

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

---ooOoo---

CONVENZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

**PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA A SCOMPUTO DEGLI ONERI E DEL
CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CONVENZIONAMENTO AD USO PUBBLICO DI AREA DA
DESTINARSI A PARCHEGGIO**

Art. 16 c.2 bis del D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i.

**relativa al PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO in ambito di zona
prevista dalle N.T.A come "Attrezzatura e struttura di interesse
generale, attrezzatura ospedaliera e sanitaria"**

(P.E. n°16/2017)

TRA

La Città di Fossano, nel seguito denominata per brevità "Città".

Ed il seguente:

- **Biomed srl**, con sede in Fossano via Cesare Battisti,n.40 (p.iva:
03015190048) legale rappresentante Sarvia Anna Maria nata a
Torino (TO) il 19/06/1960 e residente in Fossano viale G.
Mellano n.3, CF. SRVNM60H59L219B; beneficiario del diritto di
superficie.

in seguito denominati per brevità "**Proponente**".-----

Ai quali la Città si impegna a rilasciare Permesso di Costruire
Convenzionato (PCC) oneroso, redatto secondo i disposti dell'art. 49
della L.R. 56/77 e s.m.i., relativo all'area sita in via Macallè n.5
Fossano, per la realizzazione di un fabbricato multipiano ad uso
sanitario.-----

---ooOoo---

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemiladiciasette**, addì _____ del mese di _____,

alle ore _____, in _____.

Avanti al sottoscritto ufficiale rogante _____ sono presenti:

Comune di Fossano - codice fiscale 00214810046, al presente atto costituito in persona del Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Ambiente Signor MOLA Arch. Alessandro, nato a Fossano il 18 marzo 1967, domiciliato per la presso la Casa Comunale di Fossano, al presente atto autorizzato in forza di Delibera di Giunta Comunale dell'----- n. ---- che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti; il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune suddetto ed in esecuzione della deliberazione della **Giunta Comunale nr. del _____**, divenuta esecutiva ai sensi di Legge che, unitamente alla bozza di convenzione in copia conforme all'originale, rilasciata dalla Città di Fossano, si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**, omessane lettura per dispensa avutane dai comparenti.

Sarvia Anna Maria in qualità di legale rappresentante del proponente, soggetto della cui identità personale, qualifica e poteri io sono certo, alla presenza dei testimoni Sigg.:

P R E M E S S O C H E

1- la **Città di Fossano** è dotata 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). la cui Variante n. 12 al P.R.G.C. approvata con D.C.C.	
		n. 72 in data 11.10.2016	
		2 - i "Proponenti" sono proprietari degli immobili siti in Fossano	
		(CN) e distinti in mappa del C.T. come segue:	
		Foglio n°119 mappale n. 25, Sem. Irr. Arb.cl.2, di mq.2110	
		Foglio n°119 mappale n. 143, Sem. Irr. Arb.cl.2, di mq.1380,	
		Foglio n°119 mappale n. 222, Sem. Irr. Arb.cl.2, di mq.550,	
		Foglio n°119 mappale n. 500, Sem. Irr. Arb.cl.2, di mq.35,	
		per una superficie complessiva di catastali mq 4075, come risulta	
		dalla documentazione catastale allegata alla presente convenzione alla	
		lettera "A" , per farne parte integrante e sostanziale. I citati	
		appezzamenti rappresentano la superficie territoriale di complessivi	
		mq 4075, dell'area in fregio alla via Maccale e ricadono in zona	
		urbanistica: Area normata da art. 34 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C,	
		"attrezzature e strutture di interesse generale - attrezzature	
		ospedaliere e sanitarie" del vigente P.R.G.C. che per la stessa	
		prevede interventi di utilizzazioni private;	
		3 - visto l'atto di rinuncia all'usufrutto a firma di Sarvia Giovanni	
		residente in Fossano viale Mellano n.5, CF: SRVGNN24M31D742H, rogito	
		notaio _____;	
		4 - visto l'atto di cessione del diritto di superficie da parte della	

proprietà Trust Il Gufo, (C.F.: 92019820049) domiciliato in Fossano, viale G. Mellano n.3, legale rappresentante Sarvia Anna Maria nata a Torino il 19/06/1960 e residente in Fossano viale G. Mellano n.3, CF. SRVNM60H59L219B, rogito notaio _____;

5 - il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, riguarda la nuova costruzione di un fabbricato multipiano destinato a struttura sanitaria specialistica ambulatoriale, odontoiatrica e di chirurgia ambulatoriale complessa;

6 - che l'intervento in progetto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e del contributo straordinario di urbanizzazione, propone la realizzazione di una rotatoria tra l'intersezione di via Macallè e via Domenico Oreglia facendo ricorso all'art.49 comma 5 della L.U.R. n.56/77 e s.m.i., mediante stipula di convenzione fra il Proponente ed il Comune di Fossano;

7 - assoggettamento ad uso pubblico a favore del Comune delle aree destinate alle opere di urbanizzazione parcheggio pubblico;

8 - requisiti e tempi di realizzazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

9 - impegno del Proponente al versamento del contributo di costruzione e delle cifre derivanti dagli oneri di urbanizzazione secondaria

10 - che per l'utilizzazione a scopo edilizio delle aree di cui trattasi, è stata presentata proposta di permesso di costruire convenzionato, con pratica n°16/2017 (codice S.U.A.P. n.03015190048-25012017-1025), di seguito denominato per brevità P.C.C., ai sensi

dell'art. n°49 della L.R. n°56/77 e s.m.i a firma degli architetti

Silvio Pagliero e Roberto Patrese, con studio in Fossano, Via Bava San

Paolo n° 15, formato dagli elaborati elencati al successivo articolo

n° 2.

11 - la proposta di P.C.C. ha acquisito il parere favorevole

condizionato della Commissione Edilizia nella seduta del... subordinato

alle integrazioni documentarie successivamente presentate.

12 - che la stessa proposta di Permesso di Costruire Convenzionato

(in seguito denominato PCC) è altresì stata sottoposta, per

competenza, all'esame Conferenza dei Servizi, hanno espresso sulla

predetta proposta di Lavori, il loro parere condizionatamente

favorevole, acquisito agli atti del procedimento istruttorio e reso

noto ai suoi proponenti;

13 - che successivamente, su proposta dell'Ufficio comunale

competente, detta proposizione di PCC 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;

14 - che con Delibera del Consiglio Comunale n... in data... e

successiva pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio per la durata

di trenta giorni consecutivi, è stata autorizzata la Deroga della

distanza di visuale libera ai sensi dell'articolo, nei

confronti delle proprietà adiacenti al comparto di intervento.

15 - la Giunta Comunale, con deliberazione n° [REDACTED] del [REDACTED], esecutiva

alla [REDACTED] data del [REDACTED] ha approvato la proposta di

convenzionamento con i relativi elaborati tecnici e l'annesso schema

di convenzione;

16 - che dal canto loro i proponenti e sottoscrittori della suddetta

proposta di PCC 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;

17 - sono stati versati i diritti di segreteria in data..... con

quietanza n.....

Tutto ciò tutto ciò premesso e considerato,

l'anno, il giorno..... nel mese di presso tra arch. Mola

Alessandro, in rappresentanza del Comune di Fossano ed il

"proponente", le parti come sopra costituite, ai sensi e per gli

effetti degli art.49 comma 4 della legge regionale 5/12/1977 n.56 e

s.m.i., e art.28 bis T.U. DPR 380/2001.

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Richiamo delle premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente atto

di convenzione.-----

ARTICOLO 2

Attuazione di progetto

L'attuazione delle opere in progetto da parte del proponente da

realizzarsi sul terreno di sua proprietà, sito in Comune Fossano individuato nelle tavole allegate e degli elaborati di progetto, come approvato con Permesso di Costruire n.16/2017 del ----, avverrà in conformità delle norme delle N.T.A. del PRGC, delle norme della presente convenzione. Che l'oggetto della presente convenzione è la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e del contributo straordinario di urbanizzazione, per le quali si è concordata la realizzazione di una rotatoria sulla intersezione della via Macallè con via Domenico Oreglia, nei pressi della passerella pedonale sulla linea ferroviaria, da realizzarsi su sedime stradale di proprietà del Comune di Fossano. Tale opere saranno da realizzarsi a cura e spese del proponente, secondo quanto previsto dagli elaborati e dai computi di progetto.

ARTICOLO 3

Determinazione delle cifre da impegnare per la realizzazione delle opere a scomputo, impegni e tempi di realizzazione

La determinazione del **contributo straordinario**, così come da quadro sintetico allegato alla presente convenzione alla lettera "B", secondo il presente quadro normativo:

1. dell'Articolo 16 comma 4 lett. d) ter del D.P.R. 380/2001 e ss.;
2. della Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 22-2974 "Determinazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Integrazione della D.C.R. n.179- 4170 del 26

maggio 1977, ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 5 dicembre 1977, n.56 e s.m.i., d'ora in poi richiamata quale "Deliberazione Regionale";

3. Delibera Consiglio Comunale del 05 luglio 2016 dei Criteri per la determinazione del contributo straordinario.

Secondo tale criterio di calcolo ammonta ad €. 28.456,36 (ventottomilaquattrocentocinquantesi/36).

La determinazione degli **oneri di urbanizzazione primaria**, così come da quadro sintetico allegato alla presente convenzione alla lettera "B", ai sensi dell'ex-art. 16, comma 4, leet. D-ter), D.P.R. 6/6/2001, N.

380 e s.m. ed int., prevede una cifra di oneri di urbanizzazione

primaria scomputabili di €. 10.746,18

(diecimilasettecentoquarantesi/18)

Ne risulta una cifra totale da scomputare per la realizzazione della

rotatoria di cui sopra di: €. **39.202,54**

(trentanovemiladuecentodue/54).

Nel caso che l'importo delle opere a consuntivo, fosse inferiore all'importo degli oneri perequativi dovuti, la differenza dovrà essere versata a favore del Comune da parte dell'avente titolo del permesso di costruire delle correlate opere di urbanizzazione. Nel caso contrario nulla è dovuto da parte del Comune.

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 della somma derivante dal contributo straordinario(ex-art. 16, comma 4, leet. D-ter), D.P.R. 6/6/2001, N. 380 e s.m. ed i.) e DGC n 280 del4/10/2016 che ne autorizza lo scomputo, precisamente:

realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti nella costruzione di una rotatoria tra l'intersezione di via Macallè e via Domenico Oreglia.

Dette opere verranno eseguite, entro un anno dal rilascio del P.C. da parte del Comune di Fossano, direttamente a cura e spese dei proponenti ed il loro trasferimento al Comune di Fossano, avverrà previo collaudo con esito favorevole degli enti interessati, all'ultimazione definitiva dell' opera di urbanizzazione.

ARTICOLO 4

Convenzionamento all'uso pubblico di aree da desinarsi a parcheggio.

A seguito dell'intervento edilizio realizzato dai proponenti, secondo gli elaborati che fanno parte integrante e sostanziale del seguente atto, sono da cedere o convenzionare all'uso pubblico art.34 comma 4 e art.103 del P.R.G.C. vigente per la destinazione d'uso sanitaria S3: mq. 681,0. I Proponenti, con il presente atto, pur restando proprietari dei terreni e manufatti indicati in premessa, assoggettano ad uso pubblico senza corrispettivo, in favore del Comune di Fossano, la proprietà di complessivi mq. 1312, destinata a parcheggio pubblico e viabilità, così come individuata specificatamente nelle tavole in allegato alla presente convenzione (tavola 1). Per tale area sarà

redatto tipo di frazionamento a cura e spese della proponente entro la fine dei lavori di realizzazione della stessa.

Il convenzionamento ad uso pubblico dell'area si intende contestuale alla firma del presente atto. È inteso che fino alla completa realizzazione delle opere di allestimento del parcheggio e della viabilità di accesso all'area in questione, ogni onere di manutenzione, gestione e la responsabilità civile e penale derivante da un uso improprio della stessa resta a carico del proponente.

Gli stessi dichiarano e garantiscono la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità degli immobili assoggettati ad uso pubblico e la loro libertà da debiti, locazioni, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio, e prestano garanzia per l'evizione e per molestie nel possesso; dichiarano altresì che non sussiste la necessità di eseguire opere di bonifica ambientale.

I Proponenti si obbligano a provvedere a proprie spese, dopo la presa in carico delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico.

ARTICOLO 5

Prescrizioni e modalità di carattere generale

Con la firma della presente Convenzione, dà attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, avente per oggetto le proprietà indicate in premessa, in conformità al progetto di permesso di costruire convenzionato costituito dagli elaborati conservati presso l'Archivio edilizio del Comune nel fascicolo della Pratica

Edilizia n°16/2017 ed, in particolare, dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi
- Computo Metrico Estimativo relativo alle opere
- Tavole di progetto comprensive della progettazione di impiantistica per la illuminazione della rotatoria.
-

Detti documenti, in quanto richiamati nella deliberazione di Giunta Comunale n° ... del che ha approvato la proposta di convenzione, hanno già acquisito natura di atti pubblici, ne viene quindi omessa l'allegazione (salvo per quanto concerne lo schema di convenzione) dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli il Proponente sottoscritti ed il Comune approvati. Gli elaborati sono, in originale, depositati nell'Archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Il Proponente si obbliga per sé, successori ed aventi causa ad osservare, nella utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree e degli immobili di loro proprietà sopraindicati, le prescrizioni e previsioni del P.R.G.C., dei Regolamenti Comunali e del P.C.C.

ARTICOLO 6

Durata del P.C.C. e tempi di realizzazione dell'intervento

L'ultimazione dell'intervento di costruzione del fabbricato avverrà entro il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato e

cioè 3 anni dalla data di inizio dei lavori del P.C.C. e, comunque, non oltre l'arco temporale di validità del P.C.C.

Nel caso di ingiustificata, ritardata ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione a scomuto, art.3, le penali da applicare sono stabilite in misura giornaliera pari all'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, e comunque, complessivamente non superiore al 10 per cento. Detta penale dovrà essere versata al Comune dai Proponenti all'atto dell'emissione del certificato di regolare esecuzione.

Il Comune potrà, nel predetto caso di inerzia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo, ferma restando impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite dai Proponenti in conformità con il P.C.C., con azione di regresso per le spese e riconoscendo il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale e alla facoltà di rescindere/risolvere la presente convenzione.

ARTICOLO 7

Opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomuto degli oneri di importo inferiore alla soglia comunitaria

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. (comma aggiunto dal D.L. 6 dicembre 2011, n.201), i Proponenti si obbligano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.C.C. con le modalità individuate nei progetti delle singole opere.

Per la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione i Proponenti sono esclusivi responsabili dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, ferma restando la vigilanza da parte dell'Amministrazione Comunale consistente anche nell'approvazione di eventuali varianti.

I lavori relativi alle opere in oggetto dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte, in conformità agli elaborati progettuali approvati.

Le attività di progettazione, direzione, coordinamento della sicurezza e collaudo, saranno svolte architetti Silvio Pagliero e Roberto Patrese, con studio in Fossano, Via Bava San Paolo n° 15 e dovranno avvenire nel rispetto delle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 9

Contributo inerente al costo di costruzione

Il Proponente corrisponderà il contributo dovuto in forma ratizzata, ai sensi delle leggi vigenti, relativo al costo di costruzione al momento del rilascio del permesso di costruire. Detto onere verrà corrisposto con le procedure vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire.-

ARTICOLO 10

Garanzie finanziarie

I Proponenti, in relazione al disposto n° 2 dell'art. n° 45 della L.R. 56/77 e s.m.i, hanno costituito polizza fidejussoria bancarie (o

polizze assicurative contratte con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzate) a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione della rotatoria e precisamente dell'importo di € 43.404,50 (quarantatremilaquattrocentoquattro/50), come disciplinato dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La polizza fideiussoria sopracitata, polizza n° _____ emessa in data _____ dalla _____, ai sensi dell'art. n°13 della Legge 10.06.1982 n° 348 e s.m.i., è stata accettata dal Comune, sia per quanto attiene al contenuto, sia in ordine alla idoneità della polizza stessa.

La fideiussione assicurativa **contiene l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Città, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista e valuta, incluse quelle indicate all'art. 1945 C.C. eseguibile entro 30 giorni dalla semplice richiesta della Città e con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 C.C.**

ARTICOLO 11

Trasferimento dell'opera al Comune di Fossano

Gli impianti e le opere a scomputo diverranno gratuitamente di proprietà comunale a seguito del collaudo finale redatto con esito favorevole, previo sopralluogo e verifiche, da collaudatore nominato dai proponenti. Il collaudo e il contestuale trasferimento delle opere dovrà avvenire entro sei mesi dalla comunicazione di fine lavori.

Sulle aree non dismesse, ma gravate ad uso pubblico, la manutenzione delle aree trasferite, siano queste parcheggi o/e verde pubblico, sarà a cura del proponente, compreso lo sgombero neve, ad eccezione dei meri costi dei consumi (luce, acqua).

ARTICOLO 12

Trasferimento degli obblighi

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione totale o parziale delle aree e dei fabbricati oggetto della presente convenzione dovranno fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla convenzione stessa.

In caso di trasferimento parziale degli obblighi ed oneri sopraccitati, i Proponenti e gli aventi causa restano solidamente responsabili verso la Città di Fossano di tutti gli obblighi non trasferiti agli eventuali acquirenti degli immobili.

Copia dell'atto di alienazione dovrà essere tempestivamente prodotto alla Città di Fossano entro trenta giorni dalla data di registrazione dell'atto medesimo.

ARTICOLO 13

Sanzioni

Sono fatte salve le sanzioni amministrative previste dalla Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dal D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i., dell'art. 69 della L.R. 56 del 6 dicembre 1977 e s.m.i., dall'art.18 del vigente Regolamento per l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri e da altre norme di legge e le penali convenzionali di cui ai precedenti articoli.-----

ARTICOLO 14

Spese generali

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili, di registrazione, nonché catastali inerenti il frazionamento, saranno a totale carico del Proponente.

In merito viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n°666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

I Proponenti, a loro cura e spesa, ad avvenuta definizione del presente atto, faranno pervenire alla Città di Fossano n.1 copia completa dello stesso.

ARTICOLO 15

Clausola arbitrale

Le parti concordano che per ogni eventuale controversia dovesse tra loro insorgere in relazione alla presente convenzione, sarà competente il foro giudiziale di Cuneo e sarà esclusa ogni competenza arbitrale

fatte salve le inderogabili norme di legge..-----

ARTICOLO 16

Rinvio a norma di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi regionali e statali e comunitarie ed ai regolamenti in vigore ed, in particolare, al D.P.R. 06.06.2001 n°380 e s.m.i. alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n°1150, alla legge 28.01.1977 n°10 ed alla Legge Regionale 05.12.1977 n°56 e s.m.i., nonché alla legge 28.02.1985 n° 47 e loro successive modifiche ed integrazioni, alla vigente normativa in materia di LL.PP. ed ogni altra norma vigente ed applicabile in materia.

ARTICOLO 17

Le parti confermano la già prestata autorizzazione al trattamento dei dati personali, al loro invio ai competenti Uffici pubblici ed alla relativa conservazione nei miei archivi, anche informatici (D.Lgs. 196/2003).

---ooOoo---

E richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto in parte da me ed in parte da persone di mia fiducia, parte a mano e parte a macchina, da me letto, presenti i testi, alle comparenti che lo confermano e con me e con i testi lo sottoscrivono alle ore (.....).

Letto, confermato e sottoscritto.-----

P. LA CITTA' DI Fossano:

Arch. Alessandro Mola

IL PROPONENTE

Anna Maria Sarvia

IL NOTAIO: