

PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE di FOSSANO

Legge Regionale n°56 del 05/12/1977 e s.m.i., art. 43 e seguenti,

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

di iniziativa privata, per l'utilizzo a scopo edificatorio di terreni ricompresi in ambito urbanistico
“ambiti progetto dell'espansione perequata Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Sud” di Piano Regolatore Generale vigente,

CAPITOLO I

CONVENZIONE

Premesso

- Che il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato e redatto ai sensi del Titolo III della L.R. n°56/77 e s.m.i. ed approvato dalla Regione Piemonte con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009)

Che i signori :

1) - **BOTTA LUCIA**, n. Fossano il 17.09.1947, c.f. BTTLCU47P57D742J, residente in Borgo San Dalmazzo, via Cuneo, 57 in proprietà per 1/4; **BOTTA MARIA**, n. Fossano il 30.08.1949, c.f.BTTMRA49M70D742W, residente in Cuneo, v.Torretta, 2° in proprietà per 1/4; **BOTTA CATERINA**, n. Fossano il 30.08.1949, c.f. BTTCRN49M70D742Z, residente in Carmagnola, v.Torino, 218 in proprietà per 1/4; **BOTTA SERGIO**, n. Fossano il 05.08.1959, c.f. BTTSRG59M05D742R, residente in Cuneo, v.Bersezio, 30 in proprietà per 1/4;

dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappali:

n° **37**; classe semin arbor 1; ha 59 are 34;

porzione mappale n° **38**; porz. AA ; classe seminativo 1; ha 30are 00; porz.AB; classe semin arbor 1; ha 03 are 90;

n° **304**; classe semin arbor 1; ha 56 are 09;

porzione mappale n° **443**; classe seminativo 1; ha 60 are 49;

n° **447**; classe seminativo 1; ha 04 are 41;

n° **448**; classe seminativo 1; ha 00 are 62;

2) - **COSTAMAGNA DOMENICO**, in qualità di legale rappresentante dell' **“IMMOBILIARE EUROPA s.r.l.”** con sede in Torino, via Bruno Buozzi, 10, C.F. 02815630047 in proprietà per 1/2;

GOSMAR BRUNO in qualità di legale rappresentante dell' **“GIDUE di Garrone Lidia & C. s.n.c.”**, con sede in Centallo via Crispi 112/c, c.f. 02828480042 in proprietà per

18518/120000;

BOTTERO GIANLUCA, n. a Fossano 01/08/1976, c.f. BTTGLC67M01D742K V in proprietà per 1/12;

CHIAPELLA MARIA ROSA, nata a Mondovì il 11/10/1943, c.f. CHPMRS43R51F351R in proprietà per 5247/20000;

dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappali:

n° 524 ente urbano derivante dal n. **25**; porz. AA ; classe seminativo 1; ha 25 are 00; porz.AB; classe semin arbor 1; ha 03 are 80; in esito

n° **40**; classe seminativo 1; ha 29 are 12;

n° **68**; classe seminativo 1; ha 29 are 77;

3) - **COSTAMAGNA DOMENICO**, in qualità di legale rappresentante dell'**IMMOBILIARE EUROPA s.r.l.** con sede in Torino, via Bruno Buozzi, 10, C.F. 02815630047; in qualità di proprietari dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappale:

n° **75**; classe seminativo arbor.1; ha 28 are 74.

4) - **DOMPE' CLAUDIO**, codice fiscale DMP CLD 63C20 D742I, residente in Fossano, via Monsignor Dionisio Borra n.3, in qualità di proprietario di fabbricato insistente su appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.E.U. Foglio n° 144, mappale:

n° **44**, cat. C/2, cl.3, mq.98 insistente su mappale n°44 di are 55.10.

5) - **MAROCCO ERALDO**, codice fiscale MRC RLD 57P14 B791U, residente in Fossano, via Marene n.36 in proprietà per 1/2; **FERRERO ADRIANA CATERINA**, codice fiscale FRR DNC 61E46 L219P, residente in Fossano, strada del Santuario n.29 proprietà per 1/2; di appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.T. al Foglio n° 144, mappale:

n° **522**; classe semin arbor 2; ha 20 are 00;

6) - **FERRERO ADRIANA CATERINA**, codice fiscale FRR DNC 61E46 L219P, residente in Fossano, strada del Santuario n.29 in proprietà per 341/1000; **MAROCCO ERALDO**, codice fiscale MRC RLD 57P14 B791U, residente in Fossano, via Marene n.36 in proprietà per 341/1000; **MARTINA BRUNA**, codice fiscale MRT BRN 64D49 D742V, residente in Fossano, via Monsignor Dionisio Borra n.3 in proprietà per 318/1000; di appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.T. Foglio n° 144 mappali:

n° **43**; classe semin arbor 1; ha 18 are 40;

n° **81**; classe semin arbor 1; ha 11 are 76;

n° **520**; classe semin arbor 2; ha 23 are 98;

7) – **GIUGGIA MARIO**, nato a Villanova Mondovì il 10/08/1946 ed ivi residente in Via Cave n.5, c.f. GGGMRA46H10L974I, in qualità di legale rappresentante della ditta "Giuggia Costruzioni" s.n.c., con sede in Villanova Mondovì, Via Cave n. 28, C.F. p.IVA 00169990041, in qualità di proprietario dei lotti identificati al N.C.T. Foglio n° 144 mappali: n° **271**; classe semin arbor 1; ha 42 are 00;

n° **563**; classe semin 1; ha 31 are 34;

8) – **Comune di Fossano** in qualità di proprietario dei lotti identificati al N.C.T. Foglio n° 144 mappali:

n° **444**; classe semin 1; ha 10 are 88;

cui il diritto edificatorio ceduto dal Comune di Fossano a favore di Giuggia Costruzioni con atto notaio Pipino del 24/11/2011 rep.12.309.

di seguito denominati come i “proponenti”.

- Che parti dei suddetti appezzamenti di terreno ricadono in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente definisce come area: *“ambiti progetto dell'espansione perequata Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Sud”*, subordinandone l'utilizzazione a scopo edificatorio alla preventiva formazione ed approvazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.
- Che tuttavia i suddetti appezzamenti di terreno non esauriscono l'intera estensione territoriale dell'ambito urbanistico sopracitato, ricadono infatti in tale ambito ulteriori appezzamenti di terreno identificati a Catasto Terreni al Foglio n°122 mappali n°1289 (parte) – 1292 (parte) di proprietà di soggetti che non figurando tra i proponenti il progetto di P.E.C.. Di fatto non hanno aderito allo stesso. Essendo aree destinate alla realizzazione di infrastrutture viarie, nello specifico destinate alla realizzazione della rotonda prevista su via Santa Lucia, i proprietari intendono avvalersi della possibilità di esproprio da parte del Comune di Fossano, secondo quanto previsto dall'articolo 37 comma 1 paragrafo 2 del Prgc vigente.
- Così come attestato dal rilievo asseverato all'uopo redatto geom. Luigino Morra acquisito agli atti del procedimento – il comparto sviluppa una superficie territoriale di complessivi mq. 50.820,00.
- Che in forza del comma 6 dell' art.52 delle NdA, parte dell'appezzamento di terreno pari a 160 mq. di proprietà dei signori Botta, censito al catasto Foglio n°144, mappali n°**37**, **38** e n°**443** vengono stralciati dal S.U.E. ed inseriti nelle “Aree a verde privato della città residenziale” , in ossequio ai disposti dell'articolo 17 comma 8 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i, risultano escluse da diritti ed obblighi dello S.U.E.
- Che alla luce del quanto in precedenza, la superficie territoriale esatta di progetto risulta essere mq. 50.660.
- Che per la trasformazione urbanistico-edilizia dei sopradistinti terreni di loro proprietà i sopracitati soggetti sottoscrittori della proposta di P.E.C., sulla scorta del fatto di rappresentare, ai sensi dell'art.5 della L.R.18/96, più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal Piano, hanno fatto predisporre dagli architetti Silvio Pagliero e Roberto Patrese, con studio in Fossano, Via Bava San Paolo n° 15, un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'intero ambito urbanistico *“ambiti progetto dell'espansione perequata Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Sud”*, comprensivo degli elaborati di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; presentandolo

al Sindaco del Comune di Fossano in prima istanza in data 24 settembre 2012 con riscontro negativo da parte della Giunta Comunale in data 18/10/2012 e da parte della Commissione edilizia in data 29/11/2012, in seconda istanza in data 25/03/2013 con riscontro negativo da parte della Commissione edilizia in data 01/08/2013, in terza istanza in data 25/06/2014 con parere favorevole condizionato in data 31/07/2014. Condizioni puntualmente recepite nelle Norme di attuazione.

- Che tale proposta di Piano Esecutivo prevede la demolizione del fabbricato censito al catasto urbano Foglio n° 144, mappale n°44. di proprietà Dompè Claudio codice fiscale DMP CLD 63C20 D742I, residente in Fossano, via Monsignor Dionisio Borra n.3.
- Che tale proposta di Piano Esecutivo prevede la cessione e la futura demolizione a carico dei proponenti il Pec del fabbricato censito al catasto urbano Foglio n° 144, mappale n°524. di proprietà in corso di rettifica con esposto.
- Che tale proposta di Piano Esecutivo prevede la demolizione del fabbricato censito al catasto urbano Foglio n° 144, mappale n°524 C/2 di mq.9 sito in via Santa Lucia.
- Che detta proposta di Piano Esecutivo è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del d.lgs 152/2006 e s.m.i., dell'art.12 del d.lgs. 4/2008 e della d.g.r. 12-8931 del 09/06/2008 e dell'art. 40 e 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. protocollato in data 10/03/2014 e successive integrazioni in data 20/03/2014, avvio del procedimento in data 04/04/2014 prot. 10442 concluso con parere di esclusione condizionato all'inserimento di accorgimenti al progetto che riducano gli impatti degli interventi programmati sull'ambiente, in data 27/06/2014. Accorgimenti puntualmente recepiti nelle Norme di attuazione.
- Che detta proposta di Piano Esecutivo è stata esaminata dal competente Ufficio Urbanistico Comunale che ne ha verificato la rispondenza alle prescrizioni ed ai parametri edilizi fissati dal vigente Piano Regolatore; dando peraltro notizia dell'avvio del relativo procedimento istruttorio, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della legge 241/90, anche nei confronti dei soggetti proprietari non figuranti tra i proponenti il P.E.C.
- Che la stessa proposta di Piano Esecutivo è altresì stata sottoposta, per competenza, all'esame dei Servizi comunali, Tecnico, Agricoltura, Polizia Urbana ed Attività Economiche, congiuntamente al soggetto gestore del Servizio Idrico Integrato, hanno espresso sulla predetta proposta di PEC, il loro parere condizionatamente favorevole, acquisito agli atti del procedimento istruttorio e reso noto ai suoi proponenti;
- Che più in particolare la parte di tale Piano Esecutivo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica primaria proposte a scomputo dal corrispettivo del contributo di costruzione dovuto al Comune dai proponenti il P.E.C. è stata valutata, nei suoi aspetti tecnico-progettuali, dal Dipartimento Tecnico comunale che su di essa ha fissato, con nota prot. del, acquisita agli atti del procedimento e resa nota ai proponenti, una serie di puntuali prescrizioni tecniche per la realizzazione di dette opere;
- Che inoltre relativamente allo spostamento della tubazione irrigua del Consorzio Irriguo

..... , con nota del

- Che successivamente, su proposta dell'Ufficio comunale competente, detta proposizione di Piano Esecutivo con il relativo schema di convenzione sono stati accolti dal Dirigente del Comune di Fossano in data, depositati e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di quindici giorni consecutivi, decorrenti dal, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione;
- Che nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del progetto di Piano Esecutivo non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte, così come attesta il registro delle osservazioni all'uopo redatto dall'ufficio;
- Che la **Giunta Comunale con atto deliberativo n° ... del**, esecutivo dal, ha approvato la suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi elaborati tecnici e l'annesso schema di convenzione;
- Che dal canto loro i proponenti e sottoscrittori della suddetta proposta di Piano Esecutivo e Convenzionato hanno dichiarato di essere in grado di assumere su di sé tutti gli impegni e gli obblighi in essa contenuti, nonché loro derivanti dalla stipula della presente convenzione;

tutto ciò premesso e considerato,

l'anno, il giorno..... nel mese di presso tra In rappresentanza del Comune di Fossano ed i "proponenti",

le parti come sopra costituite,

ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Richiamo delle premesse.

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Attuazione di progetto.

L'attuazione di progetto di piano esecutivo, sul terreno sito in Comune Fossano descritto nelle tavole allegate e degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Giunta comunale avverrà in conformità delle norme delle N.T.A. del PRGC, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del seguente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazioni alle prescrizioni del PRGC.

Il progetto di Piano Esecutivo oggetto del presente atto di convenzionamento è costituito e comprende, ai sensi dell'art.38 e 39 della L.R. 56/77 e s.m.i i seguenti elaborati tecnici:

- Valutazione di impatto viabilistico
- Valutazione di clima acustico
- Valutazione di assoggettabilità a Verifica Ambientale Strategica
- Bozza di convenzione
- Relazione tecnica
- Norme di attuazione
- Computi
- Relazione geotecnica su indagini
- Tav. 1 Inquadramento cartografico: estratto ctr, vista aerea dell'area, estratto prgc e individuazione delle proprietà dei proponenti su base catastale
- Tav. 2 Rilievo dell'area: individuazione dei confini dell'area oggetto d'intervento e identificazione della condotta del consorzio irriguo e delle linee enel e telecom
- Tav. 3 Verifica degli standards urbanistici e inquadramento generale: individuazione delle nuove proprietà e identificazione delle aree in cessione e di quelle destinate a parcheggio pubblico
- Tav. 4 Inquadramento catastale dell'intervento: suddivisione catastale dell'area oggetto d'intervento
- Tav. 5 Planimetria di progetto dell'area: planimetria al 500 dell'area; individuazione delle altezze e delle distanze dei nuovi fabbricati da quelli adiacenti
- Tav. 6 Progetto rete acque bianche: planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 6a Progetto rete acque bianche: sezioni fognature
- Tav. 7 Progetto rete acque nere: planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 7a Progetto rete acque nere: sezioni fognature
- Tav. 8 Progetto linea distribuzione gas metano: planimetria della linea
- Tav. 9 Progetto linea acquedotto: planimetria della linea e particolari costruttivi
- Tav. 10 Progetto linea telecom: planimetria della linea
- Tav. 11 Progetto linea enel e particolari nuova cabina mt/bt

- Tav. 12 Progetto linea illuminazione pubblica
- Tav. 13 Progetto impianto illuminazione privata (viabilità interna) e impianto video-citofonico: planimetria e particolari costruttivi
- Tav. 13a Progetto illuminazione interna: schema unifilare del quadro
- Tav. 14 Progetto condotta consorzio irriguo
- Tav. 15 Progetto di via Monsignor Soracco, parco e parcheggio nord: planimetrie al 200, sezioni al 50 e particolari costruttivi
- Tav. 16 Progetto via del lucchetto e parcheggio via Santa Lucia: planimetrie al 200, sezione al 50 e particolari costruttivi
- tav.17 Progetto rotatoria di via del lucchetto: planimetria al 200, sezione al 50 e particolari costruttivi
- tav.18 Progetto rotatoria di via Santa Lucia: planimetria al 200, sezione al 50 e particolari costruttivi
- tav.19 Sezione strada interna e particolari recinzioni e ingressi
- tav.20 Immagini planivolumetriche dell'area
- tav.21 Preliminare tipologie ville singole e bifamigliari: piante, prospetti e sezioni
- tav.22 Preliminare tipologie ville a schiera: piante, prospetti e sezioni
- tav.23 Preliminare tipologia condominio con copertura a falde: piante, prospetti e sezioni
- tav.24 Preliminare tipologia condominio con attico e edificio altri usi: piante, prospetti e sezioni

Art. 3 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Piano Esecutivo Convenzionato, cui il presente atto si riferisce, ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'ambito territoriale descritto in premessa secondo le modalità di progetto contenute negli elaborati tecnici sopra elencati; il tutto in conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche dettate dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed in coerenza alle disposizioni ed agli obblighi di cui al presente atto.

L'area oggetto di PEC, Superficie territoriale, secondo misura catastale seguita, risulta essere mq. 50.660. L'indice di utilizzazione territoriale assegnato è 0,2 mq/mq di St. La superficie utile lorda (S.U.L.) risulta quindi: mq. 50.660,00 x 0.2 mq./mq. = 10.132,0 . A questa va sommata:

Sul derivante dalle aree i cui proprietari si sono avvalsi di quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 52 del P.R.G.C. vigente. mq.
914,00

Sul di proprietà del signor Dompè Claudio destinata ad "altri usi" derivante dalla demolizione del fabbricato esistente mq. 100,00

La **S.U.L.** superficie utile lorda totale risulta quindi essere : mq. **11.146,00**

La capacità edificatoria del comparto va così suddivisa:

- **90% destinati a residenza mq 9.941,40**
- **10% destinati ad altri usi, mq 1.104,60**, nello specifico destinazione D1/D2 ai sensi dell'articolo 103 delle Norma di attuazione del P.R.G.C per un totale di mq.
- **quota Dompè Claudio, mq 100,00**, recuperata dalla demolizione del fabbricato esistente e nello specifico ipotizzata con destinazione D1/D2 ai sensi dell'articolo 103 delle Norma di attuazione del P.R.G.C per un totale di mq.

Gli altri usi ammessi sull'area sono ai sensi dell'articolo 103 delle Norma di attuazione del P.R.G.C:

C1- Vendita al dettaglio

D1- Intermediazione monetaria e finanziaria

D2- Attività professionali ed imprenditoriali

P1- Artigianato di servizio e di piccole dimensioni

P2- Artigianato di servizio di grandi dimensioni

T1- Alberghi

T2- Ostelli ed altre forme di turismo per il turismo itinerante

T5 - Esercizio pubblico

S1 - Pubblica amministrazione

S2 - Istruzione

S3 - Sanità ed altri servizi sociali

S4 - Organizzazioni associative

S5 - Organizzazione del culto religioso

S6 - Attività Ricreative e culturali

S7 - Attività sportive

S8 - Difesa e protezione civile

Sulla base delle quote di proprietà dei proponenti sono stati individuati 27 lotti, con capacità edificatoria e caratteristiche differenti, che assorbono l'intera capacità edificatoria dell'Ambito.

Non si intende beneficiare delle possibilità di aderire a nessun programma di edilizia convenzionata e sovvenzionata; e di accogliere volumetria esistente proveniente da manovre concertative, come concesso dalle norme del P.R.G.C.

Art. 4 - Validità, efficacia e durata del Piano Esecutivo Convenzionato.

Il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce acquista validità dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di sua approvazione ed assume efficacia a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

Le sue previsioni, come pure i contenuti della presente convenzione, dovranno essere portate a compimento entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di approvazione.

Per compimento delle previsioni si intende il rilascio, nell'ambito dell'arco temporale sopra citato ed a seguito di relativa richiesta, degli atti autorizzativi comunali necessari per l'attuazione del suddetto Piano, ovvero la presentazione, nei predetti termini temporali, delle richieste di permesso di costruire, da parte dei soggetti sottoscrittori o dei loro aventi causa a

qualunque titolo.

Oltre tale termine, il Piano Esecutivo diverrà inefficace per gli interventi edilizi che non abbiano avuto compimento, divenendo per essi operanti le norme urbanistiche di Piano Regolatore Generale vigenti a quella data.

Nel caso di parziale realizzazione degli interventi di costruzione edilizia, alla scadenza del termine decennale di efficacia del Piano Esecutivo Convenzionato, non verrà preclusa la realizzazione delle volumetrie previste dal piano, purché siano state realizzate le opere di urbanizzazione programmate senza che occorra un nuovo convenzionamento o a una nuova formale approvazione di uno strumento attuativo, giacché tali atti sarebbero privi di oggetto in quanto destinati a consentire l'urbanizzazione di una zona già dotata di tutte le infrastrutture necessarie nella quale, i bisogni che impongono di procedere al convenzionamento saranno già soddisfatti.

Art. 5 – Impegni dei soggetti sottoscrittori.

Con riferimento alle prescrizioni ed alle indicazioni formulate dagli Uffici, dai Servizi, dai Soggetti e/o dagli Enti competenti, in sede di esame istruttorio della proposta di P.E.C., i soggetti suoi proponenti, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano e si obbligano, per sé e per i loro aventi causa a qualunque titolo, a rispettare ed attuare puntualmente i contenuti di dette prescrizioni ed indicazioni, quali risultano dagli atti, dai pareri e/o dalle determinazioni richiamate in premessa, depositati agli atti del competente Ufficio comunale titolare del procedimento istruttorio, resi noti ai proponenti, richiamati con gli atti e gli elaborati del P.E.C. nella delibera di Giunta Comunale n°..... del sopra citata, e come tali ad essa allegati e quindi da intendersi qui riportati.

Art. 6 – Obbligo al mantenimento delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.

L'area oggetto di P.E.C. è stata classificata dal nuovo Piano Regolatore Generale Comunale come ambito residenziale (90%) e altri usi (10%) di nuovo impianto ed il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato dimostra di rispecchiare tale previsione.

Le previsioni di Piano Esecutivo Convenzionato in ordine alla destinazione d'uso degli immobili in progetto non potranno essere variate per tutta la sua durata.

Ai sensi dei disposti di cui all'art. 45, 1 comma, p.to 4) della L.R. 56/77 e s.m.i., l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. comporterà, oltre ai conseguenti oneri di legge, anche l'applicazione nei confronti dei soggetti sottoscrittori, loro successori od aventi causa a qualunque titolo, della sanzione convenzionale di cui al successivo art. 14.

Art. 7 – Modifiche alle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato.

Come già indicato in premessa il Piano Esecutivo oggetto della presente convenzione è stato

progettato e proposto in piena conformità e sintonia alle previsioni ed alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale del quale la Città di Fossano attualmente dispone; in tal senso esso è stato, per rispondenza con i parametri edilizi previsti da tale strumento e per gli aspetti di compatibilità estetico ambientale, positivamente valutato dall'Ufficio e dai Servizi Tecnici comunali nel corso delle predette Conferenze.

Esso rappresenta quindi il disegno del futuro assetto urbanistico dell'area "Espansione settentrionale del centro capoluogo – Comparto Nord" anche in relazione allo sviluppo delle aree ad essa circostanti.

Ciò detto, e con riferimento alle modalità esecutive di cui al precedente art. 5, l'eventuale modifica in corso d'opera delle previsioni insediative del suddetto Piano dovrà sottostare a preventiva verifica del fatto che il prefigurato assetto urbanistico non abbia a subire modifiche tali da richiedere una variante al Piano Esecutivo medesimo.

In tal senso non è suscettibile di future modificazioni, se non attraverso la riproposizione in variante del presente P.E.C., l'assetto planivolumetrico d'insieme del complesso edilizio a progetto, così come lo stesso risulta rappresentato dagli elaborati grafici costituenti il P.E.C..

Sono peraltro ammesse specifiche opportunità di intervento:

- a. La divisione dei lotti è indicativa; è ammessa la possibilità di unire o frazionare più lotti se contigui fatto salvo il rispetto del lotto minimo pari a mq. 430.
- b. E' ammesso il trasferimento delle S.U.L. tra lotti non confinanti.
- c. E' sempre ammesso variare la tipologia mono/bifamiliare in plurifamiliare o schiera fatta salva l'altezza assegnata al lotto.
- d. E' ammesso variare la tipologia plurifamiliare in mono/bifamiliare solamente per i Lotti: 4 - 6 – 14 – 19 – 20.
- e. E' ammessa la variazione dell'altezza del fabbricato fino a quella massima prevista dal Pec. solamente per i Lotti: 1 - 2
- f. E' ammesso il trasferimento della Sul tra i lotti nel rispetto della tabella inserita nelle Norme di attuazione.

La tipologia dei fabbricati previsti esecutivamente su ogni lotto prende in considerazione gli schemi indicativi delle tipologie che fanno parte del presente progetto di massima, queste, hanno carattere puramente indicativo e non prescrittive, verranno sviluppate dai singoli permessi di costruire.

L'aspetto planimetrico e volumetrico dovrà essere caratterizzato da forme regolari e semplici, di altezze diverse a seconda dei lotti, (come indicato dalla tabella inserita nelle Norme di attuazione).

I fabbricati dovranno partire dal piano di campagna di progetto, con divieto assoluto di creare riporti a collinetta al di là delle normali pendenze.

La proposta progettuale allegata è costituita da diverse soluzioni tipologiche architettoniche (tavole N. 21/22/23/24), puramente indicative.

La distribuzione delle tipologie edilizie all'interno dei lotti è stata pensata cercando di inserirsi nel contesto urbanizzato il più possibile con volumi proporzionati.

Dove si è dovuto inserire tipologie condominiali con altezza di 3 piani fuori terra; le stesse sono state posizionate a nord, al limite con l'area verde pubblica e nell'appendice sud verso via del Lucchetto.

In funzione di tali scelte sono state assegnate ad ogni singolo lotto le specifiche prescrizioni dei parametri generali edificatori espressi nella tabella al comma 4.

E' possibile in sede di presentazione di permesso di costruire apportare modifiche alla sagoma dei fabbricati previsti, alla composizione architettonica del complesso dei fabbricati, anche con variazioni del numero di unità abitative, sempre nel rispetto dell'altezza del fabbricato, della viabilità privata interna di distribuzione ai lotti, del rapporto di copertura, delle distanze minime previste dal S.U.E. e dalle specifiche opportunità di intervento così come previsto dalle Norme di Attuazione.

I tipi di edifici riscontrabili nell'Ambito sono raggruppati nei seguenti caratteri :

- CASE UNIFAMILIARI o VILLINI .

Siamo in presenza di case singole, ossia del tipo di costruzione che oggi è molto diffuso nelle periferie delle città o attorno ai centri abitati. Il tipo comunemente chiamato villa rinvia ad un tipo edilizio molto differente. Queste sono raggruppate in una zona del PEC a carattere residenziale, sia per la posizione planimetrica sia per la presenza di una strada anch'essa in proprietà condominiale. Esse derivano dal tipico villino urbano, che si dispone al centro del lotto ed ad aprirsi su tutti i lati.

Seppure nella realtà potranno essere di forme diverse, nel progetto presentato accomunano alcune tipologie compositive e costitutive onde evitare il disordine e la casualità.

Possono essere fornite di Piano Interrato per le autorimesse e cantine oppure di autorimessa fuori terra con accesso da strada condominiale privata, di Piano Terra destinato ad abitazione ed eventualmente di Piano Primo. E' possibile l'insediamento di altri usi ammessi oltre la residenza negli interrati o fuori terra.

- CASE in LINEA.

Si è ipotizzata la fusione di più lotti per la realizzazione di questa tipologia edificatoria ed in particolare dei lotti 13 e 17. Non è escluso che tale tipologia possa essere realizzata anche altrove con l'accorpamento di due o più lotti.

In essi l'organizzazione degli spazi è suddivisa tra zona giorno al piano terreno e zona notte al piano primo; ogni casa è collegata all'altra da un corpo di raccordo ad un piano (es. portico, salone etc.).

Nella tipologia proposta per il lotto 17 le autorimesse sono state pensate fuori terra mentre nel lotto 13 è previsto un unico interrato comune a tutte le unità.

Il numero dei piani è sempre in numero di due fuori terra.

I Piani Terra sono sempre muniti di giardino privato, posti auto esterni realizzati a lato della strada interna privata.

- CASE PLURIFAMILIARI.

Questi fabbricati hanno un solo corpo scala che serve più unità abitative e le collega con un interrato generalmente di dimensioni maggiori rispetto al piano Terra.

Ogni Lotto è definito in base alle sue Tipologie.

Le Tavole n. 21-22-23-24 riportano le tipologie di edifici proposti all'interno di ogni singolo lotto.

Nella Tavola n. 5 è inoltre riportata la suddivisione dell'area nei diversi lotti con tabella sintetica dei parametri costruttivi con l' indicazione delle relative superfici e quote altimetriche.

Inoltre, poiché l'ambito interessato dal P.E.C. appartiene ad un tessuto edilizio residenziale di tipo urbano il cui decoro forma oggetto di molteplici disposizioni regolamentari comunali (Regolamento Edilizio, di Polizia Urbana, di Igiene, ecc...), le aree di pertinenza dei fabbricati non potranno che essere sistemate a giardino con colture erbacee ed arboree di tipo ornamentale; in tali aree non potranno inoltre essere collocate strutture quali: tettoie, baracche, serre e simili ancorché a carattere provvisorio e temporaneo, fatte salve le possibilità indicate dall'art.51 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C., relativamente alle costruzioni accessorie e, comunque, sempre previa acquisizione del relativo permesso di costruire.

Art. 8 - Cessione di aree al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica.

In relazione ai disposti di cui al punto 1), primo comma, art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed alle conseguenti determinazioni in tal senso assunte dall'Amministrazione comunale con l'approvazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, i soggetti suoi proponenti, con la sottoscrizione del presente atto, si obbligano per se stessi, loro eredi e/o aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Fossano, nei tempi e nei modi di seguito indicati, le aree indicate dal PRGC e quelle necessarie alla realizzazione delle opere di interesse pubblico previste dal Piano Esecutivo approvato, le aree complessivamente ammontanti a mq. 22.797,00 sono identificate nella Tav.3 del P.E.C. facente parte integrale del presente contratto così suddivise:

Strade e parcheggi	7.235 mq.
Aree verdi	13.255 mq.
Area verde attrezzata	720 mq.
Marciapiede pista ciclabile	1.587 mq.
Totale	22.797 mq.

La cessione delle aree suddette avverrà contestualmente alla firma del presente atto. È inteso che fino alla venuta cessione delle aree resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Le cessioni di cui sopra avverranno previa redazione ed approvazione di appositi tipi di frazionamento catastale a spese e cura dei soggetti sottoscrittori il PEC, loro successori e/o aventi causa a qualunque titolo.

Art. 9 – Realizzazione di opere perequate, di urbanizzazione primaria e secondaria.

Opere di urbanizzazione perequata

L'articolo 52 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. prevede a carico del comparto prescrittivamente le seguenti opere di rango perequativo:

- a) tratto di strada di collegamento tra via Santa Lucia e via del Lucchetto, progettata con le stesse caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella contigua, via Cardinal Beltramo. Si prevede illuminazione secondo progetto. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 15 e relativo computo.
- b) rotonda su Via del Lucchetto. La realizzazione di tale opera è prevista parte su aree entro il perimetro del Pec e parte su aree pubbliche. Quindi essendo totale la disponibilità dell'area, l'opera verrà realizzata secondo progetto di cui alla tavola 17 e relativo computo, concordato con l'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Fossano nei tempi previsti da convenzione.
- c) Rotonda su Via Santa Lucia. La realizzazione di tale opera è prevista in parte entro aree oggetto di Pec, in parte su aree pubbliche disponibili, in parte su aree di proprietà di terzi. Sarà compito dell'amministrazione quello di mettere a disposizione le aree per la realizzazione di tale opera secondo i tempi previsti dalla convenzione. Qualora tali porzioni di aree non fossero disponibili entro i termini previsti dalla convenzione, con semplice delibera di Giunta e senza variante al PEC o alla convenzione, sarà possibile utilizzare la somma destinata a tale opera per opere differenti, da concordarsi, oppure monetizzare tale somma.
- d) La somma residua rispetto all'importo perequativo previsto secondo le Norme di attuazione del, P.R.G.C. sarà utilizzata per la redazione dello studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata fra l'incrocio di via Mons. Angelo Soracco, Via Card. Beltramo, il canale di Bra e l'innesto con la tangenziale. Tale accordo rimane valido anche se l'Amministrazione ritenesse necessaria una modifica alla previsione viabilistica della strada prevista dal PRGC, fatto salvo che tale modifica venga segnalata ai progettisti prima dell'avvio dell'iter progettuale.

- a) Nuova strada pubblica (v. Card.Beltramo)	€	224.702,55 +
- b) Rotatoria Via del Lucchetto	€	100.878,74 +
- c) Rotatoria lato Via Santa Lucia	€.	76.231,97 +
- d) Studio di fattibilità	€.	32.228,45 =
TOTALE		€ 434.041,71

Qualora, per qualsiasi motivo, non fosse possibile realizzare parte delle opere, entro i termini previsti dalla convenzione, con semplice delibera di Giunta, senza variante al P.E.C. ed alla convenzione, sarà possibile utilizzare la somma residua per opere differenti al di fuori del P.E.C., da concordarsi con l'Amministrazione, oppure la monetizzazione delle somme residue.

In base a quanto previsto dal d.lgs.n.152 del 2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei contratti pubblici) le opere di urbanizzazione primaria sono realizzate direttamente dai proponenti.

Opere di urbanizzazione primaria

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45, n.2 della L.R. 56/77 si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri della costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51, n.2 L.R. 56/77 e precisamente:

- a) Opere di risanamento e 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 agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non;
- c) Opere di presa adduzione e distribuzione idrica;
- d) Rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- e) Sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f) Reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti ed il loro trasferimento al Comune di Fossano, verrà eseguito previo collaudo con esito favorevole degli enti interessati, entro tre mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione stesse, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione. Prima della realizzazione di dette opere resta a carico dei proponenti la manutenzione dell'area oggetto di tale opera con sfalci programmati fino alla completa esecuzione delle opere ed alla loro consegna.

Il progetto del Pec prevede come nuova viabilità inserita nelle opere di urbanizzazione primaria:

- la modifica e l'allargamento di via del Lucchetto, la trasformazione del tratto di strada in oggetto in zona a velocità ridotta, "zona 30".

A ridosso dei lotti edificabili sono previste tre aree a parcheggio:

- Via Santa Lucia. Sull'accesso all'area residenziale da via Santa Lucia si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio inserita nell'area a verde di arredo che costituisce il fronte ovest del comparto. Si prevede che il parcheggio in tale area verrà regolamentato da disco orario nei giorni lavorativi con sosta di 2 ore dalle ore 8.30 alle 12.30 e dalle ore 14.30 alle 18.30. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 16 e relativo computo.

- Via del Lucchetto Si prevede l'allargamento della strada esistente con la realizzazione di parcheggi a lato strada ed annessa pista ciclabile. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 16 e relativo computo.

- Parcheggio nord Si prevede la realizzazione di un'area a parcheggio a ridosso dell'accesso nord all'area residenziale, a servizio, oltre che dell'area residenziale stessa, anche all'area a verde pubblico ed attrezzato. Si prevede la realizzazione dell'accesso a tale area dalla nuova strada; si prevede l'illuminazione dell'area secondo requisiti di legge e l'impianto di alberature secondo progetto. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 15 e relativo computo.

L'importo complessivo delle opere di **urbanizzazione primarie** da computo, secondo progetto approvato ammonta a:

- Parcheggio lato Via Santa Lucia	€.	100.780,74 +
- Sistemazione Via del Lucchetto	€.	102.461,49 +
- Sistemazione del parcheggio nord	€.	199.834,49 +
TOTALE		€. 403.076,72

L'importo da scomputare risulta €. 344.323,88, pertanto si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria con un maggior onere aq carico dei proponenti di € 58.752,84.

In base a quanto previsto dal d.lgs.n.152 del 2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei contratti pubblici) le opere perequate sono assimilabili alle opere di urbanizzazione primaria e pertanto sono realizzate direttamente dai proponenti.

Opere di urbanizzazione secondaria.

I proponenti in relazione al disposto dell'articolo 45, n.2 della L.R. 56/77 si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri della costruzione di tutte le opere di urbanizzazione secondarie di cui all'art. 51, n.3 L.R. 56/77 e precisamente aree verdi di quartiere e piste ciclabili.

Il progetto del Pec prevede la realizzazione di due aree verdi:

- Su Via Santa Lucia. un'area a verde di arredo che costituisce il fronte ovest del comparto. Una pista ciclabile con alberata lungo la via chiude l'area verso la strada comunale.. Il progetto di sistemazione dell'area prevede la realizzazione di prato con irrigazione automatica; alcune parti sono risolte con tappezzanti. Lungo via Santa Lucia prevede la posa di alberi; altri 6 alberi sono stati posti a ridosso dell'area a parcheggio per ombreggiarlo. Si prevede di dotare l'area verde con cestini e panchine. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 16 e relativo computo.

- Sul lato sud della nuova strada realizzata in perequazione si prevede la realizzazione di un'aiuola verde e di una pista ciclabile con alberata.

- Nell'area a verde attrezzato prevista all'angolo tra via Santa Lucia e la nuova strada proposta dai proponenti il PEC, si prevede la realizzazione di un area con giochi bimbi e panchine. A ridosso della rotonda è stata lasciata un'area semplicemente a prato a disposizione per eventi collegati alle attività sportive che utilizzano il percorso di via Santa

Lucia. Il progetto prevede la realizzazione di prato verde con impianto di irrigazione; in alcune zone è prevista la posa di tappezzanti. Lungo il perimetro dell'area è prevista la messa a dimora di alberature a creare l'effetto viale lungo la strada. L'area giochi delimitata da alberature atte ad ombreggiare le tre isole in cui è previsto l'impianto di giochi bimbi. La delimitazione dell'area è prevista con bordonali in tavole di legno; ai sensi della normativa UNI 1176 per il gioco dei bambini si prevede di inghiaiare l'area con bisello di ghiaia. Si prevede il posizionamento di panchine e cestini e l'illuminazione dell'area. Il tutto come da progetto di cui alla tavola 15 e relativo computo.

Si prevede da parte dei proponenti una garanzia di attecchimento delle piante, la quale scade al momento della ripresa vegetativa, ovvero, quando è possibile certificare l'avvenuto attecchimento (o meno) delle piante in questione. Ciò presupposto che il Comune abbia rispettato tutte le istruzioni relative, in particolare per quanto riguarda la corretta irrigazione delle piante.

L'importo complessivo delle opere di **urbanizzazione secondaria** da computo secondo progetto ammonta a:

Piste ciclabili	€.	184.055,19 +
Allestimento parchi	€.	229.520,96 =
TOTALE		€. 413.576,15

L'importo da scomputare delle opere di urbanizzazione secondaria risulta € 408.710,44 pertanto si prevede lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria con un maggior onere aq carico dei proponenti di € 4.865,71.

In base a quanto previsto dal d.lgs. n.152 del 2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei contratti pubblici) le opere di urbanizzazione secondarie sono realizzate direttamente da impresa selezionata dagli operatori privati mediante procedura negoziata ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del Codice di contratti.

Sul'area oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria sono previsti gli adempimenti di cui al d.lgs. 42/2004 concernenti la verifica archeologica preventiva prevista per le opere che comportano scavi ai sensi dell'art. 95 D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Il progetto delle opere in perequazione, di urbanizzazione primaria e secondaria è unico e nel corso dei lavori, potranno essere effettuati degli S.A.L. per la riduzione della fidejussione a garanzia e la contabilità finale ed il collaudo potranno essere effettuati anche separatamente per le diverse opere funzionali.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere o nella presentazione del progetto porterà ad una penale convenzionale a carico dei proponenti pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo. Per le opere la cui mancata realizzazione non dipenda dalla volontà dei proponenti, ma da fattori esterni, quali l'impossibilità di avere a disposizione l'area su cui realizzarle, le penali non verranno applicate.

Il Comune di Fossano potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fideiussoria, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno dei proponenti e a loro carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

Art.10 – Termini di esecuzione.

Tra il Comune ed il proponente si conviene che:

a – per le opere perequate

I proponenti si obbligano per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- a presentare il progetto e/o i progetti con completezza documentale relativo alle due rotatorie e via Cardinal Beltramo, entro mesi due dal ritiro della concessione edilizia relativa

al primo fabbricato; eventuali integrazioni documentali dovranno essere disposte entro 30 giorni dalla data di richiesta.

- a realizzare la rotatoria di via del Lucchetto e la via Cardinal Beltramo, entro tre anni dall'inizio lavori del primo edificio realizzato sull'area;
- a realizzare la rotatoria di via Santa Lucia con gli stessi tempi delle altre opere perequate se l'Amministrazione metterà a disposizione le aree per l'opera; altrimenti l'opera verrà realizzata entro anni tre dalla messa a disposizione dei terreni da parte dell'Amministrazione Comunale.

Qualora non fossero disponibili le aree di altre proprietà per la realizzazione della rotatoria su via Santa Lucia entro il termine di scadenza della Convenzione, alla scadenza dei dieci anni del P.E.C., sarà possibile con delibera di Giunta, corrispondere all'Amministrazione la somma equivalente all'importo previsto dal computo, non attualizzato.

Fino alla consegna delle opere collaudate la manutenzione e tenuta in ordine delle aree compete ai proponenti.

Lo studio di fattibilità del tratto di strada a nord-ovest individuata dal PRGC, dovrà essere redatto entro la scadenza del primo lotto di opere perequate o comunque entro cinque anni dalla firma della presente convenzione. L'amministrazione consentirà ai proponenti di detrarre il valore delle spese tecniche liquidate ai professionisti redattori dello P.E.C., detraendole dall'importo destinato alle opere in perequazione calcolato secondo parcella con sconto 30% e spese al 35%.

Tale accordo rimane valido anche se l'Amministrazione ritenesse necessaria una modifica alla previsione viabilistica della strada prevista dal PRGC, fatto salvo che tale modifica venga segnalata ai progettisti prima dell'avvio dell'iter progettuale.

b – per le opere di urbanizzazione di natura pubblica

I proponenti si obbligano per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- a presentare il progetto e/o i progetti con completezza documentale riguardanti le opere di urbanizzazione del primo lotto entro mesi due dal ritiro della concessione edilizia relativa al primo fabbricato; eventuali integrazioni documentali dovranno essere disposte entro 30 giorni dalla data di richiesta.
- a realizzare le opere di urbanizzazione del primo lotto entro tre anni dall'inizio lavori del primo edificio realizzato sull'area;
- a presentare il progetto e/o i progetti con completezza documentale riguardanti le opere di urbanizzazione del secondo lotto entro anni cinque dal ritiro della concessione edilizia relativa al primo fabbricato; eventuali integrazioni documentali dovranno essere disposte entro 30 giorni dalla data di richiesta.
- a realizzare le opere di urbanizzazione del secondo lotto entro otto anni dall'inizio lavori del primo edificio realizzato sull'area.

I lotti sono così suddivisi:

- primo lotto: sistemazione di via del Lucchetto, realizzazione piste ciclabili e area a

parcheeggio compresa area verde lungo via Santa Lucia;

- secondo lotto: area a parcheggio nord e completamento aree verdi a lato della nuova Via Cardinal Beltramo;

Fino alla consegna delle opere collaudate la manutenzione e tenuta in ordine delle aree compete ai proponenti.

Il rilascio comunque dei permessi di costruire dei singoli lotti è subordinato al tacito impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessate i lotti stessi.

c – per le opere di urbanizzazione di natura privata

I proponenti si obbligano per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare le opere di fognatura nera e bianca, i cavidotti e la realizzazione della strada interna, in contemporanea all'inizio lavori del primo permesso di costruire. Le opere potranno essere realizzate anche gradualmente in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti. I proponenti si impegnano alla manutenzione e tenuta in ordine dei lotti sino alla loro edificazione. Si prende atto che per la realizzazione di tali rapporti è stato costituito apposito Condominio con relativo regolamento che regola i rapporti e i reciproci impegni tra i proprietari.

Art. 11 - Determinazione del contributo di costruzione e modalità per la sua parziale corresponsione al Comune a compensazione di opere di adeguamento infrastrutturale per migliorie della rete di acque bianche.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001.

Resta inteso che il contributo a carico del richiedente della concessione edilizia per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

La necessità di tali lavori è emersa in sede di sopralluoghi che hanno constatato l'inadeguatezza della rete di raccolta delle acque bianche su via del Lucchetto. Nella parte nord, le caditoie sono collegate direttamente alla fognatura nera, verso sud fino all'incrocio di via del Lucchetto con via Monsignor Dionisio Borra, esiste un tratto di bianche che ivi si collega alla nera. Esistono inoltre problemi di intasamento della fogna lungo via Monsignor Dionisio Borra. Dietro richiesta dell'Azienda Alpi Acque e con parere favorevole dell'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Fossano, si è convenuto essere necessaria la realizzazione di una nuova dorsale di acque bianche a partire dal dosso di via del Lucchetto verso sud, fino all'incrocio dove è attesa la realizzazione della nuova rotonda per proseguire poi lungo via Po sino all'incrocio con Via Mons. Dionisio Borra dov'è previsto l'allaccio con la dorsale esistente secondo le tavole di progetto allegate.

Tale operazione permette di diminuire la portata della fogna esistente nei punti di maggior criticità.

Il PEC prevede che venga anticipato un importo per l'adeguamento infrastrutturale della rete acque bianche da convogliarsi al Rio San Giacomo a partire dalla Rotonda di via del Lucchetto; il tratto di via del Lucchetto viene invece realizzato con gli importi previsti negli oneri di urbanizzazione primaria.. Da computo secondo progetto tale opere ammontano ad
€. 101.470,66

Tale somma, fino a suo esaurimento, verrà scalata dal contributo sul Costo di Costruzione dovuto al Comune per il rilascio dei primi permessi di costruire; oltre tale somma i contributi verranno versati.

La realizzazione di tale opera è prevista con gli stessi tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primarie su via del Lucchetto, ovvero entro anni entro tre anni dall'inizio lavori del primo edificio realizzato sull'area.

In base a quanto previsto dal d.lgs.n.152 del 2008 (terzo decreto correttivo al Codice dei contratti pubblici) le opere di adeguamento sono comparabile alla opere di urbanizzazione primaria e pertanto sono realizzate direttamente dai proponenti.

Art.12 – Garanzie finanziarie

Il proponente, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della l.r. n. 56/1977, ha per se e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla seguenti fideiussioni (banca o assicurazione) dell'importo di €. in data prot. n..... contenente clausole che impegnano l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza preventiva pronuncia del giudice

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Fossano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifica e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Con riferimento all'attuale grado di infrastrutturazione dell'ambito urbano in cui ricade il Piano Esecutivo in oggetto, i soggetti sottoscrittori del presente atto si impegnano e si obbligano per sé, i loro successori o aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a proprie spese e cura, senza decurtarne l'onere dal Contributo di costruzione di cui al precedente art.10, tutte le opere di infrastrutturazione privata, interne o esterne alle aree di insediamento, necessarie per rendere funzionale le aree e gli immobili su di esse previsti a progetto, nel rispetto delle vigenti normative e previa acquisizione dei relativi permessi, autorizzazioni e/o nulla osta ove necessari e/o richiesti.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che risultano dal progetto di PEC in base ai computi metrici

urbanizzazione primarie
€. 403.076,72

urbanizzazione secondaria	€.	413.576,15
TOTALE	€.	816.652,87

L'importo delle opere perequative che risultano dal progetto di PEC in base ai computi metrici:
opere perequative.

€. **434.041,71**

L'importo delle opere corrisposte al Comune a compensazione di opere di adeguamento
infrastrutturale per miglorie della rete di acque bianche.

€. **101.470,66**

Totale opere da garantire con fidejussione.

€ **1.352.165,24**

Totale con Iva di legge al 10%.

€ **1.485.381,76**

Art. 13 – Sanzioni convenzionali per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal P.E.C.,

Con riferimento alle disposizioni di cui al punto 4 , I comma, art.45 della legge regionale 05 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si conviene che eventuali modificazioni di destinazione d'uso non autorizzate alle previsioni svolte dal PEC approvato comporteranno a carico dei soggetti sottoscrittori del presente atto, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, una penale convenzionale variabile da euro 1.000,00 a euro 10.000,00 in relazione alla gravità della violazione accertata.

Restano in ogni caso fatte salve le ordinarie disposizioni sanzioni di legge.

Art. 14 – Trasferimento degli obblighi.

I soggetti sottoscrittori si impegnano a trasferire, negli eventuali atti di trasferimento a seguito dell'alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione autorizzando altresì la trascrizione di tali obbligazioni contro se stessi ed a favore del Comune di Fossano, con esonero del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Nel caso di alienazione parziale delle proprietà, i soggetti sottoscrittori si impegnano reciprocamente a ottenere ampio mandato e procura dai futuri acquirenti, per variazioni dell'assetto del presente P.E.C., anche nel caso che siano necessarie modifiche o integrazioni alla presente convenzione.

Art. 15 – Obbligo del Comune a mantenere le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C.

Si conviene inoltre che il Comune di Fossano per le aree ottenute dalle cessioni dei privati del presente PEC si impegna perpetuamente a non variarne la destinazione d'uso, la consistenza, l'ubicazione e la reciproca proporzione tra le superfici destinate a verde pubblico

e a parcheggio.

Dispone inoltre che l'area di parcheggio pubblico afferente a via Santa Lucia sia zona a parcheggio a tempo per una sosta massima di ore due da regolarsi con disco orario nei giorni lavorativi nelle fasce orarie dalle ore 8.30 alle 12.30 e dalle ore 14.30 alle 18.30.

Art. 16– Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle afferenti alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, sono a carico dei soggetti sottoscrittori, che all'uopo richiedono il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici ad essi più favorevoli.

Art. 17 - Rinvio a norme di legge.

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali regolanti la materia ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i.

CAPITOLO II

DISMISSIONE GRATUITA DI AREE PUBBLICHE DI CONVENZIONE

La cessione di cui infra avviene in dipendenza degli obblighi ed impegni assunti, con la convenzione di cui al precedente capitolo I, dai Sigg.

- **BOTTA LUCIA**, n. Fossano il 17.09.1947, c.f. BTTLCU47P57D742J, residente in Borgo San Dalmazzo, via Cuneo, 57 in proprietà per 1/4; **BOTTA MARIA**, n. Fossano il 30.08.1949, c.f.BTTMRA49M70D742W, residente in Cuneo, v.Torretta, 2° in proprietà per 1/4; **BOTTA CATERINA**, n. Fossano il 30.08.1949, c.f. BTTCRN49M70D742Z, residente in Carmagnola, v.Torino, 218 in proprietà per 1/4; **BOTTA SERGIO**, n. Fossano il 05.08.1959, c.f. BTTSRG59M05D742R, residente in Cuneo, v.Bersezio, 30 in proprietà per 1/4;
dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappali:
n° **37**; classe semin arbor 1; ha 59 are 34;

porzione mappale n° **38**; porz. AA ; classe seminativo 1; ha 30 are 00; porz.AB; classe semin arbor 1; ha 03 are 90;

n° **304**; classe semin arbor 1; ha 56 are 09;

porzione mappale n° **443**; classe seminativo 1; ha 60 are 49;

n° **447**; classe seminativo 1; ha 04 are 41;

n° **448**; classe seminativo 1; ha 00 are 62;

- **COSTAMAGNA DOMENICO**, in qualità di legale rappresentante dell' "**IMMOBILIARE EUROPA s.r.l.**"

con sede in Torino, via Bruno Buozzi, 10, C.F. 02815630047 in proprietà per 1/2;

GOSMAR BRUNO in qualità di legale rappresentante dell' "**GIDUE di Garrone Lidia & C. s.n.c.**", con

sede in Centallo via Crispi 112/c, c.f. 02828480042 in proprietà per 18518/120000;

BOTTERO GIANLUCA, n. a Fossano 01/08/1976, c.f. BTTGLC67M01D742K V in proprietà per 1/12;

CHIAPELLA MARIA ROSA, nata a Mondovì il 11/10/1943, c.f. CHPMRS43R51F351R in proprietà per 5247/20000;

dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappali:

n° **524** ente urbano derivante dal n. **25**; porz. AA ; classe seminativo 1; ha 25 are 00; porz.AB; classe semin arbor 1; ha 03 are 80; in esito

n° **40**; classe seminativo 1; ha 29 are 12;

n° **68**; classe seminativo 1; ha 29 are 77;

3) - **COSTAMAGNA DOMENICO**, in qualità di legale rappresentante dell'**IMMOBILIARE EUROPA s.r.l.** con sede in Torino, via Bruno Buozzi, 10, C.F. 02815630047; in qualità di proprietari dei lotti identificati al Foglio n° 144 mappale:

n° **75**; classe seminativo arbor.1; ha 28 are 74.

4) - **DOMPE' CLAUDIO**, codice fiscale DMP CLD 63C20 D742I, residente in Fossano, via Monsignor Dionisio Borra n.3, in qualità di proprietario di fabbricato insistente su appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.E.U. Foglio n° 144, mappale:

n° **44**, cat. C/2, cl.3, mq.98 insistente su mappale n°44 di are 55.10.

5) - **MAROCCO ERALDO**, codice fiscale MRC RLD 57P14 B791U, residente in Fossano, via Marene n.36 in proprietà per 1/2; **FERRERO ADRIANA CATERINA**, codice fiscale FRR DNC 61E46 L219P, residente in Fossano, strada del Santuario n.29 proprietà per 1/2; di appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.T. al Foglio n° 144, mappale:

n° **522**; classe semin arbor 2; ha 20 are 00;

6) - **FERRERO ADRIANA CATERINA**, codice fiscale FRR DNC 61E46 L219P, residente in Fossano, strada del Santuario n.29 in proprietà per 341/1000; **MAROCCO ERALDO**, codice fiscale MRC RLD 57P14 B791U, residente in Fossano, via Marene n.36 in proprietà per 341/1000; **MARTINA BRUNA**, codice fiscale MRT BRN 64D49 D742V, residente in Fossano,

via Monsignor Dionisio Borra n.3 in proprietà per 318/1000; di appezzamento sito nel Comune di Fossano, precisamente tra via del Lucchetto e via Santa Lucia di cui al N.C.T. Foglio n° 144 mappali:

n° **43**; classe semin arbor 1; ha18 are 40;

n° **81**; classe semin arbor 1; ha 11 are 76;

n° **520**; classe semin arbor 2; ha 23 are 98;

7) – **GIUGGIA MARIO**, nato a Villanova Mondovì il 10/08/1946 ed ivi residente in Via Cave n.5, c.f. GGGMRA46H10L974I, in qualità di legale rappresentante della ditta "Giuggia Costruzioni" s.n.c., con sede in Villanova Mondovì, Via Cave n. 28, C.F. p.IVA 00169990041, in qualità di proprietario dei lotti identificati al N.C.T. Foglio n° 144 mappali:

n° **271**; classe semin arbor 1; ha 42 are 00;

n° **563**; classe semin 1; ha 31 are 34;

8) – **Comune di Fossano** in qualità di proprietario dei lotti identificati al N.C.T. Foglio n° 144 mappali:

n° **444**; classe semin 1; ha10 are 88;

cui il diritto edificatorio ceduto dal Comune di Fossano a favore di Giuggia Costruzioni con atto notaio Pipino del 24/11/2011 rep.12.309.

TUTTO CIO' PREMESSO

perché faccia parte integrante sostanziale del presente atto i Sigg. precedentemente elencati, in relazione al disposto della L.R. 56/1977 art. 45 comma 2 nonché della legge 765/1967 art. 8 comma 5, con tutte le garanzie di legge, con il presente atto cedono a titolo gratuito al Comune di Fossano che come sovra rappresentato, accetta le aree site in Fossano, necessarie per le opere di urbanizzazione e viabilità nonché previste dalla convenzione urbanistica di cui al precedente Capitolo I e della superficie complessiva di mq. 22.797 così suddivise:

1) Strade e parcheggi	7.235 mq.
2) Aree verdi	13.255 mq.
3) Area verde attrezzata	720 mq.
4) Marciapiede pista ciclabile	1.587 mq.
5) Totale	22.797 mq.

ed identificate al catasto terreni nel modo seguente:

- Foglio 144 mappale 524
- Foglio 144 mappale 448
- Foglio 144 mappale 68/c
- Foglio 144 mappale 443/i
- Foglio 144 mappale 271/a
- Foglio 144 mappale 304/a
- Foglio 144 mappale 522/c

- Foglio 144 mappale 44/b
- Foglio 144 mappale 37/h
- Foglio 144 mappale 37/n
- Foglio 144 mappale 38/m

si cede inoltre fabbricato censito al catasto urbano Foglio n° 144, mappale n°524 C/2 di mq.9
sito in via

Santa Lucia previsto in demolizione,

il tutto evidenziato in colore giallo nella planimetria che previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge al presente atto si allega sotto la lettera "A" con dispensa dal dare lettura della relativa legenda. Per le coerenze le parti fanno riferimento alle mappe catastali. Trattandosi di cessione gratuita di aree per opere di pubblica utilità, le parti, in persona di chi sopra, mi chiedono di far constatare che non vi è scambio di alcun corrispettivo tra le parti. Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della presente cessione è pari a €. (diconsi euro).

Le parti rinunciano qualsiasi ipoteca legale possa loro competere.

Per quanto possa occorrere, le parti ai sensi del D.L. 04/07/2006 n. 223, convertito in legge 04/08/2006 n. 248, da me Notaio rese edotte sulla responsabilità penale cui possano andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci,

Le parti dichiarano, ex D.P.R. 445/2000

- che stante quanto sopra, non si è fatto luogo ad alcun versamento di somme e denaro;
- che non si sono avvalse dell'opera di mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

Il Comune, comunque, rilascerà ai soggetti obbligati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere medesime sulle aree oggetto del presente trasferimento, nei modi previsti dal Capitolo I.

I Sig.ri, che sottoscrivono la presente convenzione nonché i loro eventuali aventi causa, sono pertanto soggetti "aventi titolo" al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, ai sensi per gli effetti di cui all'art. 11,c.l.,D.P.R. 280/2001.

Ai sensi e per gli effetti della legge 28/02/1985 n°47, le parti mi consegnano il Certificato di Destinazione Urbanistica relativa ai terreni in oggetto, rilasciati in data.....,certificato che si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessa nella lettura per espressa rinuncia dei comparenti, che dichiarano , inoltre, non risultare trascritta, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliare, alcuna ordinanza sindacale accertante effettuazione di lottizzazioni non autorizzate e che, infine, non sono intervenute variazioni nella destinazione urbanistica quale risulta dalla certificazione allegata.