

PIANO DI RECUPERO ex art. 43 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.
relativo al "COMPARTO A" dei NUCLEI DI VIA SAN MICHELE
nell'ambito dell'espansione urbana perequata

LOTTO n° 3

POST MODIFICA N.15 AL P.R.G.C.



Proponenti:

FABAL S.S.
BALOCCO Alberto
BALOCCO Alessandra

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	24.06.2022	Emissione progetto definitivo	S.A.	F.B.	D.B.
01	07.02.2023	Modifica a seguito richiesta integrazioni prot. n. 48715 del 28.10.2022	S.A.	F.B.	D.B.
02	18.04.2024	Modifica a seguito D.G.C. n. 282 del 09.11.2023 e provvedimento di esclusione dalla V.A.S. prot. n. 7319 del 14.02.2024	S.A.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

11

BOZZA DI CONVENZIONE

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
arch. Rebecca CAGNOTTO

Codice **22 05**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 2205_PdR_rel ill_1

Data: 18.04.2024

Il presente elaborato è protetto a termini di legge e proprietà della:

INGARProgetti s.r.l.

Piazza Manfredi, 9 - 12045 FOSSANO (CN)

Tel. 0172 637256 - Fax 0172 631709

info@ingarprogetti.com - www.ingarprogetti.com

BOZZA DI CONVENZIONE

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

CONVENZIONE URBANISTICA relativa al nuovo **PIANO di RECUPERO di libera iniziativa ex art. 43 L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni relativo al Lotto n. 3 del “COMPARTO A” dei NUCLEI DI VIA SAN MICHELE nell’Ambito dell’Espansione Urbana Perequata.**

REPUBBLICA ITALIANA

L’anno duemilaventidue, il giorno _____ del mese di _____, in Fossano _____; avanti me dottor _____, Notaio residente in Fossano, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, senza assistenza di testi, avendovi i comparenti, d’accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato;

SONO PRESENTI

1. **Comune di Fossano** - codice fiscale 00214810046, al presente atto costituito in persona del Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Ambiente Signora **PRATO Arch. Elisabetta**, nata a _____ il _____, domiciliata presso la Casa Comunale di Fossano, in via Roma n. 91, al presente atto autorizzato in forza di Delibera del Consiglio Comunale del _____ n. ____ che, in copia conforme all’originale, si allega al presente atto sotto la lettera “A”, omessane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti;
2. **BALOCCO Alberto** (c.f. BLC LRT 66M25 D742H), nato a Fossano il 25/08/1966 ed ivi residente in via Vescovado n. 13,
 - in qualità di proprietario per ½ dei Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297 del Foglio 145;
 - in qualità di amministratore della “**FABAL s.s.**” con sede a Fossano in via Roma n. 142 (C.F. 83005280041) proprietaria del Lotto n. 3 della precedente Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Alberto Siffredi del 12.04.2012, Rep. 279.232, Racc. 42.232, registrata a Fossano il 02/05/2012 e trascritta a Cuneo il 09/05/2012 ai nn. 4002/4867, 4003/4868, 4004/4869, 4005/4870, 4006/4871;

BALOCCO Alessandra (cf. BLC LSN 64A49 D742W), nata a Fossano il 09/01/1964 ed ivi residente in Via Boetti n. 5, in qualità di proprietaria per ½ dei Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297 del Foglio 145;

in seguito denominati anche “*Proponenti*”;

In considerazione del fatto che la presente Convenzione modifica il contenuto dello S.U.E. precedente ed anzi richiamato, riguardante anche il Lotto n. 1, l’istanza viene sottoscritta anche per conto del Sig. **RIVOIRA Corrado** (RVR CRD 56L27 D742R), nato a Fossano il 27/07/1956 ed ivi residente in via San Michele n. 33/A, il quale all’uopo ha conferito

procura speciale alla FABAL s.s. che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti.

In considerazione del fatto che la presente Convenzione modifica il contenuto dello S.U.E. precedente ed anzi richiamato, riguardante anche il Lotto n. 2, l'istanza viene sottoscritta per approvazione anche dal Sig. **BARBERO Domenico** (BRB DNC 53A13 E 539E), nato a Lequio Tanaro il 13/01/1953 e residente in Fossano in via San Michele n. 33/C, in qualità di amministratore della JOYLAND Group s.r.l., ex proprietaria ed ora procuratrice speciale dei proprietari delle unità immobiliari ivi realizzate.

PREMESSO

- a) che i firmatari della presente sono proprietari e/o procuratori speciali dei proprietari delle aree costituenti il "**Comparto A**" dei **Nuclei di via San Michele** nell'Ambito dell'espansione urbana perequata e soggetti obbligati dalla Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Alberto Siffredi in data 12/04/2012, Rep. 279.232, Racc. 42.232, registrata a Fossano il 02/05/2012 e trascritta a Cuneo il 09/05/2012 ai nn. 4002/4867, 4003/4868, 4004/4869, 4005/4870 e 4006/4871.

- b) che la Proponente FABAL s.s. era proprietaria del Lotto n. 3 del suddetto Comparto A, costituito dalle seguenti particelle censite al N.C.T.:

F°. n. 145	mapp. 895 della sup. di	mq	299
	mapp. 897 "	mq	642
	mapp. 894 "	mq	5
	mapp. 896 "	mq	1
	mapp. 898 "	mq	4
	mapp. 893 "	mq	1.120
	mapp. 84 "	mq	1.852
	mapp. 298 parte di	mq	260
	mapp. 88 parte di	mq	663

per una **Superficie Territoriale** complessiva di mq **4.846**;

- c) che nella sede della Convenzione Urbanistica rogito Notaio Alberto Siffredi del 12/04/2022 sono già state cedute tutte le aree pubbliche previste dal precedente P.d.R. e successivamente collaudate tutte le opere di urbanizzazione ivi realizzate. Nello specifico dell'area in oggetto i Mappali nn. 894, 895 ed 897 sono stati ceduti a codesto Comune per la successiva realizzazione a scomputo oneri di un parcheggio pubblico, collaudato ed aperto al pubblico con Determina Dirigenziale n. 2 del 15/01/2015.

- d) che a seguito della D.C.C. n. 72 del 09/11/2020 con la quale è stata approvata la Modifica n. 15 al P.R.G.C. vigente, ex Art. 17, comma 12, della L.R. 57/1977 e ss.mm.ii., l'ambito del Comparto A è stato esteso ai Mappali nn. 82, 85 parte, 296 e 297 di proprietà dei Sigg. Balocco Alberto e Balocco Alessandra, senza aumento della capacità edificatoria, pertanto la Superficie Fondiaria del Lotto n. 3 è ora così determinata:

F°. n. 145	mapp. 896 della sup. di	mq	1
	mapp. 898 "	mq	4
	mapp. 893 "	mq	1.120
	mapp. 84 "	mq	1.852
	mapp. 298 parte di	mq	260
	mapp. 88 parte di	mq	663
	mapp. 82 della sup. di	mq	1.313

mapp. 85	parte di	mq 730
mapp. 296	della sup. di	mq 360
mapp. 297	“	mq 1.480

per una **Superficie Fondiaria** complessiva di **mq 7.783**;

- e) che sul mappale n. 82 del F° 145 esiste attualmente un fabbricato residenziale a due piani f.t. oltre all'interrato, risalente all'inizio degli anni 1970, avente una S.U.L. di mq 349,29, così come desunta dall'istruttoria comunale della Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e dalla successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973. Ai sensi della lettera M) della Scheda progetto di cui all'Art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C., il nuovo Comparto A mantiene la S.U.L. complessiva come da Convenzione del 12/04/2012, oltre la S.U.L. dei fabbricati esistenti;
- f) che il progetto di Piano di Recupero si inquadra nelle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale Comunale approvato in data 03.06.2009 con Delibera di Giunta Regionale n. 50-11538 e pubblicato in data 11.06.2009 sul B.U.R.P. ai fini della sua efficacia;
- g) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano di Recupero è stato predisposto dalla INGAR PROGETTI s.r.l. con sede a Fossano in Piazza Manfredi n. 9, a firma dell'*arch. Federico Barbero*, secondo i disposti della L.R. n. 56/77 e succ. mod. ed integr., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- All. 1 Relazione illustrativa
Inquadramento P.R.G.C.
Estratto N.C.T. (1:2.000) e visure
Estratti P.R.G.C. e catastali con inserimento P.d.R. (1:2.000)
Documentazione fotografica
- Tav. 2 Planimetria di rilievo (1:500)
- Tav. 3 Fabbricato esistente:
Piante, Sezioni e prospetti - Stato legittimato
- Tav. 4A Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime:
Soluzione A (1:200)
- Tav. 4B Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime:
Soluzione B (1:200)
- Tav. 4C Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime:
Soluzione C (1:200)
- Tav. 5 Tipologia edilizia:
Piante, sezioni e prospetti villa tipo (1:100)
- All. 6 Tipologia edilizia:
Render villa tipo

- All. 7 Relazione geologica
A firma del Geol. Piergiovanni Bessone
(già allegata al precedente P.d.R.)
- All. 8 Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex L. 447/1995
A firma dell'Ing. Gabriele Angaramo
- All. 9 Documento tecnico per la verifica preliminare di assoggettabilità alla V.A.S.
- All. 10 Norme di attuazione
- All. 11 Bozza di convenzione

All. 12 Verifiche urbanistiche ed edilizie - Soluzione A

- h) che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico Edilizia, come da parere emerso nell'adunanza del _____;
- i) che la proposta di Piano di Recupero e dello schema di convenzione sono state adottate dalla Giunta Comunale del _____ con deliberazione n. ____, depositate presso la Segreteria del Comune e pubblicate per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 30 giorni consecutivi;
- j) che nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni/sono pervenute ____ osservazioni _____;
- k) che il progetto di Piano di Recupero e la convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale del _____ con deliberazione n. ____, che si allega sotto la lettera "C" e alla quale si rimanda per le specifiche prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva;
- l) che la pubblicazione dell'approvazione del progetto di Piano di Recupero è avvenuta sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (B.U.R.P.) n. ____ del _____: data dalla quale decorre l'efficacia dello S.U.E.;
- m) che i Proponenti il presente S.U.E. hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- n) che appare necessario, da parte di questo Comune, disciplinare con la presente convenzione i rapporti con i richiedenti in ordine agli adempimenti previsti dalla legge ed in ordine ai tempi ed alle modalità di attuazione del Piano;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

i comparenti come sopra rispettivamente costituiti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i "proponenti":

1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

2 - L'attuazione del progetto di Piano di Recupero, sul terreno sito nel Comune di Fossano descritto nelle Tavv. n. 4A, 4B e 4C degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, avverrà in conformità delle norme di cui all'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C., delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano di Recupero stesso che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, allegati alla sopraccitata delibera del Consiglio Comunale.

3 - Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano di recupero ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del lotto sito nel Comune di Fossano, descritto alla Tav. 2, censito al N.C.E.U. al F° n. 145, mappali 896, 898, 893, 84, 298 parte, 88 parte, 82, 85 parte, 296 e 297, di complessivi mq **7.783**, costituenti l'intera superficie fondiaria del Lotto 3 del **"Comparto A"** dei **Nuclei di via San Michele** nell'ambito dell'espansione urbana perequata, secondo le previsioni dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C., con i seguenti **parametri urbanistici**:

- Utilizzazione territoriale UT:
0,15 mq di S.U.L./mq di S.T.;
- Destinazioni d'uso:
residenziale ed attività ad essa compatibili di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.C.;
- Altezza max:
7,50 m. derogabile fino a 9,50 nella fascia posta oltre 15 m. dal ciglio stradale di via San Michele;
- Distanza dalle strade:
m 10 dalla viabilità di via San Michele;
- Potenzialità edificatoria attuabile nelle more dell'approvazione del Piano Particolareggiato previsto dall'art. 101 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C..

4 - S.U.L. potenziale

L'indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq e la superficie territoriale antecedente la Modifica n. 15 al P.R.G.C. di mq 4.846 determinano una **S.U.L. complessiva di mq 726,90** (= 4.846 mq x 0,15 mq/mq), oltre alla S.U.L. dei fabbricati esistenti attualmente nel Comparto.

L'edificio esistente sul lotto di intervento ha una **S.U.L. di mq 349,29**, così come desunta dall'istruttoria comunale della Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e dalla successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973.

In considerazione di quanto sopra e della Modifica n. 15 al P.R.G.C., nelle ipotesi di intervento ivi avanzate e volte alla ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sagoma dell'edificio esistente (ai sensi dell'Art.3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001), unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale, **la S.U.L. potenziale complessiva è pari a mq 1.076,19** (= 726,90 + 349,29).

5 - Descrizione degli interventi

La presente proposta progettuale prevede la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con mutamento di sedime e sagoma del fabbricato esistente (ex Art. 3, comma

1, lettera d) del D.P.R. 380/2001) unitamente alla nuova costruzione di S.U.L. determinata dall'indice di Utilizzazione Territoriale e viene formulata in n. 3 proposte denominate A, B e C, rispettivamente volte all'edificazione di n. 4, 3 e 2 unità residenziali mono-familiari. Tali proposte sono da intendersi alternative tra loro e sarà facoltà dei Proponenti o dei loro aventi causa adottare una delle soluzioni proposte, anche con variazioni nella superficie dei lotti e delle abitazioni, senza che ciò configuri variante al presente S.U.E..

Tutte le soluzioni prevedono la costruzione di ville unifamiliari distribuite su due piani fuori terra oltre al piano interrato disposte sul terreno in proprietà in modo da ridurre al minimo le confrontanze ed ottimizzare l'esposizione solare e l'affaccio verso il panorama fluviale e montano. Ogni abitazione è completamente indipendente, con accessi pedonale e carraio esclusivi da via San Michele o dal parcheggio pubblico ivi attestato.

6 - Consistenza degli interventi

Gli elaborati grafici allegati alla presente istanza rappresentano una villa tipo con volumetria adeguata alla soluzione A per n. 4 unità immobiliari, indicativa del prodotto edilizio che, successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, si andrà a proporre con specifici Permessi di Costruire.

Nella sede dei singoli Permessi di Costruire e delle loro varianti la S.U.L. di progetto potrà essere elevata fino a quella massima possibile e potrà variare da fabbricato a fabbricato nel rispetto della S.U.L. massima consentita di mq 1.079,19, senza rivisitazione delle superfici in cessione in quanto già soddisfacenti la massima edificabilità.

Le superfici a parcheggio privato sono da individuare all'interno delle superfici fondiarie di ciascun lotto.

Vengono allegate la Tav. 5 e l'All. 6 indicativi del prodotto edilizio che, successivamente alla stipula della convenzione urbanistica, si andrà a richiedere con specifici Permessi di Costruire.

La massima edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale alla S.T. di competenza del Lotto 3 determina una volumetria indicativa di riferimento per il conteggio degli oneri di urbanizzazione, per il computo delle quantità minime di parcheggi privati e delle cessioni area di cui all'art. 9 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C. pari a mc 2.180,70 (S.U.L. mq 726,90 x H ml 3,00), suscettibili di variazione in sede di richiesta del titolo abilitativo.

La ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente determina una volumetria indicativa pari a mc 1.047,87 (S.U.L. mq 349,29 x H ml 3,00), suscettibili di variazione in sede di richiesta del titolo abilitativo.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, potranno essere apportate modifiche alla sagoma esterna dei fabbricati, alla distribuzione interna, al numero delle unità ed alla loro destinazione d'uso, alle volumetrie accessorie, alle quote di imposta del piano terreno per un massimo di cm 100 rispetto a quelle riportate negli elaborati del presente P.d.R., sempre nel rispetto delle norme di progettazione del Comparto ed in particolare per le altezze massime, senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

7 - Destinazioni d'uso

L'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede per il Comparto A dei Nuclei di Via San Michele una destinazione d'uso residenziale e per attività ad essa compatibili.

Il progetto allegato prevede destinazioni d'uso esclusivamente residenziali.

Destinazioni d'uso diverse dalla residenziale sono comunque ammesse nei singoli lotti, purchè rientranti tra quelle elencate nell'art. 38 delle N.T.A. del P.R.G.C., con esclusione dell'artigianato di servizio di grandi dimensioni (P2) e della distribuzione di carburante per autoveicoli (C5), e fino al soddisfacimento della superficie a parcheggio pubblico pari a mq 946 indotta dalle edificazioni dei Lotti 1, 2 e 3 di cui al precedente P.d.R.. Oltre tale superficie dovrà essere prevista una cessione di area a parcheggio limitrofa a quella esistente, con estensione verso nord-est.

8 - Superfici previste in cessione ed a parcheggio pubblico

Per la realizzazione della S.U.L. di mq 726,90 derivante dal precedente P.d.R. nella sede della Convenzione Urbanistica rogito Siffredi del 12/04/2012 sono già state cedute le aree attestate su via San Michele per la realizzazione del parcheggio pubblico all'innesto con via Dello Stagno e per la realizzazione del giardino pubblico all'innesto con viale Vallauri.

L'edificio esistente interno all'area in proprietà è stato autorizzato con la Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e con la successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973, ~~assolvendo in tale sede a tutti gli obblighi di cessione previsti.~~ **Essendone ora previste la demolizione e la successiva ricostruzione, è in seguito dimostrato il soddisfacimento delle cessioni area per l'intera quota in ossequio al Comma 2 dell'Art. 23 delle N.T.A.**

~~In considerazione di quanto sopra e del fatto che la Modifica n. 15 al P.R.G.C. non ha previsto aumento di capacità edificatoria, il presente P.d.R. non prevede nuove aree in cessione.~~

- a) Il Volume della Costruzione dell'intero Piano di Recupero del Comparto A dei Nuclei di Via San Michele, realizzato per il Lotti 1 e 2 e da realizzare per il Lotto 3 in oggetto, è pari a 6.945 mc, determinato come segue:

• S.U.L. P.d.R. n. 27 (Convenzione Notaio Siffredi del 12.04.2012)	1.995 mq
• S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65 del 30.12.2015)	+ 150 mq
• <u>S.U.L. ex L. 106/2011 (P.d.C. n. 2015/65-2 del 01.06.2017)</u>	<u>+ 170 mq</u>
S.U.L. TOTALE	2.315 mq

Volume teorico = 2.315 mq x H. 3,00 m = 6.945 mc

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = 6.945 mc x 25 mq / 75 mc = 2.315 mq
- della quale destinata a parcheggio = 6.945 mc x 5 mq / 75 mc = 463 mq

- b) Agli standard pubblici derivanti dal precedente P.d.R. è necessario aggiungere gli standard derivanti dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto n. 3:

Volume teorico = 349,29 mq x H. 3,00 m = 1.047,87 mc

Standard pubblici ex Art. 21 della L.R. 56/77:

- superficie in cessione = $1.047,87 \text{ mc} \times 25 \text{ mq} / 75 \text{ mc} = 349,29 \text{ mq}$
- della quale destinata a parcheggio = $1.047,87 \text{ mc} \times 5 \text{ mq} / 75 \text{ mc} = 69,86 \text{ mq}$

c) Il totale dello standard pubblico derivante dal precedente P.d.R., sommato a quello derivante dai due P.d.C. ex L. 106/2011 e dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel Lotto 3 risulta pari a:

- superficie in cessione = $2.315 \text{ mq} + 349,29 \text{ mq} = 2.664,29 \text{ mq} < 3.488 \text{ mq}$ di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.
- superficie in cessione per parcheggio = $463 \text{ mq} + 69,86 \text{ mq} = 532,86 \text{ mq} < 946 \text{ mq}$ di superficie ceduta ed urbanizzata in seno al precedente P.d.R.

9 - Superfici fondiarie

La superficie fondiaria del lotto n. 3 indicata nel precedente P.d.R. è pari a mq 3.900. La superficie fondiaria aggiunta mediante la Modifica n. 15 al P.R.G.C. è pari a mq 3.883. In considerazione di quanto sopra la Superficie Fondiaria del presente S.U.E. risulta pari a mq 7.783.

10 - Superficie a parcheggio privato

L'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie a parcheggio privato di n. 2 posti auto con un minimo di 0,30 mq/mq di S.U.L..

Le superfici a parcheggio privato indotte dalla S.U.L. massima e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza, di cui all'art. 9 comma 5 delle N.T.A del P.R.G.C., devono essere verificate per singolo lotto.

L'unità esistente è da considerarsi dotata dei requisiti minimi di parcheggio privato in quanto esistente all'entrata in vigore della L. 122/1989. La S.U.L. ad essa riconducibile non sarà soggetta all'individuazione di ulteriore parcheggio privato.

La superficie a parcheggio privato potrà subire modifiche di localizzazione e/o dimensione in sede di progetto di D.I.A. e/o P.d.C. e/o di successive varianti.

11 - Superfici a verde privato

La superficie a verde privato deve essere pari al 30% della superficie fondiaria asservita all'intervento per singolo lotto, comprendente anche la porzione soggetta a limitazioni all'edificabilità per problematiche di natura idrogeologica.

La superficie a verde privato in sede di P.d.C. e/o di successive varianti può subire modifiche di localizzazione e/o dimensione.

La superficie a verde realizzata come "verde pensile" deve avere uno strato di terreno di almeno cm 40.

12 - Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con metodo sintetico

Gli oneri unitari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti dalla tariffa di cui alla D.G.C. n.123/2011, in vigore a partire dal 01.06.2011 ed alla data di presentazione del precedente P.d.R., per gli "Ambiti progetto dell'espansione urbana perequata" con un indice fondiario minore di 1,00 mc/mq, erano pari a € 22,74/mc., così suddivisi:

- 9,67 €/mc per oneri di urbanizzazione primaria;
- 13,07 €/mc per oneri di urbanizzazione secondaria.

I volumi di riferimento erano quelli residenziali e per funzioni accessorie alla residenza, stimati in mc 2.180,70 (S.U.L. mq 726,90 x H ml 3,00) secondo i progetti allegati, ma suscettibili di variazione in sede di richiesta del titolo abilitativo, per cui risultavano:

Importo oneri di urbanizzazione primaria: € 21.087,37 = mc 2.180,70 x 9,67 €/mc
Importo oneri di urbanizzazione secondaria: € 28.501,75 = mc 2.180,70 x 13,07 €/mc

Il tariffario degli oneri di urbanizzazione vigente, approvato con D.G.C. n. 50 del 27/02/2018, non ha modificato tali importi e non si determina, pertanto, aumento degli oneri tabellari dovuti.

~~Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente dovranno essere versati direttamente dalla proprietà con le consuete modalità dei P.d.C. diretti, in quanto trattasi di intervento edilizio su volumetrie non indotte dalla capacità edificatoria del Comparto.~~

Gli oneri di urbanizzazione generati dall'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente nel lotto 3 (non ricompreso nel comparto prima della variante n. 15 al P.R.G.C.) dovranno essere versati direttamente dalla proprietà con le consuete modalità dei P.d.C. diretti, gli stessi non sono infatti scomputabili in quanto trattasi di intervento edilizio su volumetrie non indotte dalla capacità edificatoria del Comparto.

Il totale degli oneri di urbanizzazione tabellari inerente al solo Lotto 3 è determinato come segue, in riferimento alla più intensiva soluzione A per n. 4 fabbricati (rif. Tav. 4A ed All. 12 del P.d.R.), il quale è da intendersi puramente esemplificativo e sarà da determinarsi con esattezza nella sede dei relativi P.d.C.:

- Demolizione e ricostruzione fabbricato esistente nel lotto 3:
 - Volume della costruzione = 1.072,84 mc (rif. Licenza Edilizia n. 128/71 del 22.12.1971 e successiva Variante n. 1 in sanatoria autorizzata l'11.06.1973)
 - OO.UU. primari = 1.072,84 mc x 9,67 €/mc x 0,50 = 5.187,18 €
 - OO.UU. secondari = 1.072,84 mc x 13,07 €/mc x 0,50 = 7.011,00 €
- Nuova costruzione fabbricati:
 - Volume della costruzione in progetto = 888,30 x 4 = 3.553,20 mc (rif. All. 12)
 - Volume di nuova edificazione = 2.480,36 mc (= 3.553,20 - 1.072,84)
 - OO.UU. primari = 2.480,36 mc x 9,67 €/mc = 23.985,08 €
 - OO.UU. secondari = 2.480,36 mc x 13,07 €/mc = 32.418,30 €

- Nuova costruzione piscine scoperte (rif. All. 12):
 - OO.UU. primari - Lotto 3.1 = 84,00 mq x 5,40 €/mq = 453,60 €
 - OO.UU. primari - Lotto 3.2 = 79,50 mq x 5,40 €/mq = 429,30 €
 - OO.UU. primari - Lotto 3.3 = 77,50 mq x 5,40 €/mq = 418,50 €
 - OO.UU. primari - Lotto 3.4 = 77,50 mq x 5,40 €/mq = 418,50 €
 - TOTALE: 1.719,90 €
- TOTALE:
 - OO.UU. primari = 5.187,18 € + 23.985,08 € + 1.719,90 € = 30.892,16 €
dei quali € 25.704,98 (= 23.985,08 + 1.719,90) compensabili con la realizzazione di OO.UU.
 - OO.UU. secondari = 7.011,00 € + 32.418,30 € = 39.429,30 €
dei quali € 32.418,30 compensabili con la realizzazione di OO.UU.

13 - Opere di urbanizzazione a cura dei proponenti

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti dal precedente P.d.R. ed elencate in seguito sono già state realizzate e cedute al Comune:

- Opere di urbanizzazione primaria per il completamento lavori ed opere del tratto di via Mons. Beltrami, da via Santa Lucia al Comparto G delle aree residenziali di espansione;
- Opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione del parcheggio alberato lungo via San Michele all'altezza di via dello Stagno (frontestante il Lotto n. 3 in oggetto);
- Opere di urbanizzazione secondaria per la realizzazione dell'area a verde pubblico antistante Viale Vallauri (posta tra i Lotti nn. 1 e 2 del precedente P.d.R.).

~~Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette furono superiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume degli edifici, compresi quelli esistenti, oggetto del piano di recupero.~~

a) Opere di urbanizzazione previste dal P.d.R. n. 27:

- OO.UU. primaria:
 - Base d'asta = 189.800,00 €
 - Spese tecniche = 19.200,00 €
 - Spese acquisizione area (S. Lucia Imm.re s.r.l.) = 45.830,00 €
 - TOTALE = 254.830,00 €
- delle quali:
 - Lotto A (Via Beltrami):
 - Base d'asta = 132.500,00 €
 - Spese tecniche = 13.400,00 €
 - Acquisizione area = 45.830,00 €
 - TOTALE = 191.730,00 €
 - Lotto B (Via dello stagno):
 - Base d'asta = 57.300,00 €
 - Spese tecniche = 5.800,00 €
 - TOTALE = 63.100,00 €
- OO.UU. secondaria (area verde in Via San Michele):
 - Base d'asta = 138.925,00 €

- Non scomputate le spese tecniche perché non appaltate.

b) Opere di urbanizzazione eseguite - Contabilità e relazioni sul conto finale:

- OO.UU. primaria - Lotto A (Vs. Prot. n. 33006 del 18.10.2013):
 - Opere = 139.775,37 € > 132.500,00 €
 - Spese tecniche = 13.400,00 € = 13.400,00 €
 - TOTALE = 153.175,37 € > 145.900,00 €
 N.B: dalla presente tabella è escluso il costo per l'acquisizione dell'area pari a 45.830,00 €
- OO.UU. primaria - Lotto B (Vs. Prot. n. 27474 del 05.09.2014):
 - Opere = 57.654,73 € > 57.300,00 €
 - Spese tecniche = 5.800,00 € = 5.800,00 €
 - TOTALE = 63.454,73 € > 63.100,00 €
- OO.UU. secondaria (Vs. Prot. n. 26163 del 06.08.2015):
 - Opere = 137.003,25 € < 138.925,00 €

c) Verifiche:

Gli oneri tabellari di cui ~~alla precedente lettera a)~~ al precedente Art. 12 sono ampiamente soddisfatti dalla quota di competenza del Lotto 3 sulle Opere di Urbanizzazione eseguite, pari al 36,44% (= 726,90 mq / 1.995 mq), come da tabella seguente:

Urbanizzazione	Opere eseguite (contabilità)	Opere eseguite (competenza Lotto 3 = 36,44 %)	Oneri tabellari Lotto 3
Primaria	262.460,10 € (= 153.175,37 + 45.830,00 + 63.454,73)	95.640,46 € (= 262.460,10 x 0,3644)	25.704,98 €
Secondaria	137.003,25 €	49.923,98 € (= 137.003,25 x 0,3644)	32.418,30 €

I medesimi sono inoltre verificati anche in riferimento alla quota di competenza del Lotto 3 sulle Opere di Urbanizzazione previste dal P.d.R. n. 27, come da tabella seguente:

Urbanizzazione	Opere previste (P.d.R.)	Opere previste (competenza Lotto 3 = 36,44 %)	Oneri tabellari Lotto 3
Primaria	254.830,00 € (= 145.900,00 + 45.830,00 + 63.100,00)	92.860,05 € (= 254.830,00 x 0,3644)	25.704,98 €
Secondaria	138.925,00 €	50.624,27 € (= 138.925,00 x 0,3644)	32.418,30 €

14 - Progetti di opere di urbanizzazione

In tutte le soluzioni proposte (Tavv. 4A, 4B e 4C) si prevede la modifica dell'area a parcheggio pubblico già realizzata e ceduta al Comune nella sede del precedente P.d.R. per consentire l'accesso carraio alle abitazioni in progetto, senza diminuzione del numero degli stalli.

Tali modifiche saranno da definire alla presentazione delle pratiche edilizie per i fabbricati previsti e da sottoporre all'approvazione Comunale mediante specifica richiesta di Permesso di Costruire a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte

dei competenti organi comunali, ai cui dettami i Proponenti dovranno sottostare. L'approvazione dei progetti di opere di urbanizzazione dovrà essere sottoposta al parere della Commissione Edilizia per il rilascio del relativo Permesso di Costruire e la presentazione della richiesta del Permesso di Costruire dovrà avvenire contestualmente all'inoltro del primo progetto di P.d.C.. L'agibilità dei fabbricati ivi accedenti sarà subordinata alla fine lavori delle opere di modifica dell'area a parcheggio.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico all'uopo delegato.

Si specifica che i costi per la modifica degli stalli del parcheggio pubblico saranno a totale carico dei Proponenti e non potranno essere portati in detrazione dagli oneri di urbanizzazione e/o dal contributo afferente al costo di costruzione.

15 - Termini di esecuzione

Tra il Comune e i proponenti si conviene che gli interventi privati di edificazione siano realizzati secondo le seguenti scadenze:

- presentazione dei Permessi di Costruire per interventi privati entro anni dieci dall'efficacia del P.d.R.;
- inizio lavori entro un anno dal ritiro del Permesso di Costruire;
- fine lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere.

A seguito sottoscrizione dell'atto di convenzione e contestualmente alla presentazione dei Permessi di Costruire, dovranno essere inoltrate le richieste di autorizzazione per interventi di modificazione e trasformazione d'uso del suolo in zona sottoposta a vincolo idrogeologico, rientrando nella categoria a) del comma 1 dell'art. 2 della Legge Regionale 09.08.1989 n. 45, [oltre che la richiesta di autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i..](#)

I lavori delle opere edilizie attinenti all'attuazione delle previsioni del presente S.U.E., 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 esclusione di tali lavori la domenica e tutti i giorni festivi.

16 - Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e della Delibera del Consiglio Regionale del 21-06-1994 n. 817 - 8294 "Modifiche ed integrazioni alla D.C.R. del 27-07-1982 n. 320 - 6862 - Adeguamento dell'aliquota relativa al costo di costruzione degli edifici residenziali".

Resta inteso che il contributo è a carico dell'intestatario del Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. Pertanto le disposizioni di

cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

17 - Trasferimento degli obblighi

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

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i Proponenti saranno tenuti ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i proponenti ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione.

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

18 - ~~Rilascio delle autorizzazioni di~~ Agibilità

~~Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i proponenti, o coloro ai quali nel frattempo saranno stati trasferiti gli obblighi, o gli aventi causa, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità delle unità dei fabbricati costruiti, né sarà possibile applicare i dispositivi di silenzio assenso di cui al D.P.R. 425/94, se gli stessi non abbiano adempiuto agli obblighi contenuti nella presente convenzione, nel Permesso di Costruire secondo le modalità di cui ai precedenti artt. 14 e 15.~~

Ai sensi dell'Art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'agibilità, anche parziale, relativa all'intervento edilizio di ciascun lotto è subordinata all'avvenuto assolvimento, da parte dei proponenti o loro aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti Artt. 14 e 15.

19 - Valutazione ambientale strategica

I proponenti si obbligano a non proporre l'adozione di varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedura di V.A.S..

In caso contrario, sin da ora resta inteso che si dovrà procedere a variante del presente Piano di Recupero, assoggettata alle procedure in materia di valutazione ambientale strategica previste dalla D.G.R. ~~9 giugno 2008 n. 12-8931~~ 29 febbraio 2016, n. 25-2977.

Come prescritto dal verbale dell'Organo Tecnico Comunale del 14/02/2024:

- a) sulla base del layout definitivo dovrà essere calcolato nel dettaglio il reale computo di terreno che risulterà impermeabilizzato per la realizzazione del progetto, sulla base del quale dovranno essere proposti lavori di compensazione che potranno comprendere anche, in via indicativa e non esaustiva, la de-impermeabilizzazione con opportune tecniche del parcheggio pubblico all'innesto con via dello Stagno già realizzato in ambito di precedente P.d.R.. Qualora gli interventi non risultassero del

tutto o in parte compensabili direttamente e in modo proporzionato tramite interventi individuati dal proponente o proposti dall'Amministrazione, si suggerisce di monetizzare con le modalità ed in analogia a quanto divisato in occasione di recenti altre varianti urbanistiche vincolando fondi ad azioni successive anche di concerto con l'Ente che amministra il parco naturale Gesso Stura;

- b) Qualora risultasse necessario compromettere in tutto od in parte l'area attualmente boscata, dovrà applicarsi la norma del ripristino della stessa in altro sito del perimetro urbano in misura doppia dell'areale su cui si è verificato l'abbattimento;
- c) Il mascheramento di muri di contenimento dovrà essere oggetto di studio e valutazioni specifiche con utilizzo di essenze e tecniche che permettano in ogni tempo di inserire tali opere nel paesaggio. Detti accorgimenti dovranno essere inseriti nei permessi di costruire e nelle relative valutazioni di natura paesaggistica.

20 - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti FABAL s.s., Balocco Alberto e Balocco Alessandra. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

21 - Rinuncia ad ipoteca legale

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

22 - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, legge 28 gennaio 1977 n. 10, e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 dalla legge 24 marzo 1989 n. 122 ed al D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i..