

**Piano di Recupero n. 37 per la riqualificazione urbana del comparto n. 11 dei “Tessuti della ristrutturazione urbanistica” – art. 47 n.t.a. del P.R.G.C. Fossano, Via Cesare Battisti 59-61-63-65 - Presa d’atto delle disposizioni in deroga di cui alla L.R. 16/2018 e s.m.i. e conseguente aggiornamento della documentazione.**

*(omissis)*

Davanti a me, Ivo GROSSO, notaio in Cuneo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo, sono presenti:

1) - PRATO Elisabetta, *(omissis)*, domiciliata per la carica a Fossano, via Roma 91, dirigente, per conto ed in rappresentanza di:

== "COMUNE DI FOSSANO",

• sede in Fossano, via Roma 91, • codice fiscale: 00214810046, • partita IVA: 00294400049,

nella sua qualità di Dirigente del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio, in forza di conferimento di incarico di cui al Decreto Sindacale n. 2 del 31 gennaio 2025, nel cui interesse agisce e stipula, in forza del vigente Statuto comunale, 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, nonché in esecuzione di:

. deliberazione della Giunta Comunale numero 222 del 16 giugno 2025, dichiarata immediatamente eseguibile;

. determina del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio Servizio Urbanistica ed edilizia numero 87 del 23 giugno 2025;

. deliberazione della Giunta Comunale numero ----- del ----- giugno 2026, dichiarata immediatamente eseguibile;

. determina del Dipartimento Urbanistica e Gestione del Territorio Servizio Urbanistica ed edilizia numero ----- del ----- giugno 2026;

**2) -I Sigg. *(omissis)*;**

**Io notaio sono certo** della identità personale delle parti le quali mi chiedono atto di quanto

**PREMESSO CHE**

i) – I Sigg. *(omissis)* 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 10 febbraio 2022 ricevuto dal notaio Ivo GROSSO, numero 97955/25297 di repertorio, registrato a Cuneo il 15 febbraio 2022 al numero 2920 serie 1T, trascritto a Cuneo il 15 febbraio 2022 ai numeri 1101/1391;

ii) - le suddette aree, per complessivi metri quadrati 2.004,00 (duemilaquattro virgola zero zero), come da rilievo topografico eseguito a verifica della discordanza con i mq. 2014 (duemilaquattordici) 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 3 Giugno 2009 (Pubblicata sul B.U.R.P. in data 11 giugno 2009) e successive varianti;

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

iv) - 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:

<b>N. ELABORATO</b>	<b>DENOMINAZIONE ELABORATO</b>			<b>DATA agg.to</b>
ALLEGATO 1	Documentazione fotografica	NP01	Rev.2	05/09/2024
ALLEGATO 2	Relazione di progetto	NP01	Rev.4	13/06/2026
ALLEGATO 3	Norme tecniche di attuazione	NP01	Rev.4	13/06/2026
ALLEGATO 4	Bozza di Convenzione	NP01	Rev.4	13/06/2026
ALLEGATO 5	Verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica	NP01	Rev.2	11/02/2025
ALLEGATO 6	Dichiarazione del progettista per l'eliminazione delle barriere architettoniche	NP01	Rev.2	11/02/2025
ALLEGATO 7	Computo metrico OO.UU. a scomputo	NP01	Rev.2	11/02/2025
ALLEGATO 8	Progetto impianto elettrico – Calcolo illuminotecnico	NP01	Rev.2	11/02/2025
ALLEGATO 9	Progetto impianto elettrico – Report illuminotecnico	NP01	Rev.2	11/02/2025
ALLEGATO 10	Relazione di Clima Acustico	NP01	Rev.2	05/09/2024
TAVOLA EL 01	Layout impianto elettrico illuminazione pubblica	NP01	Rev.2	20/06/2025
TAVOLA 00R NP1	Inquadramento topografico	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 1P NP1	Inquadramento catastale e urbanistico	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 2R NP1	Planimetria di rilievo	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 3R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 4R NP1	Prospetti e sezioni di rilievo	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 5P NP1	Planimetria con schema delle demolizioni e dei nuovi fabbricati	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 6P NP1	Planimetria generale di progetto e verifica standards	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 7P NP1	Planimetria di progetto dei nuovi fabbricati	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 8P NP1	Prospetti e sezioni di progetto dei nuovi fabbricati	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 9P NP1	Planimetrie autorizzate – progetto – comparative fabbricato esistente	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 10P NP1	Prospetti e sezioni autorizzati – progetto – comparativi fabbricato esistente	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 11P NP1	Viste prospettiche – render- indicazione dei materiali	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 12P NP1	Verifica parametri urbanistici	NP01	Rev.4	13/06/2026

TAVOLA 13P NP1	Planimetria generale fornitura utenze e schemi di raccolta e allacciamento	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 14P NP1	Planimetria esplicativa schemi di superamento barriere architettoniche	NP01	Rev.4	13/06/2026
TAVOLA 15P NP1	Progetto delle opere di urbanizzazione	NP01	Rev.4	13/06/2026

v) - sul progetto di piano di recupero si è espressa favorevolmente la Commissione edilizia, come da parere emesso nella seduta del 09 maggio 2024 (con osservazioni recepite negli atti progettuali e nella presente convenzione);

vi) - il piano di recupero è stato adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 89 del 6 marzo 2025;

vii) - è stato pubblicato sul sito informatico del Comune per trenta giorni consecutivi (dal 6 marzo 2025 al 5 aprile 2025) durante i quali, entro i successivi trenta giorni (dal 5 aprile 2025 al 5 maggio 2025) 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;

viii) - la Giunta Comunale con la deliberazione numero 222 del 16 giugno 2025 ha approvato il piano previa acquisizione del parere motivato relativo al processo di VAS;

ix) - il piano è stato altresì pubblicato sul sito informatico del Comune ed è stato aggiornato con le modifiche indicate dalla deliberazione della Giunta Comunale 222/2025 con le integrazioni numero 23826 di protocollo del 20 giugno 2025;

x) – in data 06/12/2025 al prot. n. 2025/45881 è stata presentata Scia ex art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. n. 2025/206 D volta al recupero sottotetto ai fini abitativi, ai sensi della l. 16 del 04/10/2018 e s.m.i. del fabbricato esistente, denominato “Condominio Sordella”, sul cui progetto si è espressa favorevolmente la Commissione edilizia, come da parere emesso nella seduta del 05/03/2026;

xi) – in data 17/04/2026 al prot. n. 2026/15754 è stata presentata la Scia alternativa al P.d.C. art. 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. n. 2026/81-D, volta ad autorizzare quando precedentemente descritto oltre ad alcune modifiche al fabbricato “Santa Caterina” senza alterarne la consistenza urbanistica; sul progetto aggiornato di piano di recupero si è espressa favorevolmente la Commissione edilizia nella seduta del 05/03/2026;

xii) – in data 23/04/2026 al prot. n. 16438 e successivamente in data 13/06/2026 al prot. n. 23385 è stata presentata richiesta di aggiornamento del Piano di recupero, in relazione alla presa d’atto delle disposizioni in deroga di cui alla L.R. 16/2018 s.m.i. (per il Condominio Sordella) nonché all’eliminazione del progetto del piano interrato ed alla conseguente distribuzione degli spazi, senza modificare la SUL e la volumetria complessiva (per il Condominio Santa Caterina);

xiii) – sull’aggiornamento del progetto di PdR la Giunta Comunale con la deliberazione numero ----- del ----- ha preso atto delle disposizioni in deroga e delle modifiche progettuali;

xiv) - la proprietà ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni convenuti nella seguente convenzione (art. 45 l.r. n. 56/1977);

xv) - l’identificazione catastale della proprietà risulta essere la seguente:

in territorio del comune di

**FOSSANO**

**via Cesare Battisti 59-61-63-65**

**• CATASTO DEI FABBRICATI**

**fg. 147 p. 513/8 p. T cat. C/3 cl. 5 RC€ 468,01 consistenza mq. 197 superficie catastale mq. 213**

fg. 147 p. 513/9 p. T cat. C/2 cl. 3 RC€ 426,08 consistenza mq. 275 superficie catastale mq. 292

fg. 147 p. 513/10 p. T cat. C/2 cl. 3 RC€ 238,60 consistenza mq. 154 superficie catastale mq. 174

fg. 147 p. 513/11 p. T cat. C/7 cl. 3 RC€ 243,95 consistenza mq. 482 superficie catastale mq. 521

fg. 147 p. 513/14 p. T cat. A/3 cl. 2 RC€ 340,86 vani 6 superficie catastale mq. 154 (escluse aree scoperte mq. 139)

fg. 147 p. 513/15 p. T cat. C/2 cl. 5 RC€ 54,23 consistenza mq. 25 superficie catastale mq. 34

fg. 147 p. 513/16 p. T cat. C/6 cl. 4 RC€ 182,21 consistenza mq. 28 superficie catastale mq. 34

fg. 147 p. 513/17 p. T cat. C/2 cl. 5 RC€ 19,52 consistenza mq. 9 superficie catastale mq. 12

fg. 147 p. 513/18 p. 1 cat. A/3 cl. 2 RC€ 539,70 3 vani 9,5 superficie catastale mq. 186 (escluse aree scoperte mq. 180)

fg. 147 p. 513/19 p. 1 cat. C/2 cl. 4 RC€ 74,37 consistenza mq. 40 superficie catastale mq. 46

fg. 147 p. 513/20 p. 2 cat. C/2 cl. 4 RC€ 171,05 consistenza mq. 92 superficie catastale mq. 103

fg. 147 p. 513/21 p. 2 cat. C/2 cl. 4 RC€ 111,55 consistenza mq. 60 superficie catastale mq. 68

fg. 147 p. 513/22 p. 2 cat. C/2 cl. 4 RC€ 9,30 consistenza mq. 5 superficie catastale mq. 8

• **CATASTO TERRENI - partita 1 (area di enti urbani e promiscui)**

fg. 147 p. 513 ente urbano mq. 2014 (metri quadrati duemilaquattordici)

• **CONFINI in unico corpo:** via Cesare Battisti; particelle 291, 292, 514 e 294 stesso foglio;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

**stipulano e convengono quanto segue:**

**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 della Giunta Comunale 222 del 16 giugno 2025 e con deliberazione della Giunta Comunale +++ del ++ giugno 2026 avverrà in conformità delle norme del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente convenzione, secondo gli elaborati del Piano di Recupero stesso, **nonchè dei suoi elaborati di aggiornamento SCIA 2025/115-D del 06/12/2025 prot. n. 2025/45882 e SCIA 2026/81-D del 17/04/2026 prot. n. 2026/15754;** elaborati **dettagliatamente elencati nelle premesse** che si intendono fare parte integrante e sostanziale del presente atto, con dispensa dall'allegarli in quanto depositati e protocollati in originale presso gli uffici comunali e che le parti dichiarano di ben conoscere ed integralmente accettare facendo comunque ampio riferimento, senza riserva alcuna, a quanto depositato agli atti del Comune. 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, descritti negli elaborati di piano, a catasto al foglio 147 (centoquarantasette), particella 513 (cinquecentotredici) ente urbano - partita 1 di superficie, verificata con rilievo topografico, complessiva di metri quadrati 2.004,00 (duemilaquattro virgola zero zero), 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

D – Funzione finanziaria, direzionale e assicurativa

S1 - Pubblica amministrazione

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

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 presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

I proponenti si impegnano, 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)~~ **territoriale (St)** di metri quadrati 2.004,00 (duemilaquattro virgola zero zero) **ed una superficie fondiaria di 1698,00 (milleseicentonovantotto virgola zero zero).**

#### SITUAZIONE ATTUALE

La superficie ~~fondiaria~~ **territoriale** del lotto è di metri quadrati 2.004,00 (duemilaquattro virgola zero). **La superficie fondiaria risulta pari a metri quadri 1.698,00 (milleseicentonovantotto virgola zero zero).** La superficie coperta (Sc) è di metri quadrati 1.417,0 (millequattrocentodiciassette virgola zero) con superficie libera di metri quadrati 587,0 (cinquecentottantasette virgola zero). Il rapporto di copertura (Rc) è di 0,70 (zero virgola settanta).

La superficie utile lorda (Sul) residenziale è di metri quadrati 335,22 (trecentotrentacinque virgola ventidue) mentre quella artigianale risulta essere di metri quadrati 1.094,68 (millenovantaquattro virgola sessantotto).

La volumetria (V) residenziale risulta essere di metri cubi 1.331,51 (milletrecentotrentuno virgola cinquantuno) mentre quella artigianale è di metri cubi 5.992,26 (cinquemilanovecentonovantadue virgola ventisei).

~~L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 3,53 (tre virgola cinquantatré) metri cubi/metri quadrati.~~

L'indice di Utilizzazione territoriale (UT) attuale risulta essere di 0,71 (zero virgola settantuno) metri quadrati/metri quadrati.

## SITUAZIONE DI PROGETTO

La superficie ~~fondaria~~ **territoriale** del lotto è di metri quadrati 2.004,00 (duemilaquattro virgola zero). **La superficie fondiaria risulta pari a metri quadri 1.698,00 (millesiecentonovantotto virgola zero).** La superficie coperta (Sc) è di metri quadrati 785,00 (settecentottantacinque virgola zero) con superficie libera di metri quadrati 1219,00 (milleduecentodiciannove virgola zero zero). Il rapporto di copertura (Rc) è 0,39 (zero virgola trentanove). La superficie utile lorda (Sul) totale residenziale in progetto è di metri quadrati 1.093,96 (millenovantatré virgola novantasei) **a cui si somma la superficie di mq. 196,62 di superficie utile lorda (Sul) realizzata in deroga ai sensi della L.R. 16 del 04/10/2018 e s.m.i. per un totale di mq. 1457,94 1290,58 (millequattrocentocinquantesette virgola novantaquattro) di superficie utile lorda (Sul) residenziale,** mentre quella Direzionale (D2) risulta essere di metri quadrati 167,36 (centosessantasette virgola trentasei), **per complessivi mq. 1457,94 (millequattrocentocinquantesette virgola novantaquattro) di Sul totale finale.** La volumetria (V) residenziale risulta essere di metri cubi 3.465,09 (tremilaquattrocentosessantacinque virgola zero nove) **a cui si somma la volumetria (V) di mc. 754,34 realizzata in deroga ai sensi della L.R. 16 del 04/10/2018 e s.m.i. per un totale di mc. 1885,85 4219,43 (quattromiladuecentodiciannove virgola quarantatré) di volumetria (V) residenziale,** mentre quella ad altri usi ammessi (D2) è di metri cubi 518,81 (cinquecentodiciotto virgola ottantuno). La Sul ~~a progetto~~ residenziale **del Comparto** risulta essere il ~~86,73% (ottantasei virgola settantatré per cento)~~ **88,52% (ottantotto virgola cinquantadue per cento)**, quella a destinazione D risulta essere il ~~13,27% (tredici virgola ventisette per cento)~~ **11,48% (undici virgola quarantasette quarantotto per cento).** ~~L'indice di densità edilizia fondiaria (If) è di 1,98 (uno virgola novantotto) metri cubi /metri quadrati, in riduzione rispetto a quella esistente.~~ L'indice (UT) a progetto risulta essere di ~~0,62 (zero virgola sessantadue)~~ **0,72 0,73 (zero virgola settantadue settantatre)** metri quadrati/metri quadrati. 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 (undici) 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, **pari a 1,15 metri quadrati/metri quadrati.**

### 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~~ **senza costituire variante al presente PdR**, 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~~ **rientranti nell'indice massimo previsto da P.R.G.C. per lo specifico comparto, purché realizzate nella sagoma dei fabbricati autorizzati,** le stesse saranno possibili con varianti in corso d'opera al titolo autorizzativo abilitante i lavori.

Sono sempre ammesse modifiche alla sagoma, ai prospetti e al numero di piani senza variazioni ai parametri approvati, né alla consistenza volumetrica.

Sono altresì ammesse, senza costituire variante al PdR, limitate variazioni alla superficie coperta autorizzata, nel limite del 10 %, nonché alle finiture interne ed alle dimensioni dei balconi, terrazzi e logge, sempre contenute nel 10 % di quanto autorizzato. Le eventuali variazioni di cui al presente articolo, se attuate, comportano l'aggiornamento degli importi del contributo di costruzione.

## **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 (cinquecentootto virgola sessantotto) metri quadrati, delle quali 180,00 (centottanta virgola zero zero) metri quadrati previsti in cessione e destinati a parcheggio pubblico e strada e 126,00 (centoventisei virgola zero) metri quadrati convenzionati ad uso pubblico e previsti a porticato pedonale. Della restante metratura prevista dalle N.T.A. di 202,68 (duecentodue virgola sessantotto) metri quadrati, si prevede la monetizzazione che, in base alle tariffe comunali vigenti ed approvate con DGC n. 381 del 30 ottobre 2012, risulta essere di importo pari ad euro 6.668,35 (euro seimilaseicentosessantotto e centesimi trentacinque), per l'importo del quale è stata costituita dai proponenti specifica fidejussione n. 0015687 in data 19 giugno 2025 presso "CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA".

La parte richiedente si impegna fin d'ora a cedere area di 180,00 (centottanta virgola zero) metri quadrati, 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 126,00 (centoventisei virgola zero) metri quadrati 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~~ L'importo degli oneri di urbanizzazione, autodeterminato secondo le modalità prescritte dal Comune e ai sensi dell'art. 6 della L.R. 16/2018 e s.m.i., è stato quantificato, con riferimento al recupero dei sottotetti a fini abitativi, mediante applicazione del criterio del volume virtuale, determinato moltiplicando la Superficie Utile Lorda (S.U.L.) oggetto di recupero per l'altezza convenzionale di mt. 3,00, per un volume complessivo pari a mc. 589,86.

~~ammonta a~~ Pertanto, l'importo degli oneri di urbanizzazione risulta così determinato:

urbanizzazione primaria = euro ~~16.610,71~~ 13.771,17, oltre ad euro 1.515,94 derivanti dal recupero dei sottotetti a fini abitativi, per complessivi euro 15.287,11;

urbanizzazione secondaria = euro ~~20.643,41~~ 14853,84, oltre ad euro 3.090,87 derivanti dal recupero dei sottotetti a fini abitativi, per complessivi euro 17.944,71;

~~per complessivi euro~~ L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione ammonta pertanto ad euro 33.231,82 totali.

Si richiede lo scomputo degli oneri 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 euro 57.589,68 (euro cinquantasettemilacinquecentottantanove e centesimi sessantotto). 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

euro 23.829,12 (euro ventitremilaottocentoventinove e centesimi dodici), lavori stradali di asfaltatura per euro 22.094,83 (euro ventiduemilanovantaquattro e centesimi ottantatré), allestimenti delle aiuole verdi per euro 1.573,31 (euro millecinquecentosettantatré e centesimi trentuno), realizzazione di nuova segnaletica stradale e cartellonistica per euro 610,62 (euro seicentodieci e centesimi sessantadue) e realizzazione di nuova illuminazione pubblica per euro 9.481,80 (euro novemilaquattrocentottantuno e centesimi ottanta). 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 gennaio 1977, n. 10. Resta inteso che il contributo a carico del richiedente e pertanto 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 il 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 metri quadrati 508,68 (cinquecentotto virgola sessantotto), di cui 180,00 (centottanta virgola zero zero) metri quadrati previsti in cessione, metri quadrati 126 (centoventisei) convenzionati ad uso pubblico.

Si richiede la monetizzazione di 202,68 (duecentodue virgola sessantotto) metri quadrati 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 metri quadrati) di euro 5.965,50 (euro cinquemilanovecentosessantacinque e centesimi cinquanta) viene garantito con fidejussione numero 0015688 emessa il 19 giugno 2025 da "CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA" mentre l'importo equivalente alla monetizzazione dell'area prevista in convenzionamento ad uso pubblico (126 metri quadrati), ai sensi della DGC 381/2012, di euro 4.292,04 (euro quattromiladuecentonovantadue e centesimi zero quattro) viene garantito con ulteriore fidejussione numero 0015689 emessa in data 19 giugno 2026 "CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA".

I proponenti hanno costituito per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, una cauzione pari all'importo ammesso a scomputo di euro 57.589,68 (euro cinquantasettemilacinquecentottantanove e centesimi sessantotto) formalizzata dalla seguente fidejussione numero 0015690 emessa in data 19 giugno 2025 da "CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA" 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., i proponenti intendono monetizzare la quota di metri quadrati 202,68 (duecentodue virgola sessantotto), secondo quanto stabilito dal Comune. Dalle tabelle attualmente vigenti risulta un importo di monetizzazione delle aree da cedere quantificato in euro 6.668,35 (euro seimilaseicentosessantotto e centesimi trentacinque), il cui valore viene garantito con specifica fidejussione numero n. 0015687 sopra citata all'articolo 6.

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 (centoquarantasette) particella 292 (duecentonovantadue), 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 avvio procedimento 11 marzo 2025, numero 9688 di protocollo con esito di esclusione dalla VAS di cui a provvedimento del 3 giugno 2025.

A seguito di espletamento della procedura il progetto ha recepito le prescrizioni nell'elaborato TAV. 6 NP1, a cui dovrà attenersi.

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

In ogni caso di trasferimento parziale degli obblighi della presente convenzione, i proponenti e i loro 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 (dieci) 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 rilascio 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 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.

### **17. Rinuncia ad ipoteca legale**

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

### **18. Diritto di famiglia**

Ai sensi della legge 19 maggio 1975, numero 151:

== Il Sig. (omissis) dichiara di trovarsi in stato libero

= Il Sig. (omissis) dichiara di trovarsi in regime di separazione dei beni.

### **19. 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 interazioni.

### **Io notaio ho letto**

alle parti, che lo approvano, questo atto scritto in parte da me e in parte da persona di mia fiducia su ---- pagine di --- fogli.

Ora di sottoscrizione: -----

In originale sottoscritto da:

Elisabetta Prato

(omissis)

(omissis)

Ivo Grosso notaio