

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
ex art. 43 L.R. n. 56/1977 e succ. mod. ed int.
AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO IN FRAZ. SANTA LUCIA

Proponenti:

Rev.	Data	Descrizione	Eseg.	Contr.	Appr.
00	29.03.2016	Emissione P.E.C.	F.B.	F.B.	D.B.
01	20.07.2017	Modifiche a seguito comunicazioni D.U.A. 7.460-15.066-22.528/2017	F.B.	F.B.	D.B.
02	04.03.2019	Modifiche a seguito Determina n. 818 del 01.12.2017	F.B.	F.B.	D.B.
03	14.10.2025	Aggiornamento prezzi 2025 e adeguamento alla normativa vigente	F.B.	F.B.	D.B.

ALLEGATO:

15

BOZZA DI CONVENZIONE

Progettista:
arch. Federico BARBERO

Collaboratori:
arch. Serena ANFOSSI
arch. Rebecca CAGNOTTO

Codice **16 02**

**PROGETTO
DEFINITIVO**

Nome file: 1602_PEC1_convenzione_15_5

Data: 14.10.2025

BOZZA DI CONVENZIONE

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

Piano esecutivo di libera iniziativa ex art. 43 L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni ed integrazioni dell'area residenziale di nuovo impianto della Frazione Santa Lucia.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno del mese di, in Fossano Via;
avanti me dottor, Notaio residente in, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di, senza assistenza di testi, avendovi i comparenti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, espressamente rinunciato;

SONO PRESENTI

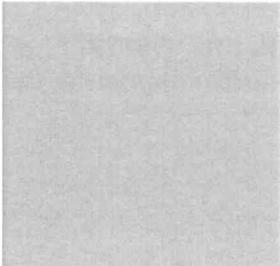
1. _____ al presente atto costituito in persona del Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Ambiente Signor _____, nato a _____ il _____, domiciliato presso la Casa Comunale di Fossano, al presente atto autorizzato in forza di Delibera del Consiglio Comunale del n. che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti;
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____

in seguito denominati anche "Proponenti";

CAPITOLO I - CONVENZIONE URBANISTICA

PREMESSO

a) che i proponenti sono proprietari delle seguenti aree, distinte al N.C.T al F° n. 125 del Comune di Fossano, che il Vigente P.R.G.C. inserisce nell' "Area residenziale di nuovo impianto della frazione Santa Lucia":

-  mapp. 370 della sup. di mq 8.764
 - per la quota di 12/18
 - per la quota di 2/18
 - per la quota di 2/18
 - per la quota di 2/18
- mapp. 372 della sup. di mq 171
mapp. 332 parte della sup. di mq 8.495
totale mq 8.666

per una superficie territoriale complessiva di mq 17.430;

b) che il progetto di Piano Esecutivo 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., e delle specifiche varianti che hanno interessato l'ambito nella fattispecie;

c) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo 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 tecnico-illustrativa

All. 2 - Estratti P.R.G.C. e catastale (1:2.000)

Documentazione fotografica

Computi

Estratti P.R.G.C. e Catastale con inserimento P.E.C. (1:2.000)

Tav. 3 - Planimetria di rilievo (1:500)

Tav. 4 - Planimetrie generali di progetto
con quote altimetriche e distanze minime (1:500)

Tav. 5 - Planimetrie generali di progetto con individuazione
aree pubbliche e private (1:500)

Tav. 6 - Schemi plano-volumetrici (1:200-500)

Tav. 7 - Particolari costruttivi aree private:
Strada interna - recinzioni - ingressi (1:50)

- Tav. 8 - Opere di urbanizzazione primarie:
Planimetria (1:500)
Particolari costruttivi (1:200-50)
- Tav. 9 - Opere di urbanizzazione secondarie: (Tavola soppressa)
Planimetria - sezione trasversale - particolari (1:200)
- All. 10 - Opere di urbanizzazione:
Elenco prezzi - Computo metrico estimativo
- All. 11 - Relazione geologica *a firma del geologo Piergiovanni Bessone*
- All. 12 - Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex legge 447/95
a firma dell'ing. Gabriele Angarano
- All. 13 - Documento tecnico per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
- All. 14 - Norme tecniche di attuazione
- All. 15 - Bozza di convenzione

d) che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del

e) che il Dirigente del Dipartimento Urbanistica ed Ambiente, in esecuzione della Determinazione n. del..... decideva l'accoglimento del progetto di S.U.E. e della Bozza di Convenzione, i quali venivano depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;

f) che nei successivi 15 giorni sono/non sono pervenute osservazioni e proposte;

g) che sono stati versati i diritti di rilascio relativi a in data, versamento n.;

ga) che lo strumento urbanistico ha espletato la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. che con specifico provvedimento riportava.....

h) che
..... proponenti il presente S.U.E., hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

i) 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;

l) che con Deliberazione di Giunta Comunale n..... del veniva approvato lo Strumento Urbanistico Esecutivo in oggetto;

m) che lo stesso veniva pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n..... del

TUTTO CIO PREMESSO E CONSIDERATO

i componenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Le premesse formano parte integrante della presente convenzione;

2) Attuazione del progetto di Piano Esecutivo

L'attuazione del progetto di piano esecutivo, sul terreno sito in Comune di Fossano descritto nelle tavole degli elaborati di progetto nella consistenza di cui alle premesse, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. avverrà in conformità delle norme di cui all'art. 51 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comunale Vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo, gli elaborati del Piano Esecutivo stesso nella consistenza depositata agli atti dell'Amministrazione Comunale per l'esame di merito, che le parti riconoscono ben nota e confermata, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni previste dal P.R.G.C..

3) Area oggetto di utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del lotto di terreno sito nel Comune di Fossano descritto alle tavole di progetto, a Catasto Terreni al Foglio 125 mappale n. 370 della superficie di mq 8.764, mappale n. 372 della superficie di mq 171 e mappale n. 373 della superficie di mq 8.495 per una superficie territoriale complessiva di mq 17.430.

4) Previsioni P.R.G.C.

L'area in oggetto risulta classificata nel P.R.G.C. tra le "Aree residenziali di nuovo impianto" di cui all'art. 51, ed in specifico in Frazione Santa Lucia, da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo con le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità IT = 0,50 mc/mq di S.T.;
- rapporto di copertura R/C = 0,50 mq/mq di S.F.;
- H max= 5,00 m. con deroga a m. 6,50 per la parte prospiciente l'area a verde pubblico lungo via Santa Lucia, per una profondità di m. 20;
nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso, l'altezza della costruzione è incrementata di ulteriori metri 2,50, per il solo recupero del volume concernente la sagoma del tetto, ferma restando la effettiva linea di gronda all'altezza prevista nel comparto;
- indice di visuale libera = 0,50 da applicarsi solamente dai confini di zona;
- obbligo di realizzazione opere pubbliche di P.R.G.C. e di S.U.E.;
- cessione aree 15 mq/100 mc;
- parcheggi esterni alla recinzione min. 15 mq per alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La presente proposta di S.U.E. è stata presentata in conformità con la norma e con completezza di documentazione entro due anni dall'approvazione della Variante n.12 al P.R.G.C., rispettando la clausola temporale di cui all'art. 51 delle N.T.A..

Le destinazioni d'uso previste sono a residenza (R) e per attività ad essa compatibili; sono ammesse strutture commerciali (C1), esercizi pubblici (T5) e artigianato di servizio di piccole e grandi dimensioni (P1 e P2), D2 attività professionali ed imprenditoriali limitatamente al piano terra e di edifici residenziali, S3 sanità e altri servizi sociali.

Essendo la superficie territoriale dell'intero comparto pari a mq 17.430 il volume max fuori terra dell'intero comparto risulta pari a mc 8.715 (= 0,50 x 17.430), che consente l'insediamento di n. 96,83 abitanti equivalenti, considerando la volumetria di un ab./eq. pari a 90 mc..

Lo standard urbanistico di 15mq/90 mc determina una superficie minima in cessione pari a mq 1.452,50 (=8.715x15/90), di cui minimo mq 242,10 (=2,50mq/ab.eq.x8.715/90) per parcheggi pubblici e mq 1.210,40 (=12,50mq/ab.eq.x8.715/90) per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

5) Dati quantitativi di progetto

La superficie territoriale totale è pari a 17.430 mq, la quale, con un indice territoriale I.T. di 0,50 mc/mq, determina una volumetria massima fuori terra di mc 8.715, destinata a residenza e/o ad attività ad essa compatibili secondo i dettami dell'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C..

Il progetto del nuovo complesso edilizio dettagliato in scala 1:500-200 negli elaborati dello S.U.E., prevede un volume del solido geometrico emergente, calcolato secondo il R.I.E. e uguale a quello massimo previsto di 8.715 mc. e/o comunque raggiungibile con opportune varianti edilizie.

L'organizzazione dell'area in proprietà di mq 17.430 ha determinato le seguenti destinazioni delle aree riportate nelle Tavv. 4 e 5:

a) Aree pubbliche	mq	4.800
b) Aree private	mq	<u>12.630</u>
	totale	mq 17.430

Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso dell'Amministrazione Comunale e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

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

I Proponenti si impegnano, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale finché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Aree pubbliche di cui al punto a)

La superficie pubblica di complessivi mq 4.800 circa, da definirsi esattamente in sede di frazionamento, è formata da due aree:

la prima, della superficie di circa mq 4.050, può dar luogo a spazio destinato a soddisfare le esigenze di abitanti e/o di insediamenti che vanno al di là dell'insieme dei soggetti interessati dall'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia.

la seconda, della superficie di circa ~~770~~ 750 mq, è costituita dal sedime della nuova strada pubblica di P.E.C. comprendente anche un'area a parcheggio pubblico di mq 300 per n. 10 stalli.

La superficie a standard urbanistici è formata dalla superficie a verde di mq 4.050 e dal parcheggio pubblico lungo la strada pubblica di mq 300, per un totale di mq 4.350, ampiamente superiore alle cessioni previste dalla scheda del P.R.G.C. pari a 15 mq/100 mc residenziali per mq $1.307,25 = 15 \times 8.715/100$, di cui, a mente dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.:

- per area verde mq $1.089,40 = 12,50 \times 8.715/100$;
- per parcheggio pubblico mq $217,90 = 2,50 \times 8.715/100$;

Queste superfici vengono cedute al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, con possibilità da parte dei proponenti, o dei loro aventi causa, di realizzare le opere in esse previste senza spesa e/o tassa di qualsivoglia natura e genere per l'occupazione delle aree cedute per la realizzazione delle stesse, secondo i progetti che preventivamente verranno approvati dall'Amministrazione.

La superficie ceduta al Comune in eccesso rispetto a quella dovuta è pari a mq 3.042,75 (= 4.350 - 1.307,25).

Aree private di cui al punto b)

Le aree private presentano una superficie complessiva di mq **12.630**, che costituisce la **superficie fondiaria** dell'intero comparto, di cui:

- mq 10.205 circa di superficie dei lotti per interventi edificatori;
- mq 2.425 circa per la realizzazione della strada interna e per l'individuazione di n. 36 stalli di 15 mq per i parcheggi di relazione.

La posizione e le dimensioni della strada interna possono subire modifiche in sede di presentazione dei Permessi di Costruire a condizione che non venga snaturato l'assetto viario di progetto.

I parcheggi di relazione previsti nelle tavole dello S.U.E. possono essere modificati sia planimetricamente che in numero in funzione degli alloggi e dei fabbricati che si andranno ad insediare; è consentita anche l'individuazione dei parcheggi di relazione davanti agli ingressi carrai con conseguente arretramento del cancello.

Il volume massimo edificabile di mc 8.715 determina un **indice fondiario medio di 0,69 mc/mq** rispetto alla superficie fondiaria complessiva di mq 12.630.

La superficie fondiaria di mq 12.630 è comprensiva della superficie a strada interna privata e parcheggi di relazione di circa mq 2.425 e della superficie oggetto di interventi

edilizi di circa mq 10.205, suddivisa in tre sub-comparti con superfici da determinarsi esattamente in sede di frazionamento:

- Sub-Comparto n. 1 di circa mq 2.277 edificabili e mq 2.818 totali, dove si prevedono fabbricati a due piani f.t. con h max = 6,50 mt e if = 0,96 mc/mq per una volumetria complessiva di mc 2.715;
- Sub-Comparto n. 2 di circa mq 4.408 edificabili e mq 5.456 totali, dove si prevedono fabbricati con h max = 5,00 mt e if = 0,55mc/mq per una volumetria complessiva di mc 3.000;
- Sub-Comparto n. 3 di circa mq 3.520 edificabili e mq 4.356 totali, dove si prevedono fabbricati con h max = 5,00 mt e if = 0,69 mc/mq per una volumetria complessiva di mc 3.000.

E' consentito un aumento massimo dell'indice fondiario del 20% per il singolo sub-comparto, nel rispetto comunque della volumetria complessiva di 8.715 mc..

Alle superfici fondiarie di mq 2.818 per il Sub-Comparto 1, mq 5.455 per il Sub-Comparto 2 e mq 4.356 per il Sub-Comparto 3 si fa anche riferimento per la determinazione di:

- R/C massimo del 50%;
- Superficie minima a verde privato del 30% e relativa determinazione del numero minimo di alberi di alto fusto e degli arbusti.

La disposizione planimetrica, i parallelismi di costruzione e le sagome degli edifici riportati negli elaborati dello S.U.E. sono indicazioni generali del prodotto urbanistico che si intende conseguire ed avranno ulteriori precisazioni negli atti tecnici a corredo delle richieste dei Permessi di Costruire.

Sarà possibile modificare le dimensioni ed il numero dei lotti previsti all'interno di ciascun Sub-Comparto, il numero e la sagoma dei singoli edifici, senza che questo costituisca modifica allo S.U.E, purché nel rispetto della volumetria come sopra riportata.

In sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi e/o di varianti agli stessi, possono 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.E.C., 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..

I [redacted] con la presente autorizzano, verso le porzioni dei mappali di loro proprietà confinanti con il perimetro del comparto (F°. 125 mapp. n. 331, 374 e 371), la sopraelevazione del piano di campagna attuale alle quote previste dallo S.U.E. e la possibilità di realizzare un muro in cls a confine di altezza adeguata al contenimento del terreno di riporto ed avente un'altezza di circa cm 100 dal piano di campagna agricolo con soprastante cancellata.

A confine con aree private di proprietà terze rispetto ai proponenti lo S.U.E., il piano del terreno sistemato di progetto non potrà superare la quota del piano attuale sistemato delle proprietà confinanti ed il proponente non potrà esercitare vedute dirette, salvo accordo tra le parti. Ad ogni buon fine sono fatte salve le riserve di legge civilistiche in riferimento alle ulteriori proprietà circostanti.

6) Parcheggi di relazione esterni alla recinzione

La Tabella di zona specifica della Frazione Santa Lucia dell'Art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie a **parcheggi esterni alla recinzione (parcheggi di relazione)**, pari a mq 15 per ogni alloggio e 30 mq per ogni edificio.

La proposta progettuale, di cui alla Tav. 4 del presente S.U.E., prevede la costruzione di n. 10 edifici per n. 24 unità per cui la superficie a parcheggio di relazione esterna alle recinzioni dovrà essere minimo di mq 360.

Il progetto prevede una superficie n. 36 stalli per un totale di mq 540, maggiore dei mq 360 minimi richiesti, che in sede di presentazione dei permessi di costruire potrà variare dimensioni e collocazione all'interno delle superfici private del comparto, compresa l'area della strada interna condominiale qualora fosse destinata a senso unico.

I parcheggi di relazione dovranno essere soddisfatti per l'intero intervento del comparto ed anche per singolo edificio e/o richiesta di permesso di costruire; pertanto, in sede di presentazione dei permessi di costruire, occorrerà allegare tabella riassuntiva della situazione generale di progetto delle aree a parcheggio di relazione, già autorizzate ed in previsione, per un immediato controllo delle stesse.

I parcheggi di relazione dovranno soddisfare i requisiti di cui all'Art. 11 comma 4 delle N.T.A. del P.R.G.C. in analogia ai parcheggi pubblici e di pertinenza.

7) Parcheggi privati

La superficie indotta a **parcheggio**, secondo la **legge Tognoli (L. 122/89)**, è di 03mq/mq indotta dalla S.U.L. massima di mq 2.905 e dai volumi per funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 9 comma 5 delle N.T.A. del P.R.G.C.. e deve essere verificata per ogni singolo intervento.

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.

8) Aree private a verde

L'art. 51 delle N.T.A. del P.R.G.C. prevede una superficie minima a verde pari al 30% della superficie fondiaria, che deve essere verificata sull'intera superficie fondiaria privata di mq 12.630 e per ogni Sub-Comparto facendo riferimento alle seguenti superfici:

- mq 2.818 per il Sub-Comparto n. 1;
- mq 5.456 per il Sub-Comparto n. 2;
- mq 4.356 per il Sub-Comparto n. 3.

La dotazione vegetazionale di cui all'art. 8 comma 12 delle N.T.A., deve essere verificata per ogni sub-comparto.

La superficie a verde privato in sede di progetto 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.

9) Determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con il metodo sintetico

Gli oneri unitari, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabiliti dalle tariffe di cui alla D.G.C. n. 50/2018 in vigore dal 27.02.2018 per interventi da effettuare nelle "Aree residenziali di nuovo impianto" nei centri frazionali sono:

- 3,74 €/mc per gli oneri di urbanizzazione primaria;
- 7,62 €/mc per gli oneri di urbanizzazione secondaria;

che per una volumetria massima di mc. 8.715 determinano i seguenti contributi:

- € 32.594,10 (= 3,74 x 8.715) per oneri di urbanizzazione primaria;
- € 66.408,30 (= 7,62 x 8.715) per oneri di urbanizzazione secondaria;

per un totale di € 99.002,40, variabili in aumento per destinazioni d'uso diverse da residenza e/o per funzioni accessorie alla residenza di cui all'art. 9 comma 5 4 delle N.T.A. del P.R.G.C..

L'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà calcolato in relazione alle pratiche edilizie relative alle costruzioni di ogni edificio previsto nell'area di P.E.C.; tale importo, calcolato con le tariffe comunali in vigore al momento del rilascio del titolo abitativo, se sarà superiore a quanto determinato al successivo art. 13 dovrà essere corrisposto al Comune in unica soluzione senza possibilità di rateizzazione.

10) Opere di urbanizzazione a cura dei proponenti

I proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 n. 2, L.R. 56/1977 si obbligano, per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art. 51 punto 1 della L.R. 56/1977 e s.m.i., secondo le modalità di appalto in vigore, le aree pubbliche previste dal presente S.U.E. della superficie complessiva di mq 4.800 e precisamente:

13.1 - Opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 p.to 1 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Realizzazione di un nuovo tratto di strada, dotato di fognature bianca e nera, acquedotto ed illuminazione, della lunghezza di circa 45 ml ed una superficie di circa 750 con n. 10 stalli di parcheggio pubblico, oltre all'area ecologica.

Realizzazione della stazione di pompaggio della fognatura nera, con condotta in pressione fino all'innesto nella fognatura esistente in via Creusa e nuova condotta delle acque bianche tra la strada in progetto ed il fosso esistente in via del Ghetto.

13.2 - Opere di urbanizzaz. secondaria di cui all'art. 51 p.to 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.

~~Non si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri, ma il pagamento diretto del contributo, determinato in modo sintetico, secondo le modalità in vigore per i P.d.C..~~

Queste opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite a cura dei proponenti e trasferite al Comune di Fossano, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla loro ultimazione, restando inteso che fino a detto trasferimento sarà a carico dei proponenti, o dei loro aventi causa, ogni onere di manutenzione delle opere e degli impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Secondo le norme attualmente in vigore, le opere di urbanizzazione primaria, trattandosi di opere sottosoglia funzionali al comparto, verranno eseguite direttamente dai proponenti. Nel caso in cui, prima dell'approvazione del presente P.E.C., venissero modificate le procedure di appalto delle opere di urbanizzazione, sarà consentito adeguarsi senza che questo costituisca variante allo S.U.E..

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo, secondo i dettami della delibera C.C. n. 47 del 07.04.1993, come dettagliatamente specificato nell'All. n. 10, adottando dove possibile il prezzario della Regione Piemonte 2018 2025, comprensivo dei soli lavori a base d'asta ed escluse le spese tecniche per le opere di urbanizzazione primarie, ammonta ad € ~~416.000,00~~ 149.260,00 (diconsi euro ~~centosedicimila/00~~ centoquarantanovemiladuecentosessanta/00), al netto dell'I.V.A. e del C.I., così ripartiti:

• <u>Opere di urbanizzazione primaria:</u>		
A - Importo a base d'asta	€ 416.000,00	€ 149.260,00
B - Somme a disposizione per spese tecniche in ragione di circa		
14% (da computarsi secondo tariffe profession. ingg. ed archh.)		
€ 13.000,00		€ 20.740,00
Totale al netto dell'I.V.A. e del C.I.	€ 429.000,00	€ 170.000,00

Una parte delle opere relative alla fognatura nera viene realizzata nell'esclusivo interesse della frazione e precisamente:

- abbassamento della stazione di sollevamento per raccogliere a caduta i reflui della frazione ad una profondità di circa mt 6,00;
- aumento del diametro della condotta in pressione in polietilene ad alta densità da DE 75 a DE 90;

pertanto il costo delle suddette opere di urbanizzazione viene portato a scomputo del contributo afferente al costo di costruzione:

A - Importo a base d'asta	€ 10.500,00	€ 13.500,00
B - Somme a disposizione per spese tecniche in ragione di circa		
14% da computarsi secondo tariffe prof. ingg. ed archh.	€ 4.500,00	€ 1.900,00
Totale al netto dell'I.V.A. e del C.I.	€ 12.000,00	€ 15.400,00

I proponenti, oltre questo importo complessivo di € ~~429.000,00~~ 170.000,00 ammesso a scomputo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e parte del costo di costruzione da realizzare in aree pubbliche, ed al pagamento diretto del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno anche far fronte ad una somma di circa ulteriori € ~~200.000,00~~ 260.000,00 per l'urbanizzazione della superficie privata di mq 2.425 per le strade interne ed i parcheggi di relazione, determinata anche dall'imposizione di una viabilità attestata lungo il confine nord per non precludere la possibilità di ulteriore prolungamento a favore di eventuali nuovi comparti limitrofi.

Considerato che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari), pari ad € ~~405.500,00~~ 135.760,00 (= ~~416.000,00~~ 149.260,00 - ~~40.500,00~~ 13.500,00) al netto dell'I.V.A. e del C.I., è superiore all'onere forfettariamente determinato per le OO.UU. primaria e secondaria di € ~~32.594,10~~ 99.002,40, relativo alla massima capacità edificatoria residenziale del Comparto, ai proponenti stessi od ai loro aventi causa non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo a qualsiasi titolo determinato.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dalle tavole di progetto e con le descrizioni di Capitolato contenute nel computo metrico-estimativo allegato al progetto esecutivo che dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale con specifico titolo abilitativo.

I [redacted] con la presente autorizzano la servitù di condotta fognaria sui mappali n. 298, 299, 331 e 332 del F° . 125, a loro minor danno, prevista negli elaborati dello S.U.E. come opera di urbanizzazione.

Il trasferimento delle opere al Comune di Fossano verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro tre mesi dalla ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, anche separatamente tra loro ma in modo che ogni opera sia compiuta e funzionale, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere e impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette non dovranno risultare complessivamente inferiori 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 oggetto dello S.U.E..

11 - Progetti di opere di urbanizzazione

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei proponenti, a mente degli artt. 45 n. 3 e 48 della L.R. n. 56/1977, dovranno essere presentati progetti 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 del progetto delle 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, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, dovrà avvenire entro tre mesi dall'inoltro della richiesta di P.d.C. del primo intervento privato previsto dallo S.U.E.

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.

I proponenti si impegnano a tracciare a propria cura e spese, le strade, la delimitazione delle opere, dei lotti e quanto altro attiene al Piano stesso riferendosi alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del P.d.R. con gli opportuni riferimenti.

12 - Termini di esecuzione

A) *Per gli interventi nell'area residenziale prevista dal P.E.C..*

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

- presentazione dei Permessi di Costruire per i singoli fabbricati entro dieci anni dalla data di efficacia del P.E.C;
- inizio lavori entro un anno dal ~~ritiro~~ rilascio del Permesso di Costruire;
- fine lavori entro tre anni dall'inizio dei lavori, salvo proroghe nazionali e/o che

l'Amministrazione vorrà concedere.

B) Per le opere condominiali relative alle strade interne private, parcheggi di relazione e reti tecnologiche.

I Proponenti si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a disporre la realizzazione delle opere di urbanizzazione non ammesse a scomputo, ma necessarie per l'agibilità dei fabbricati, nei tempi previsti di validità del P.E.C., cioè anni dieci, impegnandosi a presentare il progetto (o i progetti esecutivi), conforme alla norma e con completezza documentale per i necessari titoli abilitativi, delle opere significative e funzionali al lotto oggetto di intervento edilizio, entro tre mesi dal ~~ritiro~~ rilascio del primo permesso di costruire del fabbricato privato interessato ed a garantire alla richiesta di agibilità di ogni singolo fabbricato il collegamento funzionale ai servizi primari.

I proponenti, contestualmente alla realizzazione del nuovo tronco di strada lungo il confine nord del comparto, dovranno provvedere a garantire l'accesso ai mezzi agricoli delle proprietà confinanti e, al termine dei lavori, concedere a quest'ultime il diritto di passaggio.

C) Per le opere di urbanizzazione ammesse a scomputo

I Proponenti, in relazione ai disposti di cui al D. Lgs. 152/2008 ed al disposto dell'art. 45, della legge regionale 56/1977 e s.m.i., si obbligano per loro e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a disporre la realizzazione delle opere di urbanizzazione nei tempi previsti di validità del PEC, cioè anni dieci e comunque nel rispetto dei termini dei lavori stabiliti dall'art. 4 comma 4 della L. 28 gennaio 1977 n. 10, impegnandosi altresì a presentare il progetto, conforme alla norma e con completezza documentale per il necessario titolo abilitativo, entro tre mesi dal ~~ritiro~~ rilascio del primo permesso di costruire relativo al primo fabbricato privato ed a ultimare completamente le opere antecedentemente alla richiesta di agibilità del primo fabbricato.

La costruzione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico; nel corso dei lavori possono essere effettuati S.A.L. per la riduzione delle fidejussioni a garanzia di cui al successivo art.14.

Il ritardo nell'esecuzione delle opere o nella presentazione del progetto porterà ad una penale convenzionale a carico dei Proponenti 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.

Il Comune di Fossano potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento integrale dell'intera penale calcolata con un massimale di tre anni di ritardo, così come potrà rivalersi immediatamente sulla garanzia fidejussoria di cui all'art. 14, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del lottizzante e a suo carico, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato oltre alla penale convenzionale, oltre alla facoltà di risolvere la presente convenzione.

I lavori delle opere edilizie attinenti all'attuazione delle previsioni del presente P.E.C., ivi comprese le opere di urbanizzazione, 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.

L'inottemperanza di tale prescrizione è sanzionata con una multa, salvo diversamente stabilito da differenti norme, da euro 25 ad euro 500.

13 - 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.

Sono previste a scomputo del contributo del costo di costruzione per gli interventi edilizi privati nell'area del presente S.U.E.:

l'abbassamento della stazione di sollevamento della fognatura nera per raccogliere a caduta i reflui della frazione ad una profondità di circa mt 6,00 e l'aumento del diametro della condotta in pressione in polietilene ad alta densità da DE 75 a DE 90, per un importo complessivo arrotondato ad € ~~10.500,00~~ 13.500,00 (diconsi euro ~~diecimilacinquecento/00~~ tredicimilacinquecento/00), che verrà scontato al ritiro dei primi permessi di costruire rilasciati sull'area, previa trasmissione di dichiarazione del professionista a dimostrazione del residuo dell'importo scomputabile da allegarsi ad ogni singola istanza ed a seguito di ricognizione delle pratiche già presentate.

14 - Garanzie finanziarie

I Proponenti, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/1977, hanno costituito per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo una cauzione pari all'importo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo e formalizzata dalla seguente fidejussione della Soc.tà _____ - Polizza n. del per la somma di euro ~~144.094,40~~ 190.500,91 (= ~~116.000~~ 149.260 x 1,10 + ~~13.000~~ 20.740 x 1,04 x 1,22) (diconsi euro ~~centoquarantaquattromilanovantaquattro/40~~ centonovantamila-cinquecento/91), da mantenersi fino al collaudo delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, salvo riduzioni a stato avanzamento dei lavori.

Per l'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i Proponenti autorizzano il Comune di Fossano a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

15 - Esecuzione sostitutiva per le opere

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi di natura pubblica in sostituzione dei Proponenti ed a loro spese, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al precedente art. 12.

16 - Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'art. 10 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, 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 e comunque entro mesi tre dalla comunicazione della fine lavori da parte dei Proponenti.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei Proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

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 a 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 sono stati trasferiti gli obblighi o gli aventi causa, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di agibilità 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, nei singoli Permessi di Costruire e se l'aggiudicatario delle opere di urbanizzazione non abbia provveduto alla realizzazione delle stesse.~~

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. 11 e 12.

Il Direttore dei lavori dovrà certificare, qualora necessario, il collegamento funzionale ai servizi primari e l'accessibilità, agevole e sicura, al fabbricato dal tratto di strada privata.

19 - 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. 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.

20 - Rinuncia ad ipoteca legale

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

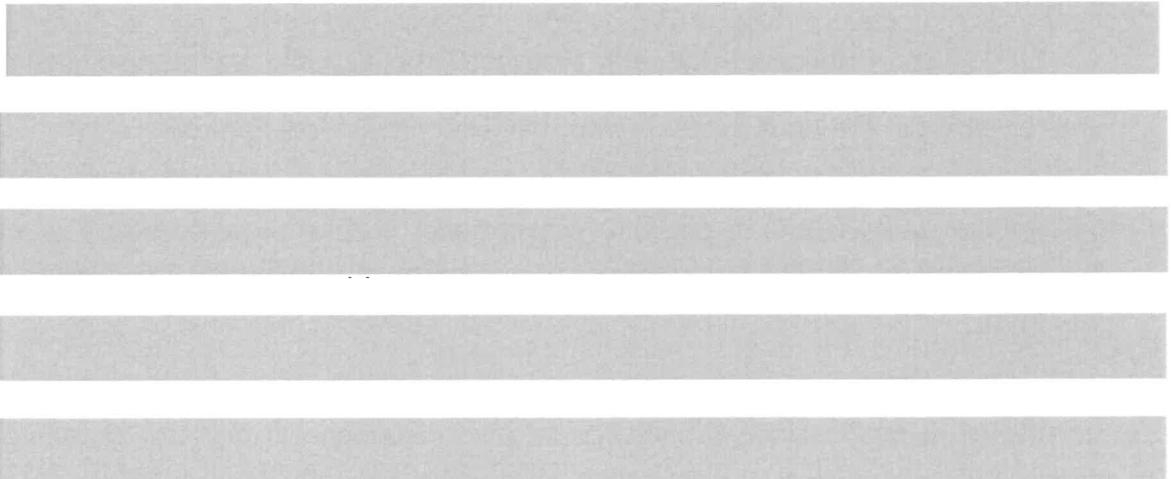
21 - Rinvio a norme di legge

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..

CAPITOLO II - DISMISSIONE GRATUITA DI AREE PUBBLICHE DI CONVENZIONE

PREMESSO CHE:

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



TUTTO CIO' PREMESSO

perché faccia parte integrante sostanziale del presente atto



in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 comma 2°, nonché del comma 5° dell'art. 8 della Legge n. 765/1967, 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, con tutte le servitù attive e passive, necessarie per le opere di urbanizzazione e viabilità previste dalla convenzione urbanistica di cui al precedente Capitolo I e della superficie di complessiva di circa mq 4.800, da determinarsi esattamente in sede di frazionamento, iscritte al Catasto Terreni al F°. n. 125:

- mapp. 370 parte, mapp. 32 parte e mapp. 373 parte

il tutto evidenziato in color giallo nella planimetria che previa visione e sottoscrizione ai sensi di legge al presente atto si allega sotto la lettera ".....".

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 constare 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 ad euro 99.245,40 (diconsi euro novantanovemiladuecentoquarantacinque/40) = mq 30 x 23,24 €/mq + 4.770 (= 4.800-30) x 20,66; dove 23,24 €/mq è il valore della monetizzazione, di cui alla D.G.C. n. 6 del 03.01.2002, fino a mq 30 e 20,66 €/mq oltre i 30 mq;

Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca legale possa loro competere.

Per quanto possa occorrere, le parti ai sensi del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, da me Notaio rese edotte sulla responsabilità penale cui possono 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 di 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 Sigg. _____

_____ che sottoscrivono la presente convenzione, nonché i loro eventuali aventi causa, sono pertanto da considerarsi soggetti "aventi titolo" al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, c.I, 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 relativo al terreno in oggetto, rilasciato in data(n. Reg. Cert.), certificato che si allega al presente atto sotto la lettera "....", omessane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti, che dichiarano, inoltre, non risultare trascritta, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, alcuna ordinanza sindacale accertante effettuazione di lottizzazioni non autorizzate e che, infine, non sono intervenute variazioni nella destinazione urbanistica quale risulta dalla certificazione allegata.