in vigore all'atto del rilascio del permesso stesso o della presentazione della Supe-DIA.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli uffici comunali, non sarà dovuto alcun rimborso alla ditta proponente, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

9. Oneri di urbanizzazione secondaria

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria sarà a carico del richiedente il Permesso di Costruire per i lotti 1-2-3 o del proponente la super-D.I.A. nel caso del lotto "4", per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso di Costruire di presentazione della super-D.I.A..

Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti normativi statali e locali.

10. Costo di costruzione

Si applicano le disposizioni alla normativa vigente di cui al terzo comma dell'art. 16 del Testo Unico sull'edilizia e successive modifiche ed integrazioni.

Resta inteso che il contributo, se ed in quanto dovuto, sarà a carico del richiedente il Permesso di Costruire o del proponente la D.I.A. per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni

determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di Permesso di Costruire o di presentazione della D.I.A. stessa.

Le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti normativi statali e locali.

11. Termini di esecuzione

Per i singoli interventi edilizi, si conviene che:

- relativamente ai lotti "1" – "2" – "3" si proceda con Richiesta di Permesso di Costruire entro 10 anni dalla data di efficacia del P.E.C., per le date di inizio e fine lavori varranno i limiti temporali fissati dalle norme in vigore;
- relativamente al lotto "4" presentazione della denuncia di inizio attività entro 10 anni dalla data di efficacia del P.E.C.; inizio lavori entro e non oltre i tredici mesi dalla presentazione della D.I.A. – fine lavori entro tre anni dall'efficacia della D.I.A. ovvero dall'inizio lavori in ossequio.

Per le opere di urbanizzazione, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 30, della L.R. 56/77 e s. m. ed i., i Proponenti si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo entro i termini stabiliti per la realizzazione di opere previste dallo specifico Permesso di Costruire che sarà richiesto entro 10 anni dalla data di efficacia della presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione si considerano ultimate quando siano assicurati la viabilità, l'allacciamento alle reti idrica, fognaria, elettrica e telefonica, anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

12. Garanzie ipotecarie

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45, comma 2, della L.R. 56/77, hanno costituito per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo fideiussioni a garanzia di:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo per un importo di euro 551.747,15 da mantenersi fino al collaudo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, salvo riduzioni a stato di avanzamento lavori.
- a garanzia della cessione e convenzionamento delle aree pubbliche per un importo determinato ai sensi della Delibera della Giunta Comunale in data 30-10-2012:
 - primi mq. 30 x € 30,99 = € 929,70
 - eccedenza mq. 8.155 – mq. 30 = mq. 8.125 x € 25,82 = € 209.787,50per complessivi € 210.717,20
da mantenersi fino al collaudo delle opere di urbanizzazione e alla stipula dell'atto di cessione e convenzionamento delle aree ad uso pubblico.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Fossano a disporre delle fideiussioni nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

13. Esecuzione sostitutiva per le opere di urbanizzazione

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai Regolamenti in vigore, quando questi non abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso

non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

14. Vincoli ambientali

In riferimento alla presenza della linea ferroviaria Torino-Cuneo-Savona posta in adiacenza all'area di P.E.C. si rileva il rispetto delle norme dettate dal D.P.R. 11-07-1980 n. 753 in particolare:

- il rispetto dell'art. 40 dove è fatto obbligo dei proprietari di provvedere alla realizzazione di recinzione dei terreni in prossimità della sede ferroviaria;
- è garantito in sede di progetto la dotazione di fosso laterale alla sede ferroviaria per il libero scolo delle acque provenienti dalla sede stessa ai sensi dell'art. 44, le acque meteoriche pertinenti al P.E.C. verranno convogliate nei fossi presenti lungo via Del Santuario;
- il rispetto dell'art. 52 per la realizzazione di muriccioli di cinta ad una distanza di mt. 5,00 dalla più vicina rotaia (secondo normativa mt. 6,00 ridotti a mt. 5,00 per muriccioli di altezza non maggiore di mt. 1,50).

Tali interventi preliminarmente alla fase esecutiva dovranno ottenere il parere degli enti competenti nella fattispecie del Rete Ferroviaria Italiana.

- In relazione al sistema di immissione delle fognature bianche nei fossi superficiali, con autorizzazione rilasciata dal Presidente del Consorzio Irriguo di Miglioramento Fondiario "RIVO MEIRANO" in data 14 aprile 2014, sono da prevedersi per ogni singolo lotto vasche di laminazione con relativi sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia (degrassatori) da dimensionarsi in relazione all'effettiva quantità di acqua meteorica immessa in tali collettori, che dipenderà pertanto dal tipo e dimensione di strutture che verranno realizzate nonché del tipo di pavimentazione delle superfici libere adibite a cortile, parcheggio privato e aree verdi;
- In relazione alla realizzazione dei collettori fognari per acque nere/grigie, di fatto da caratterizzarsi come semplici allacciamenti e pertanto non facenti parte delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, saranno da interconnettersi con la rete fognaria esistente corrente lungo strada del Santuario. A tal fine si dovrà ottenere autorizzazione all'allaccio da parte del gestore nella fattispecie la l'Alpi Acque s.p.a. la quale dovrà inoltre verificare e concedere autorizzazione circa la compatibilità del maggior carico indotto alla residua proprietà del sistema di depurazione esistente.
- Autorizzazione da parte del gestore della rete dell'acquedotto (Alpi Acque s.p.a.) con relativo posizionamento di idranti per il sistema antincendio.
- Nell'ambito del comparto edificatorio come indicato dall'art. 85 delle N.T.A. del PRGC vigente, sono individuate due aree con sistema di filari (cortile arboree) la quali dovranno essere rimosse per il conseguimento degli obiettivi previsti dal piano dell'area in esame (realizzazione di viabilità e parcheggi). Tale rimozione dovrà essere compensata con la sostituzione in misura doppia dell'esistente e si dovrà prevedere:
 - Al realizzazione di cortina arborea lungo la linea ferroviaria Fossano – Torino in siepe di carpino selvatico;
 - Alla formazione di alberature a pertinenza delle aree a parcheggio in pero da fiore con arbusti in crategus
 - Alla dotazione di cortile arboree perimetrali ad ogni singolo lotto in essenza autoctone (prunus, carpino, ciliegio da fiore, olmo, ecc) come indicato nelle tavole di

progetto annesso al PEC ai sensi del comma 4 dell' art. 43 delle N.T.A. del PRGC vigente.

15. Trasferimento delle aree e degli impianti al Comune

Le aree, gli impianti e tutti i servizi passeranno al Comune, dietro richiesta di una delle parti, ovvero quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di Legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei Proponenti o dei loro aventi causa la cura delle suddette manutenzioni, come convenuto nei precedenti articoli.

16. Trasferimento degli obblighi

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione delle aree lottizzate, dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro sessanta giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra descritti, i Proponenti e i loro successori ed aventi causa, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi contenuti nella presente Convenzione.

I proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare Le norme dettate con il presente disciplinare.

17. Rilascio delle autorizzazioni di agibilità

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti o aventi causa, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione all'Agibilità dei fabbricati da costruire sull'area interessata, se gli stessi non abbiano adempiuto agli obblighi inerenti contenuti nei singoli Permessi di Costruire o della Super-DIA ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si sono impegnati ad eseguire.

18. Spese

Tutte le spese relative e conseguenti la presente Convenzione saranno a totale carico dei Proponenti. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 666, in data 28.06.1943, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

19. Rinuncia ad ipoteca legale

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

20. Rinvio a norme di Legge

Per quanto non espressamente contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi statali e regionali ed ai Regolamenti in vigore, ed in particolare alla Legge Urbanistica 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, alla Legge 10 del 28.01.1977, alla Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, alla Legge 47 del 28.02.1985, alla Legge 122 del 24.03.1989 ed al D. Lgs. n. 378, al D.P.R. n. 379 ed al D.P.R. n. 380 del 6.06.2001.