

ALLEGATO B aggiornamento 14.02.2014

***OGGETTO: CONVENZIONE EDILIZIA AI SENSI ART.28 LEGGE
17/08/1942 N. 1150, DELL'ART. 8 LEGGE 06/08/1967 N. 765,
DELL'ART. 45 DELLA LEGGE REGIONALE 05/12/1977 N. 56,
DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. VIGENTE DELLA
CITTA' DI FOSSANO***

Tra il **COMUNE di FOSSANO** (P. I.V.A. 00294400049) in persona del Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente **Arch. Alessandro MOLA**, nato a Fossano il 18.03.1967, il quale interviene nella presente in esecuzione del Decreto del Sindaco n. 277 del 16 giugno 2004 e della D.C.C. n. [REDACTED] del [REDACTED], che in copia autentica si allega alla presente sotto la lettera A e la **DIMAR S.p.A.** – Via Cuneo 34 – Frazione Roreto di Cherasco CUNEO (C.F. 00294760046) in persona del signor **REVELLO Giuseppe**, nato a Alba il 21.01.1936, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore della Società (d'ora in avanti definito semplicemente "il Proponente"), relativa alla proposta di Piano Esecutivo Convenzionato redatto ai sensi dell'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale n.56/77 e successive varianti ed integrazioni.

Premesso che

1. La Società Fossano Futura S.r.l. presentava in data 03.06.2003 (prot. n. 14822) istanza per l'accoglimento di Piano Esecutivo Convenzionato, cui è stato assegnato il n. 40.
2. La società stessa con comunicazione pervenuta in data 23.06.2003 (prot. n. 17339) richiedeva l'archiviazione della stessa.
3. In data 18 luglio 2007 (prot. n. 24944) veniva nuovamente richiesto l'avvio del procedimento per l'approvazione del medesimo P.E.C. da parte del Sig. Gallarini Roberto, in qualità di procuratore unico della Soc. FOSSANO FUTURA S.r.l.
4. In data 24.01.2008 veniva comunicato al Comune di Fossano (prot. n. 2712) la cessione della piena proprietà dell'area oggetto di intervento alla Società DIMAR S.p.A..
5. Il Comune di Fossano dispone di un Piano Regolatore approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 in data 03 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11.06.2009). Sono inoltre state
 - a. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 1 approvata con D.C.C. n. 107 in data 08.09.2009;

- b. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 2 approvata con D.C.C. n. 136 in data 24.11.2009;
- c. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 3 approvata con D.C.C. n. 145 in data 22.12.2009;
- d. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 4 approvata con D.C.C. n. 72 in data 20.07.2010;
- e. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 5 approvata con D.C.C. n. 106 in data 19.10.2010;
- f. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 6 approvata con D.C.C. n. 34 in data 19.04.2011;
- g. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 7 approvata con D.C.C. n. 64 in data 26.07.2011;
- h. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 8 approvata con D.C.C. n. 06 in data 07.02.2012;
- i. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 9 approvata con D.C.C. n. 25 in data 13.03.2012;
- j. la Modificazione non costituente Variante al P.R.G.C. n. 10 approvata con D.C.C. n. 45 in data 05.06.2012;
- k. la Variante n. 1 (Variante parziale 1) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 21 in data 23.03.2010;
- l. la Variante n. 2 (Variante parziale 2) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 93 in data 14.09.2010;
- m. la Variante n. 3 (Variante parziale 3) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 114 in data 08.11.2010;
- n. la Variante n. 4 (Variante parziale 4) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 63 in data 26.07.2011;
- o. la Variante n. 5 (Variante parziale 5) al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 97 in data 21.12.2011;
- p. la Variante n. 6 (Variante parziale 6) al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 46 in data 05.06.2012;
- q. la variante n. 7 (Variante parziale 7) al P.R.G.C. adottata con D.C.C. n. 56 in data 31.07.2012.

6. L'area oggetto del P.E.C. è situata nel comune di Fossano tra Via Villafalletto e Strada Vicinale di Santa Chiara in area definita al Piano Regolatore "Produttiva di Nuovo Impianto" che misura complessivamente mq 44.902.

7. Il S.U.E. in oggetto in base alle vigenti norme è relativo al Sub-Comparto A1 dell'area individuata all'art. 53 "Aree produttive di nuovo impianto" nella fattispecie al comma 7 "Opportunità e prescrizioni per singola area" che prevede l'obbligo di S.U.E. di libera iniziativa esteso, parimenti alla normativa vigente, anche a singoli sub-comparti le cui perimetrazioni ricalcano il vigente.

8. Il vigente Piano Regolatore Generale classifica la citata area in zona commerciale "L2" a sensi della L.R. 28/99 e s.m.i.

9. Il Progetto Unitario di Coordinamento (P.U.C.) relativo a tale localizzazione è stato approvato a luglio 2012 e la Conferenza dei Servizi della Regione Piemonte relativo a "12 subcomparto A1 via Villafalletto" ha espresso parere favorevole in data 20 settembre 2012

10. Ai sensi della classificazione Acustica del territorio comunale, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 03.03.2004 l'area oggetto di P.E.C. è inclusa nella classe IV (area di intensa attività umana).

11. I terreni inclusi nell'area oggetto di P.E.C., a seguito di Rogito del Notaio Fenoglio sottoscritto in data 20.07.2007 e registrato a Bra in data 30.07.2007 con num. 1396, in precedenza appartenenti alla Soc. FOSSANO FUTURA S.r.l. Via Biandrate n. 24 - 28100 NOVARA (P.I.V.A. 02852200043), proponente l'originaria istanza di piano esecutivo convenzionato, sono divenute di proprietà della seguente ditta, così come comunicato all'Amministrazione Comunale in data 24.01.2008 (protocollo n. 2712): DIMAR S.p.a. Via Cuneo n. 34 – Fraz. Roreto di Cherasco (CN) P.I.V.A. 00294760046) proprietaria del lotto distinto in mappa al:

- a. Foglio 51, mappali 305, 307, 311 e 312 (quest'ultimo censito al catasto fabbricati al foglio 51 n. 312 sub 1 e 2)
- b. Foglio 52 mappali 52 e 53
- c. Foglio 119, mappale 610.

12. Inoltre sono già in proprietà le porzioni di terreno che da progetto sono interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione connesse all'attuazione del P.E.C. (viabilità, piste ciclopeditoni, ecc...) distinte in mappa al:

- a. Foglio 51, mappale 327 (quest'ultimo censito al catasto fabbricati con pari numero), 329 e 331.
- b. Foglio 52, mappale 184, 186 e 188.

13. Il Proponente ha presentato istanza per ottenimento di autorizzazione amministrativa, prevedendo la realizzazione di una Grande Struttura di vendita a tipologia di un Centro commerciale Classico G – CC2, sottoposto all'approvazione della Conferenza dei Servizi di cui all'art.9 del D. Lgs. n.114 del 31/3/1998 così come recepito dalla L.R. 28/99 e s.m.i., che la Conferenza dei Servizi tenutasi in data 25/05/2004, con Deliberazione del 01/06/2004 n° 6958/17.1, ha accolto la richiesta di autorizzazione amministrativa per l'attivazione di un centro commerciale classico (tipologia G – CC2) della superficie complessiva di mq 17.124 ed una superficie di vendita di mq 8.286.

14. Con la Determina Dirigenziale n° 136 del 14/06/2004, a seguito della Conferenza dei Servizi, relativa alla L.R. n°40/1998 – Fase di Verifica della procedura di V.I.A., il progetto per la realizzazione di centro commerciale in questione è stato escluso dalla Fase di Valutazione a condizione che il Progetto definitivo recepisce tutte le prescrizioni e indicazioni in essa.

15. Il Proponente intende rinunciare alla precedente istanza, a seguito dell'approvazione del presente PEC e del rilascio di nuove autorizzazioni amministrative, per medie strutture di vendita ed attività di somministrazione.

16. In forza di tale decisione il Proponente, ha presentato al Comune di FOSSANO una nuova proposta di Piano Esecutivo Convenzionato in data 08.04.2011, prot. n. 11449, successivamente integrata in data 09 settembre 2011, 03 febbraio 2012, 20 aprile 2012, 23 agosto 2012, 17 ottobre 2012, 31 ottobre 2012, 18 febbraio 2013, 27 giugno 2013, __ agosto 2013

17. Il progetto è costituito da Relazioni Tecniche e Disegni illustrativi, per l'utilizzazione edilizia degli immobili siti in Fossano e posti fra Via Villafalletto e Strada vicinale di Santa Chiara - di Superficie Territoriale complessiva pari a mq 44.903 ed individuati in Catasto Terreni di Fossano al Foglio 51, mappali 305, 307, 311 e 312 , foglio 52 mappali 52 e 53, foglio 119, mappale 610 e che la suddetta area risulta classificata nel vigente P.R.G.C. come Localizzazione commerciale urbano-periferica "L2", con le destinazioni previste e ammesse dallo stesso strumento urbanistico.

18. Ai sensi del comma 7 dell'art. 53 "Aree produttive di nuovo impianto", le strutture agricole e residenziali comprese nel comparto con aree di pertinenza da prevedere in fase di S.U.E. non hanno l'obbligo di partecipare allo strumento urbanistico.

19. Con riferimento al comma precedente i Sigg. Gastaldi Stefanina e Quaglia Bartolomeo residenti in Via Villafalletto n. 31 e proprietari delle unità immobiliari identificate al catasto terreni al Foglio 52 mappali 187, 183, 185, 118, 120, 119, 117, 116, 115, 164, 165 (All. C) immediatamente adiacenti a ovest all'area di intervento e compresi dalla pianificazione comunale in area soggetta a formazione di S.U.E. , non intendono partecipare alla formazione dello stesso.

20. Ai sensi dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 il Comune approva il Piano Esecutivo, essendo dotato di P.R.G.C. approvato con le delibere precedentemente descritte.

21. I Permessi di Costruire saranno rilasciati sulla scorta dei progetti esecutivi da presentarsi in conformità alle norme vigenti, alla presente convenzione e alle prescrizioni degli Enti sovracomunali.

22. Il progetto è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, vista la DGR 12-8931 del 9/06/2008 ("D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Norme in materia ambientale Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione ambientale strategica di piani e programmi"), composta da due allegati, nella fattispecie l'Allegato II Indirizzi specifici per la pianificazione urbanistica laddove precisa in riferimento all'ambito di applicazione che "si deve procedere alla verifica preventiva di assoggettabilità a valutazione ambientale nel caso di: Strumenti Urbanistici Esecutivi in attuazione del P.R.G.C. nel caso in cui prevedano progetti sottoposti a procedure di V.I.A. o di Valutazione di Incidenza, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose (D. Lgs. 334/1999 e s.m.i.) o aree con presenza naturale di amianto" ed atteso che detto Piano Esecutivo prevede la realizzazione di infrastruttura ricadente al punto 7 Progetti di infrastrutture nella fattispecie: "costruzione di parcheggi con capacità superiore a 500 posti auto" di cui all' ALLEGATO B3 - Progetti di competenza del comune, sottoposti alla fase di verifica (assimilata alla "Procedura di V.I.A." ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. l) della L.R. n. 40/98 s.m.i.) quando non ricadono, neppure parzialmente, in aree protette[...].

23. E' stato nominato l'Organo Tecnico Regionale con Deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 06 Giugno 2011.

24. La procedura è stata condotta mediante Conferenza di Servizi svoltasi in data 13.12.2012 e 15.04.2013 e, con successiva Determina n. 2013/532 del 30.04.2013, l'O.T.C. ha escluso dall'assoggettabilità il progetto di PEC con le prescrizioni e precisazioni riportate nell'articolo 12:

25. Sul progetto di P.E.C. si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da parere espresso nell'adunanza del __.__.2013.

26. Sul progetto si sono inoltre espressi favorevolmente il Dirigente dei LL.PP. in data __.__.2013 ed il Capo-Servizio dell'Ufficio Ambiente in data __.__.2013.

27. Il Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente ha accolto con propria Determinazione n. [REDACTED] in data [REDACTED].2013 il Piano Esecutivo Convenzionato e il relativo schema di convenzione.

28. Il Piano Esecutivo Convenzionato e lo schema di convenzione sono stati pubblicati all'Albo Pretorio del Comune di Fossano per la durata di quindici giorni consecutivi dal [REDACTED] al [REDACTED]

_____ e che nei successivi quindici giorni e cioè dal _____ al _____ non sono/sono pervenute osservazioni e proposte.

29. Il Piano Esecutivo Convenzionato e l'allegato schema di Convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. _____ del _____.

30. Tutte le pattuizioni contenute nella presente convenzione si dovranno ritenere complementari fra loro, inscindibili e non modificabili senza il consenso di tutti i contraenti.

31. Il Proponente dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, precisando che gli impegni di natura economica dipendenti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono assunti dalla ditta DIMAR S.p.A. che intende realizzare nuove edificazioni in attuazione al P.E.C., come meglio specificato ai successivi articoli della presente Convenzione.

32. Il P.E.C. a cui la presente Convenzione si riferisce, è inerente alla:

Superficie Territoriale di mq **44.902** di cui:

mq **8.248** per viabilità di cui 1.267 mq già disponibili alla p.a.;

mq **9.259** per il soddisfacimento di Standard Pubblico o asservito all'uso parcheggi;

mq **3.262** per il soddisfacimento di Standard Pubblico o asservito all'uso verde;

Superficie Fondiaria residua di mq **24.133**;

Nel dettaglio:

Superficie copribile massima di mq. **15.686**;

Superficie Utile Lorda massima di mq **44.901**;

Superficie Coperta a progetto di PEC è di mq **13.179**;

Superficie Lorda a progetto è di mq **11.791**;

33. Contestualmente alla realizzazione del PEC, il Proponente deve, nell'ambito del proprio comparto, dismettere al demanio pubblico le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione contemplate nel Piano Esecutivo Convenzionato, per il rispetto degli standards previsti dalla legge e dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente, oltre che per garantire la sussistenza delle condizioni previste dalla DCR 59/2006 per la qualificazione dell'intervento quale parco commerciale e provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, con possibilità di eseguire le opere di urbanizzazione indotte a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

34. I Permessi di costruire saranno rilasciati con procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive, sulla scorta dei progetti Definitivi da presentarsi in conformità alle norme vigenti ed alla presente Convenzione.

35. La presente convenzione ha validità di anni dieci a decorrere dalla data di approvazione;

36. Per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, detta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, è stata predisposta dall'RS studio associato ing. Raina e Sacco, con sede in Busca – Corso Giolitti, n. 4, nella persona dell'Ing. Paolo Sacco, secondo i disposti di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., ed è costituita dai seguenti elaborati :

Relazioni e Computi Metrici	A1		Relazione Illustrativa Pec	
	A2		Analisi di Compatibilità Ambientale	
	A3		Relazione Tecnico-Illustrativa OOUU	
	A4		Cronoprogramma	
	B		Bozza di Convenzione	
	C		Norme Tecniche di Attuazione	
	D		Computo Metrico Estimativo	
	E		Relazione di Asseverazione	
	F1		Relazione Tecnico Illustrativa Impianti Elettrico ed Illuminazione	
	G		Relazione Tecnica Rete Illuminazione Stradale	
	H		Relazione Idraulica - Idrologica	
	I		Relazione Geologico-Tecnica	
	L		Relazione Fotografica	
	M		Valutazione Del Clima Acustico Attuale E Progetto	
	M1		Impatto Viabilistico	
	N		Allegati: Titoli di Proprietà dell'area	
Inquadramento Generale	1	T401	Corografia - Estratti Catastali - Estratti Del P.R.G.C. Vigente E Adottato - Dimostrazione Superficie Territoriale	
	2	T402	Planimetria Stato Attuale (Rilievo, Curve Di Livello)	
	3	T403	Planimetria Generale di Progetto Aree Esterne - Descrizione degli Interventi	
	4	T404	Planimetria Generale di Progetto Area P.E.C.	

	4a	T425	Planimetria Generale di Progetto Aree Esterne	
	4b	T426	Planimetria Generale di Progetto: Sovrapposizione Reti	
	4c	T427	Ripartizione Aree	
	5	T405	Destinazioni Urbanistiche, Calcolo Fabbisogno Parcheggi E Standard, Individuazione Aree In Cessione	
Sottoservizi	6	T406	Planimetria e Sezioni Rete Dei Sottoservizi - Acquedotto -	
	7	T407	Planimetria e Sezioni Rete Dei Sottoservizi - Irrigazione -	
	8	T408	Planimetria e Sezioni Rete Dei Sottoservizi - Gas Metano -	
	9	T409	Planimetria E Sezioni Rete Dei Sottoservizi - Enel -	
	10	T410	Planimetria E Sezioni Rete Dei Sottoservizi - Telecom -	
	11	T411	Illuminazione e Distribuzione - Area Pubblica A Scomputo	
	12	T412	Illuminazione e Distribuzione - Area Privata, non a Scomputo	
	13a	T413	Planimetria Curve Illuminotecniche Generale	
	14 A	T430a	Schema Unifilare - Area Pubblica a Scomputo	
Strade, Parcheggi Piazzali	15	T414	Stratigrafie Piazzali ed Aree Esterne Annesse Al Parco Commerciale	
	16	T415	Sezioni Tipiche e Particolari Costruttivi Opere Stradali	
	17	T416	Sistemazione Parcheggi, Aree Verdi E Rete Irrigazione	
	18	T417	Segnaletica Verticale e Orizzontale	
	18b	T429	Planimetria con Manovre Mezzi	
	19	T418	Particolari Costruttivi Area Pedonale "S. Chiara" E Interventi Su Manufatti Privati	
Fognature	20	T419	Planimetria Fognatura Bianca In Progetto E Rete Di Drenaggio Superficiale	
	21	T420	Profili Longitudinali Fognatura Bianca In Progetto	
	22	T421	Particolari Costruttivi Fognatura Bianca E Nera	

	23	T422	Planimetria, Sezioni e Particolari Reti Acque Nere	
	24	T423	Profili Longitudinali Fognatura Nera In Progetto	
	25	T424	Particolari Costruttivi Vasca di Prima Pioggia, Scolmatori E Stazione di Sollevamento - Piante E Sezioni	
Tipologia Edilizia		T101	Pianta Piano Terreno e Primo Con Indicazione delle S.U.L. Fabbricati	
		T102	Pianta Piano Terreno e Primo Con Indicazione Delle S. Vendita e Somministrazione Fabbricati	
		T120	Sezioni	
		T121	Prospetti	

Tutti i suddetti elaborati, in quanto parte integrante della citata deliberazione della Giunta Comunale n. ____/____ in data __.__.____, hanno già acquisito natura di atti pubblici e ne è, dunque, qui omessa l'allegazione, dichiarando le Parti di conoscerli in ogni loro aspetto ed impegnandosi ad osservarne le prescrizioni ed a farle osservare. Gli elaborati stessi sono depositati nell'archivio della città, che ne cura la custodia e ne garantisce per legge la presa visione ed il rilascio di eventuali copie.

Tutto cio' premesso e considerato

L'anno duemila....., il giorno_____ del mese di _____ nell'Ufficio _____:

Tra il COMUNE di FOSSANO (P. I.V.A. 00294400049) in persona del Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente Arch. Alessandro MOLA, nato a Fossano il 18.03.1967, il quale interviene nella presente in esecuzione in forza della D.C.C. n. _____ del _____ che in copia autentica si allega alla presente

Ed il Sig. REVELLO Giuseppe in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società DIMAR S.p.a. – Via Cuneo 34 – Fraz.ne Roreto di Cherasco (CN)

Si conviene e stipula quanto segue

Art. 1) Premesse.

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2) Attuazione del P.E.C.

Il Proponente si impegna per se ed aventi causa, in conformità alle disposizioni contenute nella presente convenzione, a realizzare gli interventi edilizi nell'ambito dell'approvato Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata relativi all' area urbanistica sita nel Comune di Fossano, posta tra Via Villafalletto e Strada vicinale di Santa Chiara, nell'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli, in conformità alle prescrizioni di P.R.G., entro i limiti temporali di validità del presente P.E.C.

Art.3) Modalità di attuazione.

Il Piano Esecutivo Convenzionato ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno richiamato in premessa. Il Proponente, come sopra rappresentato, si obbliga per se o per gli aventi causa a qualunque titolo:

a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico-edilizia dell'area, secondo quanto indicato negli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato, relativo al comparto A1 dell'area urbanistica definita "Area produttiva di nuovo impianto" nonché a rispettare le norme del P.R.G.C. vigente e le norme dei Regolamenti Comunal;

all'ossequio di tutte le prescrizioni dettate dagli Enti coinvolti nei rispettivi procedimenti, nonché l'ossequio alla prescrizione di cui all'art. 53 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. in relazione alla piantumazione di una fascia verde circostante il fabbricato;

al rispetto delle prescrizioni riportate nel l'autorizzazione ANAS pratica TO85989 protocollo CTO-0008075-P del 19/03/2013.

Gli interventi edificatori compresi nell'area urbanistica di cui alla presente Convenzione potranno essere realizzati in tempi diversi, nel rispetto di quanto disposto dagli articoli seguenti in particolare dall'art. 12 della presente Convenzione e previo rilascio di idonei atti abilitativi. Eventuali modifiche alle dimensioni, forma ed ubicazione delle aree vincolate per pubblici servizi (viabilità pedonale e ciclabile, parcheggi, verde pubblico), non costituiranno modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato purché rispettino le superfici totali ammesse dal Piano Esecutivo Convenzionato, le condizioni per la sussistenza del parco commerciale, i limiti definiti dalle norme di legge vigenti, non siano sostanziali e siano preventivamente accettate dal Comune. In occasione dell'istanza di ogni singolo titolo abilitativo relativo ai fabbricati previsti dal presente P.E.C., dovrà essere prodotto idoneo schema riassuntivo di richiamo alla planimetria generale che ricomponga le quote di: parcheggio pubblico e privato, verde etc. in riferimento ai fabbricati già esistenti o rilasciati, al fine di garantirne un costante aggiornamento. Mutamenti di destinazione e di modalità di utilizzazione potranno essere apportati solo dietro espresso consenso del Comune, eventuale adeguamento della presente convenzione, fatto salvo quanto disposto al comma 11 dell'art. 26 della LUR 56/77. Le domande di permesso di costruire per la nuova costruzione di edifici ed infrastrutture previsti in sede di P.E.C., con tutti gli elaborati necessari per l'esame, potranno essere presentate entro il periodo di validità della presente convenzione, e comunque nelle tempistiche previste all'art. 12 della presente convenzione. Non costituisce modifica al Piano Esecutivo Convenzionato la diversa distribuzione dei servizi privati, verde e parcheggio privato rispetto a quanto riportato negli elaborati dello stesso nel rispetto delle quantità previste dal PEC approvato, né la diversa specificazione, in sede di progetto allegato all'istanza di permesso di costruire, delle

caratteristiche progettuali previste dagli elaborati di PEC. Non costituirà inoltre modifica del PEC l'applicazione di quanto disposto dall'art. 26 comma 11° della L.U.R. 56/77 (*non è richiesta variazione di PEC qualora la modifica di SLP e delle superfici tipizzate non superi il 10%, in eccesso ed in difetto, della superficie utile lorda di pavimento originaria di cui alla convenzione a seguito di espresso consenso del Comune e previa verifica di conformità alle Norme di P.R.G.*), fatto salvo che, per via di successivi ampliamenti, si superino i limiti di cui ai commi 7 e 8 dell'art. 26 della L.R. 56/77. Per ciò che riguarda le variazioni alle superfici di vendita si fa riferimento all'art. 15 della D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

Il Proponente si impegna al pieno ossequio delle prescrizioni ed alle precisazioni espresse dall'organo tecnico comunale ai sensi della L.R. 40/98 s.m.i. e riportate nelle premesse. Precisa inoltre che le prescrizioni recepitabili nell'attuale livello di progettazione sono già state introiettate negli elaborati di PEC e di progetto delle opere di urbanizzazione.

Il PEC attua un sub comparto (A1) del Progetto unitario di coordinamento approvato con D.C.C. n. 57 del 31. Luglio 2012. In riferimento al comparto in esame il proponente si impegna ad adempiere alle prescrizioni riportate nelle "Considerazioni e prescrizioni finali" del documento "Valutazione di impatto sulla viabilità – Integrazione a seguito della Conferenza dei servizi tenutasi in data 10/04/2012", ovvero: "entro sei mesi dall'attivazione del primo esercizio commerciale nell'ambito del comparto A1 della L2, verrà effettuata una nuova campagna di rilevazione del traffico, ai sensi dell'art. 25 della DCR 59-10831 del 24 marzo 2006, e rielaborata un'analisi a doppio scenario (con e senza rotatoria n.4 di cui al PUC dell'Addensamento A5). Tale documentazione verrà prodotta con costi a carico del promotore del comparto A1, e comporterà la conseguente riproposizione alla Conferenza dei Servizi del PUC (esteso a L2 e A5) per il riesame e l'espressione di nuovo parere, che valuti in merito alla necessità di introduzione del nodo 4 sul sistema viabilistico, fatte salve le altre previsioni di opere definite nei progetti già esaminati e approvati.

Art.4) Destinazioni d'uso

Sull'area normata dalla presente convenzione in ottemperanza a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G.C. all'art. 53 del comma 7 risultano insediabili: esercizi commerciali al dettaglio, a tipologia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali come da tabella A "Comune di Fossano compatibilità territoriale delle strutture distributive"; attività di artigianato produttivo e di servizio alla persona e alla casa, etc., (a titolo indicativo e non esaustivo: lavanderie, lavasecco, riparazioni tacchi, duplicazioni chiavi, sviluppi fotografici, servizi sartoriali, parrucchiere D/U, estetista, solarium, saloni di bellezza in genere, servizi rapidi per l'auto, per il bricolage e il tempo libero, etc.) servizi pubblici e privati (a titolo indicativo e non esaustivo: edicole, tabaccherie, farmacie, noleggio cassette audio e video, scuole guida, sportelli bancari, postali, agenzie viaggi,

agenzie assicurative, etc.); uffici, residenze dei conduttori e/o custodi. Sul fronte di Via Villafalletto potranno insediarsi esclusivamente attività commerciali. Le eventuali istanze di mutamento di destinazione d'uso dovranno comunque soddisfare tutti i requisiti tecnici e normativi vigenti al momento della richiesta, gli standard per servizi, l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

Definizione superfici commerciali.

Fabbricato A centro commerciale per la vendita al dettaglio di generi extra alimentari con **2.500 mq** di superficie di vendita.

Fabbricato B centro commerciale costituito da media superficie di vendita al dettaglio di generi alimentari e misti, con **2480 mq** di superficie di vendita, un esercizio di vicinato con **20 mq** di superficie di vendita oltre ad un esercizio tipo bar con **60 mq** di superficie di somministrazione.

Fabbricato C media superficie di vendita al dettaglio di generi extra alimentari con **2500 mq** di superficie di vendita

Fabbricato D esercizio con **500 mq** di superficie di somministrazione.

La modificazione delle tipologie di vendita sopra specificate apportata nel rispetto della vigente programmazione commerciale regionale non richiederà variante al presente PEC ove non comporti modificazioni della SLP in questa sede prevista superiori ai limiti di cui all'art 26, 11° comma della l.r. 56/1977.

Art. 5) Perimetrazione, lottizzazione e rilascio permessi di costruire.

L'area, definita come Sub-comparto A1 della localizzazione L2, è perimetrata su tre lati da viabilità pubblica, realizzanda in ampliamento della esistente. Tale lottizzazione, per esigenze progettuali del proponente e per rispettare quanto disposto dalla vigente normativa settoriale potrà essere variata, così pure come la viabilità realizzanda in attuazione della presente, in base ai progetti municipali presentandi, senza che ciò comporti l'obbligo della modifica della presente convenzione. La parte proponente si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire per le opere da realizzare nell'ambito del Piano Esecutivo.

Art. 6) Cessione ed asservimento di aree

Il Proponente, in relazione ai disposti degli articoli 45 e 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., alle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente nonché al Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, con la stipula della presente convenzione e fatto salvo quanto disposto dall'art. 25 della D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006, così come recepito al punto 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77, si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie al soddisfacimento degli standard di legge per l'attuazione del programma edilizio. Pertanto il Proponente si impegna a:

cedere gratuitamente:

mq 8.248-1.267 = 6.981 per viabilità,

mq 2.490 per verde pubblico attrezzato;

asservire all'uso pubblico:

mq 772 per verde pubblico attrezzato;

mq 9.259 per il soddisfacimento di Standard Pubblico parcheggi;

Le aree dovranno essere cedute o asservite al fine di ottemperare ai dettati della L.R. 56/77 art.21, dell'art 6 comma 1bis lettera b della DCR 563-13414 e s.m.i, libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantito da evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio.

E' inteso che fino all'avvenuta cessione delle aree di cui sopra, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché della pulizia, saranno a carico del proponente o dei suoi aventi causa. Le aree da cedere al Comune sono indicate e risultano individuate negli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata e rappresentate in particolare nelle tavole **T405** e **T425** alle quale si fa pieno ed espresso riferimento. Gli atti di cessione devono essere stipulati prima del rilascio del certificato di agibilità del primo fabbricato.

Art. 7 Oneri e Contributi di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono determinati in base ai criteri ed alle tariffe vigenti, approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 248 del 30.10.2003. Al momento dell'approvazione del P.E.C. sono in vigore le seguenti tariffe:

attività commerciali:

per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq **25,81**,

per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq **13,07**,

Per complessivi Euro/mq 38,88

I magazzini per lo stoccaggio merci, chiaramente identificabili, sono assoggettati a tariffa ridotta del 50%

Attività somministrazione ristoranti

per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq **15.48**,

per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq **31.37**,

Per complessivi Euro/mq 46.85

Attività somministrazione bar

per oneri di urbanizzazione primaria è prevista la corresponsione di €/mq **20.65**,

per oneri di urbanizzazione secondaria è prevista la corresponsione di €/mq **41.83**,

Per complessivi Euro/mq 62.48

La superficie utile lorda totale prevista in costruzione ammonta a mq 11.791 di nuova costruzione di cui:

$(3847+3990+2953) - (1000+382+300+90) = \mathbf{9019}$ mq a destinazione commerciale principale;

$(1000+382+300) = \mathbf{1682}$ mq q magazzini per lo stoccaggio merci;

90 mq per somministrazione tipo bar;

1.000 mq per somministrazione tipo ristorante;

Pertanto il contributo relativo agli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria è dato dal seguente quadro:

oneri di urbanizzazione primaria:

$232.780,39 + 21706,21 + 15.480 + 1858,50 =$

Totale oneri di urbanizzazione primaria: **Euro 271.825,10**

oneri di urbanizzazione secondaria:

$117.878,33 + 10.991,87 + 31.370 + 3764,70 =$

Totale oneri di urbanizzazione secondaria: **Euro 164.004,90**

per un totale complessivo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti pari a **Euro 435.830,00**

Tali tariffe dovranno essere verificate in fase di rilascio del Permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio. Pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del permesso di costruire stesso e sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale. Il Proponente riconosce fin d'ora il pagamento al Comune delle eventuali maggiori somme per oneri di urbanizzazione che dovessero derivare da eventuali maggiori superfici delle costruzioni o modificazioni destinazioni d'uso, compatibili o previste e dalle tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio del Permesso di costruire.

In riferimento ai precedenti adempimenti si richiama il *Contributo Volontario*, versato in relazione all'originario P.E.C. sulla base di quanto disposto dalla Conferenza dei Servizi dell'01/06/2004 n° 6958/17.1 ed in ottemperanza agli atti di impegno unilaterale stipulati rispettivamente in data 02.04.2004 ed in data 25.05.2004 ammontante a euro 300.000,00 (trecentomila/00) per attività promozionali, di service e di marketing al fine di favorire e sostenere la riqualificazione del commercio locale. Tale importo in quanto relazionato a precedente tipologia di autorizzazione inerente il centro commerciale è da ritenersi superata e nulla è dovuto ai proponenti da parte dell'Amministrazione Comunale. Tale quota NON potrà pertanto essere scomputata dall'onere aggiuntivo dovuto di cui al comma 3bis del'art. 3 della L.R. 12 novembre 1999 n. 28 così come modificata dalle l.rlv 37/2003, 27/2004, 04/2005, 14/2006, 22/2009, 30/2009, 13/2011.

Per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (articolo 16).

Art. 8 Licenze commerciali

I titoli amministrativi e le autorizzazioni alla somministrazione saranno rilasciati, previo esito positivo delle relative istruttorie, con la contestuale rinuncia all'attivazione della grande struttura di vendita autorizzata con conferenza dei servizi. Per il rilascio delle autorizzazioni commerciali la verifica di impatto ai sensi degli art. 26 e 27 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d.lgs 31.3.1998 114/98 e smi dovrà far riferimento all'allegato A2 Analisi di compatibilità ambientale del presente Piano esecutivo convenzionato ed alle prescrizioni impartite in fase di verifica di assoggettabilità.

Art. 9 Esecuzione diretta di Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo della relativa quota parte del contributo di costruzione.

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Esecutivo Convenzionato, secondo le indicazioni fornite dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e sulla base del relativo computo metrico, sono ricondotte al D.L.gs n. 163/2006 e s.m.i. (c.d. Codice dei Contratti Pubblici).

Il valore stimato delle opere di urbanizzazione è rappresentato dall'importo totale dei differenti lavori, considerando tutte le opere di urbanizzazione primaria, anche se appartenenti a diversi lotti, la cui esecuzione è in capo al singolo titolare del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 7, lettera c) del citato Codice. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a base di gara è determinato utilizzando il vigente prezzario.

Ai sensi del Codice dei Contratti, per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), si applica la procedura prevista dall'articolo 57, comma 6; l'invito è rivolto ad almeno cinque soggetti se sussistono in tale numero aspiranti idonei. (comma così sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera bb), d.lgs. n. 152 del 2008; la norma si applica limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria; le opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario, sono liberalizzate ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, d.P.R. n. 380 del 2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, legge n. 214 del 2011). I soggetti dovranno essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 40 del Codice dei Contratti, adeguati in relazione alle categorie ed agli importi dei lavori da eseguire. Gli eventuali ribassi del prezzo a base d'asta ottenuti in sede di gara rimarranno nella disponibilità del proponente privato così come gli eventuali costi aggiuntivi saranno posti a carico dello stesso proponente.

Per tanto, per le opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, la procedura di assegnazione dei lavori è diretta da parte del proponente.

Per le opere di urbanizzazione secondaria si applica la procedura dell'articolo 57, "Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara", con invito a cinque soggetti.

Il proponente si impegna ad eseguire, senza ulteriori oneri per la Città, tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, anche esterne all'ambito.

I progetti (preliminare ed esecutivo) dovranno essere redatti secondo le modalità del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Le opere da eseguire a scomputo, dettagliate nel progetto preliminare, dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, in conformità con gli elaborati approvati.

Il proponente potrà richiedere al Comune l'autorizzazione alle modifiche o alle integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché ciò non comporti modifiche al quadro economico nel suo complesso; in caso di maggiori oneri questi saranno a carico del proponente. La progettazione delle opere di urbanizzazione, sia a scomputo sia realizzate con risorse aggiuntive private, consta di due fasi:

- progetto preliminare approvato contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
- progetto esecutivo.

A garanzia del rispetto delle modalità di realizzazione delle opere stabilite nella presente convenzione, il proponente dovrà presentare idonee garanzie fidejussorie di importo pari al valore delle opere stesse, incrementate del **10%**, come dettagliato nel successivo articolo 15. Ai fini dell'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri, il proponente dovrà in particolare attenersi alle prescrizioni di seguito indicate in merito a:

- progettazione e quadro economico,
- affidamento,
- modalità di svolgimento delle procedure di affidamento,
- esecuzione,
- collaudo.

a) Progettazione e quadro economico delle opere - criteri per la determinazione del valore di scomputo.

La progettazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza, il collaudo, indicati come "spese tecniche", si intendono a totale carico del privato e non sono, pertanto, riconosciute a scomputo degli oneri.

La progettazione preliminare ed esecutiva delle opere pubbliche a scomputo totale o parziale degli oneri deve essere elaborata, a cura, spese e nella esclusiva responsabilità della parte privata, secondo le vigenti norme e nel rispetto dei regolamenti assunti dalla Città.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo quanto previsto dalla legislazione vigente da professionista abilitato e con l'applicazione dei prezzi adottati dalla Città al momento della presentazione del progetto (preliminare ed esecutivo). Per i prezzi mancanti si applicano le disposizioni in materia di lavori pubblici per la determinazione dei nuovi prezzi. Il valore delle opere da realizzarsi è definitivamente stabilito in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere stesse sulla base dei computi metrici estimativi approvati, purché nel rispetto dello scostamento del 10% in più o in meno rispetto al valore del progetto preliminare, indicizzato su base Istat al momento dell'approvazione del progetto esecutivo; qualora si verifichi uno scostamento maggiore, il nuovo valore dovrà essere espressamente approvato Dalla Giunta Comunale. Lo stesso scostamento sarà possibile anche per le varianti in aumento o in diminuzione richieste dalla Città, previa verifica in ordine alla disponibilità degli oneri.

In caso di importo superiore derivante da opere non espressamente richieste dalla città dovranno essere approvate e l'onere sarà integralmente posto a carico del Proponente.

I lavori dovranno essere quelli approvati dal progetto esecutivo a meno che in fase esecutiva non si verifichi la necessità di realizzare opere non previste dal progetto: tali opere, poste comunque a carico del proponente, dovranno essere approvate dalla Città.

La valutazione delle opere di urbanizzazione da realizzare e del loro importo, individuate attraverso il progetto preliminare redatto secondo le prescrizioni in materia di lavori pubblici, va effettuata attraverso una stima analitica degli interventi necessari per urbanizzare l'area oggetto della trasformazione urbanistica.

Il costo delle opere di urbanizzazione da eseguire a scomputo degli oneri o in aree assoggettate ad uso pubblico, da effettuarsi con l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente al momento della redazione del progetto esecutivo, come adottato da apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere valutato sulla base di elaborati grafici che consentano una precisa indicazione delle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere da realizzare a scomputo degli oneri.

Le opere di urbanizzazione sono soggette a Permesso di Costruire autonomo rilasciato sul progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo sviluppato dal soggetto privato attuatore o dal titolare del permesso di costruire dovrà recepire le eventuali prescrizioni imposte dall'Amministrazione Comunale.

Il progetto esecutivo, oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente, dovrà essere corredato da un crono programma dei lavori che indichi i termini di realizzazione e di ultimazione delle opere di urbanizzazione. Decorsi tali termini, la Città potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dal proponente al fine di provvedere all'esecuzione delle opere previste in via sostitutiva, fatti salvi comprovati motivi di impedimento non imputabili al soggetto attuatore.

La presentazione del progetto esecutivo dovrà avvenire entro il termine previsto al successivo articolo 12. L'Amministrazione Comunale avrà a disposizione 90 giorni, a far data dalla presentazione del progetto, per svolgere l'istruttoria e, in caso favorevole, per procedere alla approvazione del progetto. Durante i predetti 150 giorni, il competente Servizio del Comune di Fossano sottoporrà il progetto esecutivo alla valutazione (in linea tecnica e di congruità dei prezzi) degli uffici tecnici interni e degli Enti gestori esterni, richiedendo le eventuali modifiche finalizzate a renderlo conforme ai pareri pervenuti.

L'approvazione dei progetti esecutivi in discorso è subordinata inoltre alla validazione dei medesimi ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

Dovranno essere concordate con l'ufficio competente del S.A.T.M.A.F. le essenze arboree ed arbustive in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

b) Affidamento delle opere

L'affidamento delle opere di urbanizzazione all'impresa aggiudicataria dovrà avvenire, a cura e spese del soggetto privato, unicamente a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, con garanzia di risultato.

b1) opere di urbanizzazione primaria

Per le opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di lavori di importo inferiore alla soglia comunitaria, la procedura di assegnazione dei lavori è diretta da parte del proponente.

b2) opere di urbanizzazione secondaria

Per le opere di urbanizzazione secondaria si applica la procedura dell'articolo 57, "Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara", con invito a cinque soggetti.

Per tutti gli adempimenti previsti dalla normativa sui lavori pubblici, il soggetto privato, in qualità di stazione appaltante, dovrà individuare il "Responsabile del Procedimento", la cui nomina andrà comunicata all'Amministrazione in fase di avvio della progettazione esecutiva. Lo svolgimento delle procedure di affidamento, della pubblicazione del bando di gara o dell'invio delle lettere di invito, fino all'aggiudicazione dei lavori, la verifica dei requisiti di qualificazione delle imprese esecutrici e l'eventuale verifica della anomalia dell'offerta rientrano nella esclusiva competenza e responsabilità della parte privata.

La stipulazione del contratto tra privato ed impresa esecutrice avverrà senza l'intervento della Città, che resterà estranea a qualsiasi rapporto economico tra le parti. La parte privata è tenuta ad assicurare che la redazione degli atti del procedimento avvenga con modalità tali da assicurare la verifica e la ripercorribilità degli atti, della procedura e delle operazioni compiute.

È fatto obbligo, da parte del Responsabile del Procedimento, di inoltrare tutte le informazioni sulle fasi di procedura all'Amministrazione nonché tutte le comunicazioni obbligatorie all'Autorità di Vigilanza, all'Osservatorio Regionale dei LL.PP. ed agli altri Organi competenti in materia di sicurezza sul lavoro.

Il nominativo dell'impresa affidataria, il prezzo dell'appalto e tutte le informazioni utili all'opera potranno essere resi pubblici sul sito web della Città.

Il soggetto privato si dovrà fare carico di tutti gli oneri connessi e consequenziali alla gara, compresi quelli derivanti dall'eventuale contenzioso con l'impresa esecutrice.

Il soggetto affidatario dei lavori dovrà possedere i requisiti di qualificazione generali e speciali previsti dalla vigente normativa per le imprese esecutrici di lavori pubblici, accertati e verificati dal soggetto privato sotto la sua responsabilità.

A gara espletata e prima dell'avvio dei lavori, dovrà essere prodotta la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione della procedura attuata sottoscritta dal soggetto titolare del permesso di costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n. 445/2000 e s.m. i., con i seguenti allegati:

- elenco dei soggetti invitati ed i relativi ribassi;
- copia dei verbali di gara;
- copia del verbale di aggiudicazione all'impresa affidataria, con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'articolo 40 del Decreto Legislativo 163/2006, casellario giudiziale e relativo DURC

c) Esecuzione delle opere

La parte privata è la sola responsabile dei rapporti, compresi gli eventuali contenziosi, instaurati con terzi per l'esecuzione dei lavori, manlevando in tal senso espressamente l'Amministrazione Comunale.

La parte privata è inoltre esclusiva responsabile nei confronti di terzi per eventuali danni derivanti dalla esecuzione delle opere previste nella presente convenzione.

Il Direttore dei lavori è nominato dal soggetto privato e comunicato all'Amministrazione che, in casi particolari ed adeguatamente motivati, potrà chiederne la sostituzione.

Durante la realizzazione dell'opera, il Direttore dei lavori è tenuto a redigere una contabilità dei lavori attraverso l'emissione di stati avanzamento lavori, verificabili in sede di collaudo. Il soggetto proponente assume il ruolo di Committente dei lavori, anche ai fini del rispetto della normativa in

materia di sicurezza sul lavoro, ferma restando la responsabilità dell'impresa esecutrice per quanto di sua competenza.

In fase di realizzazione dei lavori, eventuali varianti tecniche ed economiche dovranno essere preventivamente assentite ed approvate dalla Amministrazione, dietro presentazione della perizia di variante da parte dell'operatore privato; eventuali maggiori oneri saranno a carico di quest'ultimo. Il personale dell'Amministrazione addetto alla sorveglianza avrà la possibilità di effettuare sopralluoghi in cantiere.

Le eventuali utenze (elettriche, gas, idriche, ecc.) dovranno essere richieste dal privato e intestate alla Città ed i precollaudi di messa in esercizio degli impianti dovranno essere effettuati a totale carico e spesa del soggetto proponente.

Il Direttore dei lavori è tenuto, al momento della presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione, alla consegna degli elaborati "as built" di quanto realizzato.

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

Il Proponente potrà richiedere alla Città l'autorizzazione alla redazione di varianti od integrazioni degli elaborati tecnici richiamati, purché non modifichino il quadro economico nel suo complesso o, in caso di maggiori oneri, questi saranno a totale carico del soggetto Proponente.

Il proponente solleva il Comune da qualsiasi responsabilità derivante dall'esecuzione dei lavori.

d) Collaudo delle opere

Le opere pubbliche realizzate dal soggetto privato sono soggette a collaudo statico e tecnico amministrativo in corso d'opera, secondo le vigenti norme sui LL.PP., previa eventuale assunzione di tutti i collaudi accessori occorrenti e verifica della contabilità finale dei lavori.

Il collaudatore è nominato dal soggetto privato, sulla scorta di un elenco di nominativi forniti dalla Città, con onere a totale carico del privato.

I verbali delle visite di collaudo in corso d'opera e le allegate relazioni, unitamente ad ogni altro elemento utile per consentire il controllo sull'andamento dei lavori, sono trasmessi dalla parte privata agli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

Il certificato provvisorio di collaudo delle opere dovrà essere redatto non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Le opere pubbliche sono acquisite in proprietà o in convenzionamento ad uso pubblico dall'Amministrazione Comunale con l'approvazione del collaudo provvisorio, con la conseguente presa in carico delle opere stesse. Trascorsi due anni, in assenza di ulteriore formale approvazione, il collaudo si intende tacitamente approvato in forma definitiva.

L'eventuale presa in consegna anticipata da parte della Città potrà avvenire dietro motivata richiesta, con processo verbale redatto in contraddittorio alla presenza dei Servizi competenti, i quali avranno la facoltà di acquisire copia degli atti delle procedure di affidamento delle opere, nonché di accedere in cantiere. Le osservazioni ed i rilievi saranno comunicati al Responsabile del Procedimento della parte privata, per gli opportuni provvedimenti.

La parte privata assume l'obbligo della custodia e della manutenzione ordinaria, a titolo gratuito, delle opere di urbanizzazione da essa realizzate fino all'approvazione del collaudo provvisorio e/o della presa in carico delle opere.

La vigilanza sarà effettuata dai Settori ed Enti competenti alla successiva gestione dell'opera, attraverso verifiche periodiche in corso d'opera disposte in accordo con il collaudatore, acquisendo verbali di precollaudo funzionale sottoscritti dai suddetti Settori ed Enti interessati.

Il collaudo determinerà consistenza e valore dei lavori eseguiti e contabilizzati.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo, questa sarà a totale carico dei Proponenti e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio. Il Proponente si impegna alla realizzazione a proprie spese e cura delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, meglio evidenziate nelle tavole allegate e di seguito descritte sommariamente:

Opere in cessione ed a scomputo oneri di urbanizzazione primaria:

completamento rotatoria fra via Circonvallazione e via Villafalletto;

costruzione pista ciclopedonale su via Villafalletto;

sistemazione intersezione fra via Villafalletto e via Sasso;

sistemazione intersezione fra via Villafalletto e via Santa Chiara;

sistemazione area esterna cappella di Santa Chiara;

adeguamento via Villafalletto a strada urbana categoria E con piste ciclopedonali;

adeguamento strada vicinale di Santa Chiara;

costruzione di due nuove rotatorie e bretella di collegamento fra parco commerciale, strada di Santa Chiara e via Villafalletto e relativa area verde interna;

integrazione ed adeguamento sottoservizi vari ;

costruzione di parte di aree verdi pubbliche.

Opere in cessione ed a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria:

completamento rotatoria fra via Circonvallazione e via Villafalletto;

costruzione sistema di piste ciclopedonali pubbliche.

Opere varie non a Scomputo

costruzione di aree verdi asservite all'uso pubblico;

costruzione di parcheggio asservito all'pubblico;

realizzazione dei parcheggi privati e delle aree a verde privato (pertinenziale ed aiuole varie);

ricostruzione a spese del Proponente del muro posto a confine della proprietà Famiglia Quaglia, in precedenza demolito per rendere possibile l'ampliamento della Via Villafalletto. Verranno inoltre ammodernati tutti gli accessi privati siti lungo la Via Villafalletto tra la nuova rotatoria e lo svincolo con la tangenziale, contestualmente alla risistemazione della strada stessa.

Tutte le aree esterne al perimetro di P.E.C. che sono previsti nel presente articolo sono state acquisite dalla Società DIMAR S.p.a. o sono in disponibilità pubblica.

Agli enti proprietari delle infrastrutture e delle tubazioni interessate (ANAS, Provincia) dovranno essere preventivamente richieste le relative autorizzazioni. Per quanto riguarda le opere connesse alla strada provinciale è stato richiesto il prescritto nulla osta in data 08.04.2011, integrando la documentazione in data 24.05.2011, con rilascio dello stesso in data 05.12.2012 protocollo 0103170. Per la costruzione all'interno della fascia di competenza dell'ANAS, ovvero 30m dal confine della SS 231, è stato richiesto il prescritto nulla osta in data 08.04.2011 pratica posizione TO85989, con pratica integrata il 11.11.2011, 12.04.2012 e 06.09.2012, con rilascio dello stesso nulla osta il 19.03.2013 protocollo CTO-0008075. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà iniziare precedentemente o contestualmente alla costruzione dei fabbricati ed essere ultimata prima del rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo fabbricato e comunque entro i termini di validità del P.E.C. Il rilascio del certificato di agibilità dell'ultimo fabbricato è subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione. Per il rilascio del certificato di agibilità degli altri singoli fabbricati dovranno essere ultimati gli allacciamenti alle reti infrastrutturali di pertinenza, la viabilità pubblica, la totalità degli standard pubblici, e la quota afferente dei parcheggi e privati. Le aree oggetto di cantiere dovranno essere poste in sicurezza rispetto alle restanti porzioni attivate.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del piano esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

Art.10 pagamento oneri di urbanizzazione.

Il proponente, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, a scomputo e le opere asservite su suolo privato, non a scomputo, anche oltre la concorrenza di quanto dovuto per i seguenti importi:

Totale opere di urbanizzazione primaria Euro **1.570.000,00** oltre a Euro **50.000,00** per oneri della sicurezza per un totale di Euro **1.620.000,00 (unmilione seicentoventimila/00)**

Totale opere di urbanizzazione secondaria Euro **213.000,00** oltre ad Euro **7.000,00** per oneri della sicurezza per un totale di Euro **220.000,00 (duecentoventimila/00)** consistenti nel sistema viario ciclopedonale di interconnessione fra la SP20, la SP184, via Santa Chiara ed il nuovo sistema viario pubblico.

Totale opere di urbanizzazione asservite, non a scomputo Euro **1.040.000,00** oltre ad Euro **30.000,00** per oneri della sicurezza per un totale di Euro **1.070.000 (unmilionesettantamila/00)** il tutto secondo progetto preliminare e Computo Metrico Estimativo agli elaborati di PEC. Detto importo verrà scomputato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria (pari ad Euro **271.825,10**) e degli oneri di urbanizzazione secondaria (pari ad Euro **164.004,90**). Pertanto dal momento che l'importo delle opere da realizzarsi a scomputo oneri, supera largamente l'importo da corrispondersi al Comune per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nulla sarà dovuta al Comune oltre a realizzazione di opere pubbliche ed il versamento del contributo legato al costo di costruzione di cui al DPR 380/01 ed smi.

Art.11) Manutenzione delle opere pubbliche.

Il Proponente si obbliga ad effettuare o a far effettuare, a proprie cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la pulizia del parcheggio, verde e viabilità, comprensiva dello sgombero neve delle aree indicate con le lettere **PEC2** e **PEC3** nella tavola **T425**, secondo le modalità ordinariamente applicate dalla Città.

Inoltre, lo stesso si obbliga a sostenere i costi dell'illuminazione pubblica e quant'altro occorra per l'ordinaria fruibilità di tali aree.

La Città si avvarrà di personale proprio o esterno, appositamente incaricato, per effettuare controlli sulla regolare possibilità di fruizione delle aree vincolate da parte dei cittadini. Le modalità di gestione delle succitate opere, nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel presente atto e delle norme regolamentari della Città, potranno essere successivamente ulteriormente disciplinate con apposito provvedimento, comunque senza imposizione di tariffa oraria per i parcheggi.

Per quanto riguarda le opere a verde, che saranno comunque tutte servite da impianto di irrigazione automatizzato l'appalto per l'esecuzione delle opere sarà corredato da specifiche atte alla manutenzione e garanzia di attecchimento del verde per i successivi tre anni (a garanzia della corretta esecuzione dell'impianto a verde). A tal proposito, il completamento delle fase di esecuzione delle opere, verrà certificato con apposito verbale non appena sia stata completata la piantumazione di alberi, cespugli, prati; a seguire verrà attivata una successiva fase di un triennio di manutenzione con garanzia di attecchimento delle piante e tempestiva sostituzione di tutte quelle non perfettamente vegete.

Il Comune di Fossano e gli Enti gestori dei rispettivi sotto servizi si impegnano, dopo il rilascio del certificato finale di collaudo, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni di PEC indicate con le sigle **PEC1** ed **EST1** nella tavola **T425**.

Art.12) Prescrizioni di verifica di assoggettabilità alla V.I.A

Il proponente si impegna ad ottemperare a tutte le prescrizioni riportate nella procedura di via ed in particolare:

- a. Qualora non sia dato riscontro.... a quelle osservazioni ... espresse solo in termini di opportunità o suggerimento... dovrà esserne data motivazione in specifica relazione.
- b. La colorazione degli edifici dovrà essere il più possibile con il paesaggio circostante, in modo da minimizzare la percezione di estraneità nel contesto rurale circostante.
- c. Dovrà essere rafforzata la segnaletica all'altezza della rotatoria su via Santa Chiara di divieto di accesso a tale via ai mezzi pesanti, con esclusione dei residenti.
- d. Il canale di San Martino rimanga a cielo aperto e senza interruzione di flusso.
- e. Sia prevista la raccolta di batterie esauste.
- f. La compensazione ecologica richiesta dall'ARPA non è dovuta come argomentato dal parere espresso dal dipartimento Tecnico del Comune di Fossano ed allegato con la lettera D al provvedimento,
- g. Sia rispettato l'art. 14 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
- h. In caso di insufficienza del recupero delle acque piovane si preveda anche l'utilizzo di pozzi in prima falda.
- i. Il fondo delle vasche di trattamento di prima pioggia non interferisca con la falda o se ne tenga conto ai sensi dell'allegato 4 della Delibera del Comitato interministeriale 04/02/1977; i pozzi perdenti distino almeno 2m dalla massima escursione della falda.
- j. Sia ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti.
- k. Si utilizzino specie autoctone arboree ed arbustive.
- l. Il franco di sicurezza negli scavi rispetto alla falda sia almeno di 1m.
- m. Nella fase di cantiere ci si attenga alle disposizioni della DGR 27/06/12 n°24-4049
- n. In caso di utilizzo dell'acqua irrigua per irrigazione e stoccaggio ... andrà acquisita apposita concessione di derivazione di acqua pubblica ex DPGR 29/07/2010 n.10/R smi.
- o. Siano rispettate le prescrizioni del nulla osta all'intervento sulla SP184 rilasciato dalla Provincia di Cuneo settore opere pubbliche e viabilità del 05/12/12 protocollo 0103170.
- p. Le condotte di fognatura nera dovranno essere in PVC SN16 o gres; sia informata tempestivamente Alpi Acque S.p.A. al momento della realizzazione del progetto

esecutivo; i collegamenti dei servizi siano eseguiti da Alpi acque e tutti gli oneri siano a carico del proponente.

- q. Siano valutate soluzioni di tetto a verde o inverdimento pensile di tipo estensivo.
- r. Il progetto e la manutenzione degli elementi di arredo urbano sia unitario.
- s. Sia incluso il piano di monitoraggio rimanga in capo ad unico soggetto definito dal proponente e con onere dello stesso.
- t. Nei fascicoli tecnici di ogni fabbricato dovrà essere dettagliata la frequenza con cui pulire la ghiaia degli autobloccanti; un protocollo delle attività ordinarie e straordinarie, al verificarsi di perdite significative di idrocarburi da parte di mezzi nei parcheggi, di controllo, manutenzione ed eventuale bonifica”.
- u. Prima di acquisire il titolo abilitativo atto a consentire la realizzazione dell’opera, la relazione di impatto acustico sia integrata da nota esplicativa di interpretazione e commento secondo le indicazioni di merito fornite dall’ARPA Piemonte ed in particolare, facendo riferimento all’allegato clima acustico a firma dell’ing. Guido Calderoni:
 - i. A pagina 20 il tecnico di parte afferma di aver utilizzato il percentile L90 quale indicatore statistico rappresentativo del clima ante operam al fine di escludere l’apporto del traffico veicolare. Manca però la giustificazione all’utilizzo dell’L90, come peraltro indicato nella norma UNI 10855.
 - ii. A pagina 23 della relazione tecnica viene effettuato il raffronto con i limiti assoluti di emissione, riscontrando il rispetto dei dettami di legge. Il calcolo dei livelli emessi dalle sorgenti “impianti + parcheggio” va però sommato al rumore di fondo ante operam. Pertanto solamente dopo aver aggiunto quest’ultimo contributo è possibile effettuare il raffronto con i limiti di legge.
 - iii. A pagina 24 viene effettuata l’analisi del criterio differenziale, riscontrando il rispetto della vigente normativa. In considerazione di quanto espresso al punto 1), in mancanza di una giustificazione all’utilizzo del percentile 90, l’unico parametro di legge utilizzabile è Leq. In base ai livelli dei monitoraggi riportati da pagina 16 a pagina 19 si evidenzia un clima ante operam già superiore ai limiti di legge che, in assenza di bonifiche acustiche, renderebbe l’area del parco commerciale non idonea all’insediamento di ulteriori sorgenti rumorose.
- v. Entro sei mesi decorrenti dal termine della realizzazione dell’opera ed in condizioni di piena operatività delle strutture ad esse connesse, venga ripetuta una campagna di

misurazione di impatto acustico con le modalità e le tempistiche di di misura già adottate per la documentazione presentata a corredo della verifica di compatibilità.

- w. Nel caso l'insediamento commerciale sotteso all'opera sia realizzato a step, ossia mettendo in servizio progressivamente le singole unità commerciali, tali indagini dovranno comunque essere realizzate in una prima fase entro sei mesi ed in seguito ripetute ad insediamento totalmente operativo.
- x. Nell'ipotesi che i rilevamenti indichino significativi peggioramenti di clima acustico indotti dall'opera, entro i successivi tre mesi dovrà essere presntato in piano di mitigazione del rumore indotto da traffico, da realizzarsi nei successivi ventiquattro mesi, previo conseguimento di tutti gli eventuali permessi necessari.
- y. In fase di esercizio, in ogni caso, sia vietata senza adeguata documentazione atta a dimostrare il rispetto dei limiti differenziali presso i bersagli più prossimi, l'installazione di sistemi di diffusione sonora nel parcheggio.

Art.13) Termini di esecuzione.

Tra il Comune ed il proponente si conviene che:

A – **Per gli interventi relativi ai fabbricati**, la richiesta di permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal P.E.C. conformi alla norma e con completezza documentale dovrà essere presentata entro anni **dieci** dalla data di approvazione della convenzione; la richiesta di idoneo titolo abilitativo per la demolizione dei fabbricati attualmente insistenti sull'area dovrà essere presentata entro anni **tre** dalla data di approvazione della convenzione; l'inizio lavori entro anni **uno** dal rilascio del permesso di costruire; la fine lavori entro anni **tre** dall'inizio lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere;

B – **Per le opere di urbanizzazione considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione e le opere in asservimento**, il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo: a presentare il progetto generale afferente le opere di urbanizzazione considerate a scomputo degli oneri precedentemente o **contestualmente** alla richiesta del permesso di costruire relativo al primo fabbricato previsto dal P.E.C.; a dare e comunicare l'inizio lavori entro anni **uno** dal rilascio del permesso di costruire; a presentare la fine lavori inerenti le opere in cessione considerate a scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 9 della presente convenzione entro anni **tre** dall'inizio lavori, salvo eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere, e comunque entro il rilascio dell'agibilità del primo fabbricato di P.E.C. Ai fini del rilascio dell'agibilità del primo fabbricato previsto dal presente P.E.C. sarà sufficiente il collaudo anche solo provvisorio di dette opere.

C – **Per le opere di natura privata**, il proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo: a presentare il progetto afferente tali opere **contestualmente** alla richiesta del permesso di costruire del relativo fabbricato previsto dal P.E.C.; a dare e comunicare l'inizio lavori entro anni **uno** dal rilascio del permesso di costruire; a realizzare le opere di urbanizzazione con relativo collaudo parziale, secondo le modalità e le tempistiche riportate nell'idoneo elaborato di P.E.C. che qui si richiama integralmente e comunque entro il rilascio dell'agibilità del fabbricato cui afferiscono”.

I lavori delle opere edilizie attinenti all'attuazione delle previsioni del presente P.E.C., ivi comprese le opere di urbanizzazione, ma ad esclusione dei lavori interni ai fabbricati previsti, dovranno essere svolti nell'ambito del seguente orario: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 7.00 alle ore 20.00, il sabato dalle ore 8.00 alle ore 13.00 Con l'esclusione di tali lavori la Domenica e tutti i giorni festivi.

Art 14) Alienazione degli immobili

Qualora la Parte Proponente proceda all'alienazione totale degli immobili oggetto del Piano Esecutivo, trasmetterà agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione. In caso diverso, ovvero anche nel caso di trasferimento parziale degli immobili, la parte proponente, o i suoi aventi causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli oneri e gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti. Il proponente dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 gg. dall'avvenuto atto di trasferimento. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 15) Garanzie finanziarie

Le opere di urbanizzazione primaria eseguite dal proponente dovranno essere conformi per caratteristiche a quanto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato ed a quanto eventualmente indicato nel progetto esecutivo da ottenersi prima dell'inizio dei lavori. A garanzia della esatta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il proponente ha costituito le seguenti fidejussioni prive di scadenza:

- n. _____ data _____, rilasciata da _____ dell'importo complessivo di **Euro 2.501.000,00 (duemilionicinquecentounmila/00)** relativa alla garanzia per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione in favore del Comune di Fossano pari a **1.620.000,00 €** per urbanizzazione primaria, **220.000,00 €** per urbanizzazione secondaria, **1.070.000,00 €** per opere asservite, **291.000,00 €** maggiorazione articolo 9 dedotto di **700.000,00 €** quale garanzia prestata direttamente alla Provincia ai sensi del successivo comma;

- n. _____ data _____, rilasciata da _____ dell'importo complessivo di **Euro 700.000,00 (settecentomila/00)** relativa alla garanzia per la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla sistemazione del tratto di competenza provinciale della SP 184 in favore della Provincia di Cuneo;

- n. _____ data _____, rilasciata da _____ dell'importo complessivo di Euro **50.000,00 (cinquantamila/00)** relativa alla garanzia per la cessione delle aree previste dallo S.U.E. 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 notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare. Il Proponente si obbliga, a semplice richiesta del Comune, a reintegrare la fidejussione, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze o sanzioni. Le fideiussioni di cui sopra potranno venire via via ridotte e/o svincolate, su richiesta del proponente in relazione all'attuazione degli adempimenti previsti nella presente convenzione secondo le seguenti modalità:

a) le fidejussioni relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dai precedenti commi saranno ridotte e/o svincolate successivamente alla predisposizione di specifico certificato di regolare esecuzione, approvato con determinazione dirigenziale, o di certificato di collaudo, approvato dal competente organo istituzionale. La quota relativa all'importo di realizzazione delle aree verdi, come risultante dal computo delle opere di urbanizzazione in cessione, dovrà essere mantenuta per anni tre dalla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione previa verifica dell'attecchimento come riportato nel capitolo **11** della presente convenzione.

Art. 16) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere in sostituzione del Proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora, con un preavviso non inferiore - comunque - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto di risarcimento del danno per il Comune e l'incameramento della fidejussione.

Art. 17) Trasferimento degli obblighi

Come già riportato all'art. **11**, il Privato Proponente si impegna a provvedere a propria cura e spese alla gestione, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e servizi privati e delle aree e servizi pubblici ed asserviti indicate con la sigla **PEC2** e **PEC3** nella tavola **T425**. In particolare tutte le aree verdi dovranno essere mantenute nel corretto vivere civile, con opportune potature e/o nuovi impianti.

L'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico evitando l'aumento dell'inquinamento acustico.

La piantumazione della fascia a verde circostante il fabbricato, vincolante per il rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere mantenuta per la durata dell'insediamento produttivo o sino a che nuove normative ne permettano la riduzione o la eliminazione.

Art. 18) Sanzioni

In caso di inosservanza delle vigenti norme in materia edilizia ed urbanistica, si applicheranno le sanzioni di cui alla vigente legislazione recante norme in materia di controllo delle attività urbanistico-edilizia, tra cui in particolare:

1. per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso indicate all'art. 4: doppio del valore di mercato delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso secondo le previsioni del PEC;
2. per il ritardo nella realizzazione delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati: 1/10 del valore complessivo delle opere da realizzare se il ritardo è inferiore a mesi due, con aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo;
3. per la realizzazione di opere di urbanizzazione in difformità dal progetto approvato: da € 516,46 (cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro/57) oltre al ripristino delle previsioni di progetto; in caso di inadempienza all'ingiunzione del Comune a ripristinare le opere difformi verrà applicata una ulteriore sanzione del doppio del valore dell'intervento di ripristino;
4. per la mancata preventiva comunicazione della data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione ed il mancato rispetto di quanto previsto all'art. ____: la sanzione da € 516,46 (cinquecentosedici/46) a € 5.164,57 (cinquemilacentosessantaquattro/57);
5. per la mancata comunicazione della data di ultimazione delle opere di urbanizzazione: 1/10 del valore dell'immobile trasferito;
6. per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di costruzione: sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i.;
7. per il mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato si applicheranno le vigenti disposizioni di legge;
8. l'uso della costruzione in assenza del certificato di agibilità comporta una sanzione amministrativa da € 258,23 (duecentocinquantotto/23) a € 2.582,28 (duemilacinquecentoottantadue/28).

9. L'eventuale inosservanza delle disposizioni concernenti l'obbligo di realizzazione e mantenimento del verde privato ed asservito comporterà una penale reiterabile pari al doppio del valore delle fallanze con un minimo di Euro 2.500, secondo la stima degli Uffici Tecnici Comunali ed alla rimessa in pristino dell'area.

10. Per l'inottemperanza alla prescrizione sull'orario di lavoro è prevista una sanzione amministrativa, salvo diversamente stabilito da differenti norme, da Euro 25 ad Euro 500.

Art. 19) Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nelle presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Regionali e Statali ed ai Regolamenti in vigore, in particolare alla Legge Urbanistica n° 1150 del 17-08-1942, Legge n° 10 del 28-01-1977, Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, alla legge n° 47 del 28-02-1985 con le successive modifiche ed integrazioni ed al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed inoltre ai contenuti del P.R.G vigente ed adottato del Comune di Fossano, ai regolamenti ed alle disposizioni Comunali, alle eventuali prescrizioni di Enti Sovracomunali e/o settoriali.

Art. 20) – Risoluzione delle controversie

La risoluzione delle controversie che dovessero insorgere in merito alla interpretazione e/o applicazione della presente Convenzione, sarà demandata al Tribunale territorialmente competente.

Art. 21) Spese relative alla Convenzione.

Tutte le spese , imposte e tasse dipendenti dal presente atto e dagli atti di cessione e costituzione di diritti reali relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle relative a frazionamenti ed alla trascrizione nei registri immobiliari, saranno a totale carico del proponente.

Art. 22) Rinuncia ad ipoteca legale

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

Art. 23) Domicilio delle parti

Le parti a tutti gli effetti eleggono il proprio domicilio:

Il Comune di Fossano presso.....

Il Proponente presso la propria sede in CHERASCO, Frazione Roreto, Via Cuneo n. 34

Comune di FOSSANO

DIMAR S.p.A.

Fossano, li