

**PIANO DI RECUPERO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMPARTO 11**  
dei "TESSUTI DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" - ART. 47 N.A.  
del P.R.G.C. FOSSANO, VIA CESARE BATTISTI, 59-61-63-65

PREMESSO CHE

- i signori:

[REDACTED]

[REDACTED]

sono proprietari degli immobili indicati negli elaborati di progetto, meglio precisati nel seguito, compresi in area a "Tessuti a ristrutturazione urbanistica", art. 47 del P.R.G.C. del Comune di Fossano, Comparto 11, in forza di atto di compravendita del 16 aprile 2020, rogato dal notaio dott. Ivo Grosso, in Cuneo, Repertorio 97955, Raccolta 25297, registrato a Cuneo

- che le suddette aree, per complessivi mq. 2.004,00, come da rilievo topografico eseguito a verifica della discordanza con i mq. 2014 indicati dalla visura catastale, risultano classificate: a "Tessuti a ristrutturazione urbanistica", art. 47 del P.R.G.C. del Comune di Fossano, 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) e successive varianti;

- che il progetto di piano di recupero si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C. e successive varianti;

- che per la riutilizzazione e riqualificazioni degli immobili di cui trattasi, detto progetto di piano di recupero è stato predisposto a firma del professionista: Patrese Architetto Roberto, secondo i disposti dell'art. 41-bis della legge regionale 56/77 e s.m.i., ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Verifica preventiva di assoggettabilità a VAS
- Relazione generale di progetto
- Documentazione fotografica
- Norme di attuazione
- Dichiarazione superamento barriere architettoniche
- Computo opere di urbanizzazione a scomputo
- Prospetto conteggio oneri generati dal progetto
- Bozza di convenzione
- Relazione requisiti acustici
- Elaborati grafici di progetto:

TAVOLA 00P NP1 - Inquadramento topografico

TAVOLA 01P NP1 - Estratti e inquadramento urbanistico

TAVOLA 02R NP1 - Planimetria di rilievo

TAVOLA 03R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo

TAVOLA 04R NP1 - Prospetti e sezioni di rilievo

TAVOLA 05P NP1 - Planimetria delle demolizioni e nuovi fabbricati

TAVOLA 06P NP1 - Planimetria generale di progetto e verifica standards

TAVOLA 07P NP1 - Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati

TAVOLA 08P NP1 - Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati

TAVOLA 09P NP1 - Planimetrie autorizzate - progetto - comparative -  
fabbricato esistente

TAVOLA 10P NP1- Prospetti, sezioni autorizzate - progetto - comparative -

fabbricato esistente

- TAVOLA 11P NP1 - Viste prospettiche, render ed indicazioni dei materiali
- TAVOLA 12P NP1 - Verifica parametri urbanistici
- TAVOLA 13P NP1- Planimetria generale di fornitura utenze, schemi di raccolta e allacciamento
- TAVOLA 14P NP1 - Planimetria esplicativa schemi di superamento delle barriere architettoniche
- TAVOLA 15P NP1 - Progetto opere di urbanizzazione a scomputo
- TAVOLA EL01 - Progetto illuminazione pubblica

- che sul progetto di piano di recupero si è espressa favorevolmente la Commissione edilizia, come da parere emesso nella seduta del 09/05/2024 (con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione),
- che il piano di recupero è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del .....
- che è stato pubblicato sul sito informatico del Comune per trenta giorni consecutivi (dal ..... al .....) durante i quali, entro i successivi trenta giorni (dal..... al.....) sono pervenute/non sono pervenute osservazioni nel pubblico interesse e ai fini della VAS. Nello stesso periodo il piano di recupero è stato altresì, esposto in pubblica visione;
- che la Giunta Comunale, decorsi i termini di cui al comma precedente, ha controdedotto alle osservazioni con la deliberazione n. .... del ..... di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche, previa acquisizione del parere motivato relativo al processo di VAS;
- che il piano di recupero ha assunto efficacia con la pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge in data ..... Il piano è stato altresì pubblicato sul sito informatico del Comune e una copia della Deliberazione della Giunta Comunale, completa degli elaborati costituenti il piano particolareggiato, è stata trasmessa per conoscenza alla Regione entro trenta giorni, e cioè in data .....
- che la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni convenuti nella seguente convenzione; (art. 45 l.r. n. 56/1977);
- che l'identificazione catastale della proprietà risulta essere la seguente:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
147	513	8	C3	5	197	213	468,01
147	513	9	C2	3	275	292	426,08
147	513	10	C2	3	154	174	238,60
147	513	11	C7	3	482	521	243,95
147	513	14	A3	1	6	154	291,28
147	513	15	C2	4	25	34	46,48
147	513	16	C6	3	22	34	122,71
147	513	17	C2	4	9	12	16,73
147	513	18	A3	2	9,5	186	539,70
147	513	19	C2	3	40	46	61,97
147	513	20	C2	3	92	103	142,54
147	513	21	C2	3	60	68	92,96
147	513	22	C2	3	5	8	7,75

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemilaventicinque, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
In Fossano, nel mio studio in \_\_\_\_\_  
Avanti a me \_\_\_\_\_, Notaio residente in \_\_\_\_\_ ed iscritto al Collegio  
Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo,  
alla presenza di:

- il "COMUNE DI FOSSANO", con sede in Fossano (CN), via Roma numero 91,  
codice fiscale: 00214810046, partita IVA: 00294400049, in persona di:  
. PRATO ELISABETTA, nata a Torino (TO) il 4 giugno 1971, nella qualità di cui  
*infra* ed in forza di **conferimento di incarico di cui al Decreto Sindacale n.  
2 del 31/01/205, domiciliata per l'Ufficio in Fossano, presso la Casa Comunale,**  
nel cui interesse agisce e stipula, in forza del vigente Statuto comunale,  
nella sua qualità di Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del  
Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000,  
n. 267, che attribuisce alla medesima il potere di rappresentare  
l'amministrazione comunale nella stipulazione dei contratti e, quindi, di  
impegnare giuridicamente il Comune, nonchè in esecuzione della deliberazione  
della Giunta Comunale numero 76 del 24 marzo 2022 e della determinazione del  
Dipartimento in forza del vigente Statuto comunale, nella sua qualità di  
**Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio n. .... del ....**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

stipulano e convengono quanto segue:

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma  
in modo fin d'ora definitivamente \_\_\_\_\_ impegnativo per quanto concerne il  
"proponente":

**1. Premesse**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

**2. Attuazione del piano**

L'attuazione di progetto di piano di recupero, sul terreno sito in Comune di  
Fossano, descritto negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione  
del Consiglio comunale ..... avverrà in conformità delle norme del  
P.R.G.C. Vigente, delle norme della presente convenzione, secondo gli elaborati  
del Piano di Recupero stesso che fanno parte integrante e sostanziale del  
seguito atto, allegati sotto lettera ..... i quali elaborati costituiscono  
semplici precisazioni alle prescrizioni del titolo edilizio da assegnare. La  
realizzazione delle opere avverrà previa richiesta di titolo autorizzativo con  
SCIA art.23 del DPR 380/01 o Permesso di Costruire.

**3. Utilizzazione Urbanistica ed Edilizia**

Il piano di recupero ha per oggetto la riqualificazione edilizia degli  
immobili siti nel Comune di Fossano, descritta negli elaborati di piano, a  
Catasto al Foglio n. 147, particella 513, di superficie, verificata con  
rilievo topografico, complessiva di mq. 2.004,00, secondo le modalità previste  
dal piano di recupero e ricordate in premessa.

Il piano di recupero prevede la riqualificazione edilizia degli immobili  
anzidetti secondo le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Regolatore Generale  
e riportate nell'elaborato, Norme di Attuazione.

Precisamente, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

R1 - Residenza e accessori alla residenza

C1 - Vendita al dettaglio

P1 - Artigianato di servizio di piccole dimensioni C1 - Vendita al dettaglio  
D - Funzione finanziaria, direzionale e assicurativa  
S1 - Pubblica amministrazione S2 - Istruzione  
S2 - Istruzione  
S3 - Sanità e altri servizi sociali  
S4 - Organizzazioni associative  
S5 - Organizzazione del culto religioso  
S6 - Attività ricreative e culturali  
S7 - Attività sportive  
S8 - Difesa e protezione civile T1 - Alberghi  
T1 - Alberghi  
T2 - Ostelli e forme di ricettività per il turismo itinerante  
T5 - Esercizio pubblico  
Non sono ammesse industrie insalubri ai sensi dell'articolo 216 del R.D. 27 luglio 1934 N. 1265.

Si precisa che il piano di recupero oggetto della presente prevede esclusivamente le destinazioni "R1 - Residenza e accessori alla residenza" e "D2 - Attività professionali ed imprenditoriali".

Le destinazioni d'uso anzi dette non potranno essere modificate per tutta la durata della seguente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il piano di recupero ha una superficie fondiaria (Sf) di mq. 2.004,00.

#### SITUAZIONE ATTUALE

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.004,00

La superficie coperta (Sc) è di mq. 1.417,0 con superficie libera di mq. 587,0. Il rapporto di copertura (Rc) è di 0,70.

La superficie utile lorda (Sul) residenziale è di mq. 335,22 mentre quella artigianale risulta essere di mq. 1.094,68. La volumetria (V) residenziale risulta essere di è di mc. 1.331,51 mentre quella artigianale è di mc. 5.992,26.

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 3,53 mc/mq.

#### SITUAZIONE DI PROGETTO

La superficie fondiaria del lotto è di mq. 2.004,00

La superficie coperta (Sc) è di mq. 785,00 con superficie libera di mq. 1219,00. Il rapporto di copertura (Rc) è di 0,39.

La superficie utile lorda (Sul) totale residenziale in progetto è di mq. 1.093,96 mentre quella Direzionale (D2) risulta essere di mq. 167,36. La volumetria (V) residenziale risulta essere di è di mc. 3.465,09 mentre quella ad altri usi ammessi (D2) è di mc. 518,81. La Sul a progetto residenziale risulta essere il 86,73 %, quella a destinazione D" il 13,27 %.

L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 1,98 mc/mq, in riduzione rispetto a quella esistente.

L'indice (UT) a progetto risulta essere di 0,62 mq/mq.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati negli elaborati grafici del piano.

#### **4. Programma integrato.**

Per quanto riguarda il comparto 11 oggetto del presente piano di recupero, non si prevede l'applicazione del dispositivo contenuto al 9° comma dell'articolo 47 delle norme di attuazione del P.R.G.C., per quanto concerne

il "programma integrato". Il progetto approvato utilizza una capacità edificatoria inferiore a quella assentibile con indice di utilizzazione territoriale (UT) base.

#### **5. Varianti al progetto approvato**

Qualora in corso d'opera dovessero essere apportate modifiche alla potenzialità edificatoria del lotto dovute a nuove opportunità di intervento generate da Varianti al P.R.G.C., eventualmente approvate dal Comune di Fossano, o da specifiche opportunità di intervento in deroga al piano di recupero, le stesse sono sempre ammesse previa variante al presente Piano di Recupero, fatta salva la verifica degli indici e degli standards e la loro approvazione.

Non si esclude la possibilità di applicare in corso d'opera i dispositivi previsti dalla legge 106 del 2011, articolo 6, **in caso ne ricorrano i presupposti normativi** in ordine al trasferimento di volumetria, con incremento di quella consentita dal PRGC.

Qualora in corso d'opera dovessero essere apportate modifiche al progetto che non comportino la variazione dei parametri urbanistici autorizzati, le stesse saranno possibili con varianti in corso d'opera al titolo autorizzativo abilitante i lavori.

#### **6. Cessione aree private comprese nel P.R.G.C.**

Le aree in cessione sono determinate nel progetto di piano di recupero in 508,68 mq, delle quali 180,00 mq previsti in cessione e destinati a parcheggio pubblico e strada e 126,00 mq convenzionati ad uso pubblico e previsti a porticato pedonale. Della restante metratura prevista dalle N.T.A. di 202,68 mq., si prevede la monetizzazione che, in base alle tariffe comunali vigenti ed approvate con DGC n. 381 del 30/10/2012, risulta essere di importo pari a € 6.668,35, per l'importo del quale è stata costituita dai proponenti specifica fidejussione n. .... presso .....

La parte richiedente si impegna fin d'ora a cedere area di 180,00 mq, prevista in cessione e destinata a parcheggio pubblico, sulla quale sono previste opere di urbanizzazione a scomputo, come concordato tra le parti nella presente convenzione, a seguito di ultimazione dei lavori e collaudo da parte del Comune di Fossano con apposito Atto notarile.

Con lo stesso Atto si procederà ad asservire ad uso pubblico il porticato pedonale a servizio del nuovo fabbricato per una superficie di e 126,00 mq convenzionati ad uso pubblico.

La manutenzione delle aree verdi previste nelle aree cedute al Comune resterà in carico alla parte cedente o a suoi successori od aventi causa così come la manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico.

#### **7. Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e opere a scomputo**

L'importo autodeterminato nelle modalità prescritte dal Comune ammonta a:

urbanizzazione primaria	= €	16.610,71
urbanizzazione secondaria	= €	20.643,41
per complessivi	€	37.254,12.

Si richiede lo scomputo delle opere di urbanizzazione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione di sistemazione dell'area pubblica in cessione ed area limitrofa così come da progetto e computo approvati per un importo totale di € 57.589,68.

**Le opere consistono nella realizzazione di un'area a parcheggio pubblico con aiuole a verde di delimitazione, la risistemazione dell'asfaltatura nell'area di intervento e la revisione dell'illuminazione pubblica.**

**L'importo totale dei lavori risulta suddiviso in demolizioni e smaltimenti**

per € 23.829,12, lavori stradali di asfaltatura per € 22.094,83, allestimenti delle aiuole verdi per € 1.573,31, realizzazione di nuova segnaletica stradale e cartellonistica per € 610,62 e realizzazione di nuova illuminazione pubblica per € 9.481,80.

Le suddette opere dovranno essere realizzate, collaudate da parte del Comune di Fossano e cedute prima della richiesta dell'agibilità del nuovo fabbricato in costruzione, condominio Santa Caterina.

#### **8. Contributo relativo al costo di costruzione**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977, n. 10. Resta inteso che il contributo a carico del richiedente e per tanto la determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della SCIA. Pertanto, le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale. L'importo sarà da calcolare e corrispondere al Comune di Fossano in fase di attuazione del piano contestualmente alla richiesta dei titoli abilitativi.

#### **9. Monetizzazione delle aree da cedere e garanzie**

Dal calcolo degli standard urbanistici l'area in cessione risulta di mq. 508,68 mq, di cui 180,00 mq previsti in cessione, mq. 126 convenzionati ad uso pubblico. Si richiede la monetizzazione di 202,68 mq. Ai sensi dell'articolo 47 comma 3 - "aree in cessione" delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Le predette aree saranno cedute o assoggettate ad uso pubblico una volta ultimati i lavori e precedentemente all'invio della S.C.A. - Segnalazione Certificata di Agibilità. **L'importo di monetizzazione equivalente all'area prevista in cessione calcolato secondo quanto previsto dalla DGC 381/2012 (180 mq) di € 5.965,50 viene garantito con fidejussione n ..... emessa da ..... mentre l'importo equivalente alla monetizzazione dell'area prevista in convenzionamento ad uso pubblico (126 mq), ai sensi della DGC 381/2012, di € 4.292,04 viene garantito con ulteriore fidejussione n ..... emessa da .....**

I proponenti hanno costituito per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, una cauzione pari all'importo ammesso a scomputo di € 57.589,68 formalizzata dalla seguente fidejussione n ..... emessa da ..... **a garanzia del valore delle opere di urbanizzazione a scomputo**, oggetto di cessione o assoggettamento ad uso pubblico a mezzo atto notarile.

**Le suddette fidejussioni verranno svincolate a seguito di collaudo da parte del Comune di Fossano delle opere di urbanizzazione a scomputo, contestualmente all'Atto di cessione ed asservimento all'uso pubblico delle aree previste dalla presente.**

Nell'impossibilità di reperire aree da cedere o convenzionare per spazi pubblici, oltre a quelle previste in cessione e convenzionamento sopra citate, così come previsto dalla Norma di P.R.G.C., il proponente intende monetizzare la quota di mq. 202,68, secondo quanto stabilito dal Comune. Dalle tabelle attualmente vigenti risulta un importo di monetizzazione delle aree da cedere quantificato in € 6.668,35, il cui valore viene garantito con specifica fidejussione n ..... emessa da ..... **La presente fidejussione verrà svincolata a seguito di pagamento del corrispettivo di monetizzazione garantito in occasione della richiesta del titolo abilitativo di edificazione.**

#### **10. Vincoli di pertinenzialità**

Nell'ambito del piano di recupero si prevede la realizzazione di vincolo di pertinenzialità di una autorimessa ad unità abitativa del Condominio San Filippo confinante. Il fabbricato, catastalmente individuato al Foglio 147 Mappale 292, è oggetto di ristrutturazione edilizia autorizzata con P.C. 2023/12. Il vincolo di pertinenzialità sarà formalizzato, a parte, con apposito Atto notarile in quanto svincolato dalla presente Convenzione che ha validità decennale.

#### **11. Valutazione ambientale Strategica.**

Il progetto è stato sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica prevista dalla Deliberazione della Giunta Regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 (disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 - Tutela ed uso del suolo) in data ..... con esito .....  
A seguito di espletamento della procedura il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni .....

#### **12. Trasferimento degli obblighi**

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi della presente convenzione, il proponente e i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli eventuali nuovi acquirenti degli immobili.

I nuovi proprietari ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere previste nel piano di recupero, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione.

#### **13. Durata della convenzione**

La presente convenzione sarà da intendersi valida anni 10 a partire dalla data della Delibera di approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale, fatte salve eventuali proroghe di Legge.

#### **14. Termini per l'esecuzione delle opere e titoli abilitativi**

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

- presentazione Scia art. 23 ai sensi del DPR 380/01 e/o Permesso di costruire entro anni uno dall'efficacia del P.d.R.;
- inizio lavori entro un anno dal ritiro del titolo abilitativo;
- fine lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe che l'amministrazione vorrà concedere.

Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà presentato contestualmente al titolo abilitante i lavori di costruzione del nuovo fabbricato e i lavori dovranno essere realizzati nei termini di legge e collaudati nei termini di cui all'articolo 7 della presente convenzione

#### **15. Agibilità dei fabbricati**

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 le agibilità delle unità dei fabbricati costruiti dovranno essere richieste ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/01, previo adempimento agli obblighi contenuti nella presente convenzione e nei titoli abilitativi.

#### **16. Spese**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente. 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.

#### **17. 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.

#### **18. Rinnovo 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 interazioni.

.....

.....

**(firme)**

\*\*\*\*\*