

COMUNE DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

Oggetto : **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**
(foglio 126 mappali 267, 340, 271/p.)
VARIANTE P.E.C. N. 28

CAPITOLO I - BOZZA DI CONVENZIONE

Proprietà : **CHERASCO COSTRUZIONI s.r.l.**
Via Vittorio Emanuele, 32 Cherasco
SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE s.a.s.
Via Don Orione, 188 Bra
DOGLIANI Domenico
Via Beato Amedeo, 10 Cherasco

Premesso che :

- Dogliani Domenico, nato a Cherasco il 22/08/45 ed ivi residente in Via Beato Amedeo, 10 (c.f. DGL DNC 45M22 C599W) in qualità di titolare e proprietario esclusivo della sua ditta individuale omonima corrente in Cherasco, Via Beato Amdeo, 10 (P.I. 02363790045), per la quota indivisa di 20/100 dell'intero;
- "Società Sviluppo Immobiliare s.a.s. di Montà Francesco, Montà Luigi & C." con sede in Bra, Via Don Orione, 188 (c.f. 02342230048), per la quota indivisa di 30/100 dell'intero;
- "Cherasco Costruzioni s.r.l." con sede in Cherasco, Via Vittorio Emanuele, 32 (c.f. 02325380042), per la quota indivisa di 50/100 dell'intero;

sono proprietari degli appezzamenti di terreno siti in Fossano al Fg. 126, mapp. 267, 340 e 271/p. indicati nella tav. 1, per complessivi mq. 15.560;

- che il suddetto terreno indicato nella Tavola 1 degli elaborati tecnici di progetto risulta ora classificato nel vigente P.R.G.C. come segue:

a) – Ambiti urbani produttivi in attuazione

- che la Variante parziale 5 al PRGC approvata con D.C.C. n. 97 in data 21/12/2011, all'Art. 45 paragrafo 3 comma b), prevede ***“la conversione dell’area in residenziale a condizione che il 50% dell’area oggetto di variazione sia ceduta all’Amministrazione Comunale che procederà ad attuarla con i criteri e per le finalità dell’edilizia residenziale pubblica senza che ciò costituisca variante al PRG. In tal caso sono applicati i parametri e prescrizioni di cui all’art. 39 con indice fondiario pari a 0,75 mc./mq.”***;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, detto progetto è stato predisposto a firma del Dr Ing. Alberto Bonfante di Cherasco, secondo i disposti degli artt. 43-45 della Legge Regionale n. 56 del 05.12.77 e successive modifiche e integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnico finanziaria ed illustrativa

- Bozza di convenzione
 - Norme di attuazione
 - Bozza dismissione gratuita di aree di convenzione
- N. 6 tavole di elaborati grafici progettuali e precisamente:
- TAV. 1 - Planimetria delle previsioni del P.R.G.C.
ed Estratto di mappa 1 : 2000
- TAV. 2 - Planimetria del Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole
del P.R.G.C. 1 : 2000
- TAV. 3 - Planimetria del Piano Esecutivo Consensuale di Libera
Iniziativa 1 : 500
- TAV. 4 - Progetto delle opere di urbanizzazione primaria 1 : 500
- TAV. 5 - Planimetria generale 1 : 200
- TAV. 6 - Tabella riepilogativa e computi
- che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico-Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del ;
 - che i proprietari di cui sopra hanno dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno 2013 il giorno.....del mese di.....tra il Comune di Fossano qui rappresentato dal Sig. Mola Dott. Arch. Alessandro, nella sua qualità di responsabile pro tempore del settore di Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Fossano
e i Sigg....., proprietari, nel presente atto in seguito denominati la "Proponente"

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne "la Proponente".

1)- Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione;

2)- L'attuazione del progetto del P.E.C.L.I. sul terreno sito in Comune di Fossano, descritto nelle tavole 1,2,3,4,5,6 degli elaborati di progetto e nella relazione tecnico finanziaria ed illustrativa, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del..... avverrà in conformità delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del P.E.C.L.I. che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione del P.R.G.C. vigente.

3)- Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il P.E.C.L.I. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia del terreno sito in Comune di Fossano, Zona "Belmonte", "**zona urbana produttiva in attuazione**", descritto alle tavole 1,2,3,4,5,6 e a Catasto Terreni al Foglio 126 mappali 267, 340 e 271/p, di mq. 15.560 complessivi, verificata catastalmente e tramite operazioni di rilievo sul sito, di proprietà della proponente e secondo le modalità previste dal P.R.G.C. vigente e ricordate in premessa.

Il P.E.C.L.I. prevede l'utilizzazione edilizia del terreno anzidetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle tavole di progetto:

- 1) Area di pertinenza di **edifici a destinazione residenziale** per una superficie complessiva di mq. 5.982 con una volumetria totale di mc. 5.200 e una superficie coperta massima di mq. 1.350;

- 2) Strada interna di lottizzazione della superficie di mq. 279 collegante la viabilità già realizzata con il PEC n. 28 con l'area a servizi fronte Strada Statale n. 231;
- 3) Area a servizi fronte Strada Statale n. 231 così suddivisa:
 - area parcheggi compresa area manovra e viabilità mq. 900
 - area verde mq. 532

Totale complessivo area in cessione mq. 1.711.

Inoltre, considerata la quantità di standards urbanistici necessari, quantificata in **mq. 875**, detraendo la sola superficie della viabilità pari a **mq. 279** (l'area destinata a parcheggio non viene considerata in quanto prevista già dal PRGC) si rende necessario richiedere la monetizzazione di un'area a servizi pari a **mq. 596**.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione e comunque, oltre tale termine, solo dopo espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazioni non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico della proponente o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree, anche ragguagliate, di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

La proponente si impegna anche per gli aventi diritto alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, verde privato, parcheggi privati, affinché tali aree siano effettivamente utilizzate per gli usi previsti.

Nell'area di cui al n. 1) è prevista la costruzione di **n. 10 edifici a destinazione residenziale per una volumetria complessiva di mc. 5.200 e una superficie coperta massima di mq. 1.350.**

La disposizione planimetrica indicativa degli edifici è riportata nelle tavole sopracitate.

Il numero dei lotti, le superfici fondiarie, le S.U.L. e le volumetrie relative rimarranno invariati a meno delle successive eccezioni.

Limitati trasferimenti di superficie fondiaria tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della superficie fondiaria del lotto maggiore.

Limitati trasferimenti di S.U.L. e/o volume tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della S.U.L. e/o volume del lotto ricevente.

Il trasferimento di cubatura, come sopra descritto, è consentito nell'arco temporale di validità del presente S.U.E.:

- nel caso avvenga tra lotti di proprietà diverse è necessario stipulare un atto registrato e trascritto attestante tale trasferimento;
- nel caso avvenga tra lotti della stessa proprietà è temporaneamente sufficiente la verifica complessiva della volumetria spettante alla stessa; il trasferimento di cubatura dovrà altresì essere dichiarato con atto registrato e trascritto in occasione dell'alienazione del lotto in questione; tale atto dovrà essere prodotto agli uffici comunali.

In ogni caso ad ogni variazione distributiva, occorre che venga presentata, dalla proprietà interessata al trasferimento, tabella illustrativa degli edifici e delle aree dell'intero P.E.C. ed i nuovi riparti di superfici e cubatura.

La precisa disposizione planimetrica degli edifici e le caratteristiche tipologiche degli stessi saranno descritte negli elaborati tecnici a corredo delle specifiche domande di Permesso di Costruire.

In particolare dovranno essere rispettate le fasce di rispetto con distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato (min. mt. 5,00), mt. 5,00 dalle strade interne di lottizzazione e mt. 25,00 dalla S.S. 231.

La dislocazione dei parcheggi all'interno delle aree a servizi non è vincolante e potrà essere soggetta a varianti in fase di realizzazione.

Il Proponente si obbliga a non proporre l'adozione di Varianti che comportino la valutazione di progetti sottoposti a procedure di V.I.A.. In caso contrario sin da ora resta inteso che si deve procedere in materia di Valutazione Ambientale Strategica previste dalla Dgr 9.06.2008 n. 12-8931.

4)- Cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e delle aree con finalità di edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dall'Art. 45 paragrafo 3 comma b) (art. 51, n° 1 L.R. 56/77).

Il Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, L.R. 56/77 n° 2, nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.67 n° 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, a **cedere gratuitamente in proprietà al Comune di Fossano l'area a servizi di mq. 1.711** così suddivisa:

- mq. 279 per viabilità pubblica.

- mq. 532 per verde pubblico.

- mq. 900 per parcheggi pubblici (compresa area di manovra e viabilità).

Inoltre secondo quanto disposto dal sopracitato art. 45 paragrafo 3 comma b) della Variante Parziale n. 5 la Proponente si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, **a cedere gratuitamente in proprietà al Comune l'area di mq. 7.780 per finalità di edilizia sociale.**

Le aree di cui trattasi sono indicate nella Tav. 3 e verranno riportate nell'apposito tipo di frazionamento catastale, all'atto della consegna (vedere art. 14). E' inteso che resta a carico della proponente o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle aree a servizi fino alla consegna.

5)- Opere di urbanizzazione primaria

La Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 n° 2 L.R. 56/77 si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri per la formazione e il completamento di tutte le opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata e precisamente:

a) realizzazione di tronco di rete fognaria con relativi pozzetti di ispezione, lungo la strada di lottizzazione parallela alla S.S. n. 231;

b) rete ed impianto di illuminazione con piazzamento di n. 4 punti luce su palo a singolo braccio, distribuiti su strade e parcheggi;

c) sistemazione delle aree per formazione di strade di lottizzazione e parcheggi pubblici tramite riporto di strato di pietrisco di fiume, strato di tout-venant e successiva asfaltatura;

d) sistemazione di verde pubblico fronte S.S. n. 231 mediante realizzazione di tappeto erboso , piantumazione di alberi a medio fusto e posa di panchine e cestini rifiuti;

e) realizzazione di area di manovra al termine della strada di PEC già realizzata in corrispondenza dell'area da cedere al Comune per scopi sociali.

Le opere di cui sopra sono da ritenersi ad effettivo servizio pubblico anche alla luce del regolamento D.C.C. 07/04/1993 n. 47 e per questo scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

Poiché la presente variante al S.U.E. verrà approvata in data successiva al 22/12/2011, a seguito delle modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 apportate dal D.L. 201/2011 art. 45 convertito in legge L. 214 del 22/12/2011 per le opere di urbanizzazione “a scomputo” di importo inferiore alla soglia comunitaria, i proponenti si atterrano alla nuova formulazione del comma 2-bis art. 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 che testualmente recita:

“2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.”

I proponenti in qualità di titolari dello S.U.E., si obbligano per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli importi relativi alle opere di urbanizzazione ai sensi del Decreto D.L. 201/2011 art. 45 convertito in legge L. 214 del 22/11/2011.

Il trasferimento al Comune di Fossano della proprietà delle superfici stradali con relativi impianti, delle aree a parcheggio e delle aree a verde pubblico verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, restando inteso che fino a detto

trasferimento resta a carico della Proponente o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere realizzate a norma della presente Convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere suddette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare, al momento del rilascio del Permesso, al volume degli edifici da costruire oggetto del P.E.C. e del Permesso.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, l'onere di urbanizzazione primaria è complessivamente pari a:

mc. 5.200,00 a €/mc. 6,46 **Totale €. 33.592**

Qualora l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione primaria sia inferiore all'onere stabilito dalle tariffe comunali vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, la quota residua a pareggio verrà versata prima del rilascio del Permesso. Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dalla Proponente ecceda l'onere determinato o valutato dagli Uffici Comunali, alla Proponente stessa o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso compenso.

5.1) Opere di Urbanizzazione primaria di cui alla precedente Convenzione.

L'area denominata zona "Belmonte" era stata oggetto di intervento urbanistico regolato da Piano Esecutivo Convenzionato con n° 28 approvato con delibera del Consiglio Comunale n°55 del 29 Aprile 1999. Il Comune di Fossano rilasciava in data 29/05/2002 Concessione Edilizia per esecuzione delle opere di urbanizzazione, con inizio lavori nella stessa data.

Successivamente veniva rilasciato Permesso di Costruire n° 37/2008 del 03/06/2009 per lavori di variante di dette opere. I lavori sono iniziati il 24/5/2010.

In data 14/12/2011 veniva presentata dichiarazione di ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione.

In data 20/11/2012 veniva richiesto al Comune di Fossano il collaudo finale di dette opere, fatta eccezione per l'area denominata "Area di nuovo impianto per

attività ricettiva ricreativa alberghiera Lotto F” che è oggetto della presente bozza di convenzione. I lavori di urbanizzazione risultano quindi completamente ultimati per le restanti porzioni del PEC 28.

6) Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto del P.E.C., in particolare dalla tavola 4 e dalla relazione illustrativa e finanziaria, e risponderanno ai seguenti criteri tecnici:

- a. Strada interna collegante la viabilità già realizzata con il PEC n. 28 con l'area a servizi fronte Strada Statale n. 231.*

La strada si configura con la classificazione di strada locale di categoria “F” come da D.M. 5/11/2011. La carreggiata avrà una larghezza di mt. 6,50 oltre alle due banchine laterali da mt 0.5 e un marciapiede di mt. 1,80. La sistemazione del sedime stradale sarà eseguita con strato di base in tout-venant di cava o di fiume con sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder) di cm. 8 di spessore con sovrastante tappetino di usura di cm. 3; segnaletica orizzontale e verticale regolamentare; delimitazione con cordolo in cemento del marciapiede; pavimentazione del marciapiede in blocchetti di cemento simili a quelli presenti nella porzione di PEC già eseguita.

- b. Strada parallela alla S.S. n. 231 in prosecuzione di strada di PEC già realizzata e collegata all'area in cessione al Comune per Edilizia sociale.*

La sezione stradale è stata dimensionata come strada locale di categoria “F” con le dimensioni prescritte nel D.M. 5/11/2011. La carreggiata sarà di mt 5,50 oltre le due banchine laterali di mt. 0,50 ciascuna, parcheggi della larghezza di mt. 2,00 e marciapiede di mt.1,50. La sistemazione del sedime stradale sarà eseguita con strato di base in tout-venant di cava o di fiume con sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso (binder) di cm. 8 di spessore con sovrastante

tappetino di usura di cm. 3; segnaletica orizzontale e verticale regolamentare; delimitazione con cordolo in cemento del parcheggio; pavimentazione di parcheggio e marciapiede in blocchetti di cemento simili a quelli presenti nella porzione di PEC già eseguita; delimitazione con cordoli in cemento delle aree destinate a verde pubblico. L'illuminazione notturna sarà garantita da n. 4 punti luce a palo che andranno ad illuminare strade, parcheggi e aree verdi.

c. Parcheggi pubblici e area di manovra.

L'area adibita a parcheggi pubblici verrà sistemata con le stesse caratteristiche previste per i sedimi stradali, così pure l'area di manovra da realizzare al termine della strada di PEC già eseguita.

d. Verde pubblico.

L'area ubicata lungo la S.S. n. 231 all'insediamento edilizio verrà destinata a verde pubblico e tale fine verrà sistemata ed attrezzata. E' prevista la cordolatura di tutta l'area verso la viabilità interna e parcheggi, la formazione di prato, la piantumazione di alberi a medio fusto, il piazzamento di n°.4 panchine e n°. 4 cestini per rifiuti.

e. Rete ed impianto di illuminazione.

Piazzamento di n. 4 punti luce su palo a singolo braccio, distribuiti su strade e parcheggi;

Si redigerà idoneo progetto elettrico ed illuminotecnico, in cui saranno compresi i seguenti elaborati minimi:

- Relazione di calcolo e verifica illuminotecnica: si farà riferimento alle normative comunali nel caso la nuova strada venga considerata privata, mentre, nel caso si preveda che le opere viarie vengano prese in carico dal Comune e comunque per la zona del parco pubblico, alla normativa UNI11248, verificando l'assenza di illuminamento verso l'alto o molesto secondo le UNI10819, UNI12464-2 e CIE015. Si proceda inoltre al dimensionamento dei plinti di fondazione dei pali.
- Planimetria con indicazione delle linee di distribuzione e alimentazione, con andamenti paralleli alle carreggiate stradali con eventuali attraversamenti perpendicolari. Ogni 20-25 metri e in corrispondenza di

ogni punto luce o cambio di direzione sarà da installarsi un pozzetto di ispezione delle dimensioni nette pari ad almeno 50x50cm, dotato di chiusino in ghisa classe D400 e iscrizione “Illuminazione Pubblica – Città di Fossano”. In ogni pozzetto o derivazione i conduttori saranno riconoscibili mediante nastratura colorata in ingresso e uscita da ogni pozzetto (nero, marrone, grigio, blu). Le tubazioni di distribuzione avranno saranno del tipo ad alta densità carrabili e con diametro minimo 110mm, interrate ad almeno 70 cm di profondità possibilmente in corrispondenza dei marciapiedi. Le derivazioni saranno da realizzarsi unicamente negli sportelli di ispezione dei pali di illuminazione, mediante morsetti di tipo a mantello. Il sistema elettrico dovrà garantire la classe II d’isolamento, metodo da adottarsi per garantire la protezione dai contatti indiretti.

- Schemi dei quadri elettrici, prevedendo l’inserimento di un interruttore astronomico tarabile a servizio dell’intera illuminazione, che renda possibile lo spegnimento dell’impianto dopo un determinato orario.
- Computo metrico estimativo dettagliato con prezzi di prezario Regionale o della Camera di Commercio relativi all’anno indicato in convenzione.

Al termine dei lavori in oggetto, terminata la fase di collaudo degli impianti, sarà fornita planimetria AS-BUILT dell’impianto elettrico con indicazioni tecniche dei nuovi corpi lampada, delle linee, delle protezioni e dei nuovi schemi di quadro elettrico.

f. Fognatura bianca e nera

Realizzazione di rete fognaria bianca e nera lungo la strada parallela alla S.S. n. 231.

Le tubazioni saranno in PVC del tipo pesante (SN 4) con giunto a bicchiere e guarnizione elastomerica con diametro di cm. 30, posate su sottofondo in sabbia e rivestite in conglomerato cementizio. Ad

intervalli regolari verranno realizzati pozzetti di ispezione in cemento con chiusini in ghisa, così come indicato nella tav. 4. La rete fognaria dovrà essere funzionale come portata e pendenze all'area terminale in cessione al Comune.

Gli edifici a monte verranno allacciati alla fognatura già realizzata con il PEC n. 28 e tali opere non verranno scomutate dagli oneri.

g. Acquedotto e rete gas metano.

I fabbricati verranno allacciati alla rete idrica esistente e alla tubazione di distribuzione del gas presenti sulla strada a monte in quanto il loro dimensionamento prevedeva gli allacci delle future utenze (opere non scomputabili).

8)- Contributi per oneri di urbanizzazione secondaria e indotta di cui al n°. 2 e 3 art. 5 L.R. 56/77

Si conviene di determinare il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione secondaria e indotta, applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla deliberazione consiliare vigente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, l'onere di urbanizzazione secondaria è complessivamente pari a:

mc. 5.200,00 a €/mc. 13,07 **Totale €. 67.964**

9) Termini di esecuzione.

a) per le opere di urbanizzazione primaria la Proponente, in relazione al disposto dell'art. 45, n°. 4, della L.R. 56/77, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 nei tempi previsti nel suddetto articolo e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità del primo edificio e nei termini di validità del Permesso di Costruire relativa a dette opere. La richiesta

di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro sei mesi dal rilascio del primo Permesso nell'ambito del PEC.

b) la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però d'assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico. La graduale esecuzione delle opere deve però avvenire previa autorizzazione scritta del Dirigente, su istanza della Proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione. In mancanza dell'autorizzazione di cui al precedente comma il ritardo nell'esecuzione delle opere porterà ad una penale convenzionale a carico del proponente pari ad 1/10 del valore delle opere da realizzare; qualora le opere vengano eseguite con un ritardo di due mesi, con un aumento di un ulteriore decimo per ogni successivo mese di ritardo.

c) per gli interventi di nuova costruzione, tra il Comune e la Proponente si conviene che le costruzioni previste dall'art. 3 siano iniziate entro i termini di validità della presente Convenzione e comunque non oltre 12 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e concluse nei termini di legge.

10) Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 e della Legge 28.01.977 n.10. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il Permesso di Costruire e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere presa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del Permesso stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

11) Progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, e di cui all'art. 5 del presente atto, la Proponente si dovrà attenere a quanto previsto nella tavola 5 e nella relazione illustrativa e finanziaria, nonché agli eventuali suggerimenti e modifiche proposte dall'Amministrazione. I progetti delle opere degli impianti ivi previsti portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso saranno precisati in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e

prescrizioni che saranno dettate dagli uffici comunali. In particolare prima dell'inizio dei lavori dell'impianto di illuminazione pubblica dovrà essere presentato il progetto esecutivo a firma di tecnico abilitato completo di schemi e verifiche elettriche e dimostrazione di conformità alle norme vigenti. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale ed il collaudo è riservato all'Ufficio Tecnico stesso o al Tecnico all'uopo delegato.

12) Garanzia finanziaria.

La proponente, in relazione al disposto n°. 2 dell'art. 45 della L.R. 56/77, ha costituito per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita da fidejussione n°..... emessa in data..... da per l'importo di € €121.544,83, pari a quello corrispondente all'importo totale delle opere di urbanizzazione comprensive di IVA. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, la Proponente autorizza il Comune di Fossano a disporre delle cauzioni stesse 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 o prelievi che il Comune dovrà fare.

13) Esecuzione sostitutiva.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Proponente ed a spese della medesima, valendosi dei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi.

14) Trasferimenti delle aree ed impianti al Comune.

I sedimi corrispondenti alle strade interne, al parcheggio fronte la S.S. 231 e all'area a verde pubblico, nonché ai relativi impianti, passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Fossano dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse

l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria come convenuto nei precedenti articoli.

Per quanto riguarda la cessione delle aree, qualora questa non venga trasferita al Comune contestualmente alla sottoscrizione della Convenzione, dovrà essere presentata una fidejussione di importo pari a quello corrispondente alla monetizzazione. La garanzia fideiussoria dovrà essere valida fino al rilascio di dichiarazione liberatoria dell'Amministrazione; analogamente dovrà essere garantito l'importo delle opere di urbanizzazione o quello dei contributi concessori, qualora sia maggiore.

15) Trasferimenti degli obblighi.

Qualora la Proponente proceda all'alienazione degli edifici e dell'area, potrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; essa dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 15 gg. dall'atto del trasferimento. In caso di mancata esecuzione dell'obbligo la Proponente sarà tenuta 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, la Proponente ed i suoi aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari dell'area ed i loro aventi causa o successori, nell'esecuzione di dette opere, dovranno osservare le norme dettate dal presente Disciplinare.

16) Rilascio di autorizzazioni di abitabilità e agibilità.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda la Proponente che il Comune non rilascerà l'autorizzazione di abitabilità o agibilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. 57/77 se non quando dalla Proponente o chi per

essa si sia adempiuto a tutti quanti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione, ivi compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione.

17) Varianti in corso d'opera.

Ferma restando la superficie da dismettere e la relativa localizzazione, nonché le massime previsioni insediative, eventuali modifiche planimetriche dei fabbricati, diminuzioni, accorpamenti, diminuzioni o aumenti della superficie dei singoli lotti, non comporteranno variante al P.E.C., ma saranno assoggettate solamente all'approvazione da parte della Commissione Igienico Edilizia Comunale. **A tale riguardo la Variante parziale 5 al PRGC approvata con D.C.C. n. 97 determina un indice fondiario fisso $I_f = 0,75$.**

18) Spese.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.943 n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

19) Rinuncia ad ipoteca legale.

La Proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, sull'area da cedere gratuitamente al Comune di Fossano nei registri immobiliari.

20) Rinvio a norma 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 17.08.942 n. 1150, legge 28.01.977 n. 10, ed alla legge regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al D.L. n. 663 del 20.10.81 ed alla legge 23.03.982 n. 94.

Letto, confermato e sottoscritto.

Fossano, lì 29 Maggio 2013

Firmato

la Proponente_____ il Sindaco_____

Il Segretario Comunale_____

CAPITOLO II - DISMISSIONE GRATUITA DI AREE PUBBLICHE DI CONVENZIONE

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

- Dogliani Domenico, nato a Cherasco il 22/08/45 ed ivi residente in Via Beato Amedeo, 10 (c.f. DGL DNC 45M22 C599W) in qualità di titolare e proprietario esclusivo della sua ditta individuale omonima corrente in Cherasco, Via Beato Amdeo, 10 (P.I. 02363790045), per la quota indivisa di 20/100 dell'intero;
- "Società Sviluppo Immobiliare s.a.s. di Montà Francesco, Montà Luigi & C." con sede in Bra, Via Don Orione, 188 (c.f. 02342230048), per la quota indivisa di 30/100 dell'intero;
- "Cherasco Costruzioni s.r.l." con sede in Cherasco, Via Vittorio Emanuele, 32 (c.f. 02325380042), per la quota indivisa di 50/100 dell'intero;

TUTTO CIO' PREMESSO

perché faccia parte integrante sostanziale del presente atto i Sigg.

- Dogliani Domenico, nato a Cherasco il 22/08/45 ed ivi residente in Via Beato Amedeo, 10 (c.f. DGL DNC 45M22 C599W) in qualità di titolare e proprietario esclusivo della sua ditta individuale omonima corrente in Cherasco, Via Beato Amdeo, 10 (P.I. 02363790045), per la quota indivisa di 20/100 dell'intero;
- "Società Sviluppo Immobiliare s.a.s. di Montà Francesco, Montà Luigi & C." con sede in Bra, Via Don Orione, 188 (c.f. 02342230048), per la quota indivisa di 30/100 dell'intero;
- "Cherasco Costruzioni s.r.l." con sede in Cherasco, Via Vittorio Emanuele, 32 (c.f. 02325380042), per la quota indivisa di 50/100 dell'intero;

in relazione al disposto della L.R. 56/1977 art. 45 comma 2 nonchè della legge 765/1967 art. 8 comma 5, con tutte le garanzie di legge, con il presente atto cedono a titolo gratuito al Comune di Fossano che come sopra rappresentato, accetta le aree site in Fossano, necessarie per le opere di urbanizzazione e

viabilità nonché per realizzare interventi di edilizia sociale previste dalla convenzione urbanistica di cui al precedente Capitolo I e della superficie complessiva di mq. 9.491 Iscritte al Catasto Terreni nel modo seguente:

- 1. Strada interna di lottizzazione mq 279 Fg. 126 Mapp. 267/p ;*
- 2. Area a parcheggio e viabilità parallela alla S.S. 231 mq 900 Fg. 126 Mapp. 271/p ;*
- 3. Area verde fronte S.S. 231 mq 532 Fg. 126 Mapp. 271/p ;*
- 4. Area destinata ad edilizia sociale mq 7.780 Fg. 126 Mapp. 267/p, 271/p;*

il tutto evidenziato in colore giallo nella planimetria che previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge al presente atto si allega sotto la lettera “B” con dispensa dal dare lettura della relativa legenda.

Per le coerenze le parti fanno riferimento alle mappe catastali.

Trattandosi di cessione gratuita di aree per opere di pubblica utilità, le parti, in persona di chi sopra, mi chiedono di far constatare che non vi è scambio di alcun corrispettivo tra le parti.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che il valore della presente cessione è pari a €. (diconsi euro).

Le parti rinunciano qualsiasi ipoteca legale possa loro competere.

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

DICHIARANO, ex D.P.R. 445/2000

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

Il Comune, comunque, rilascerà ai soggetti obbligati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione il Permesso di Costruire per la realizzazione

delle opere medesime sulle aree oggetto del presente trasferimento, nei modi previsti dal Capitolo I.

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

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