

CONVENZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 49 L.R. 56/1977)

per la realizzazione della nuova sede della Struttura Complessa di Maxi-Emergenza sanitaria 118 – Emergency Medical Team 2 (EMT2) e delle relative opere di urbanizzazione

Versione rev. 03 – aggiornamento dati di progetto (le parti evidenziate in rosa costituiscono modifiche/integrazioni rispetto alla rev. 02)

TRA

COMUNE DI FOSSANO (CN), C.F., con sede in, rappresentato da, in qualità di, autorizzato alla stipula del presente atto con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____;

E

A.S.L., C.F., con sede in, rappresentata da, in qualità di, di seguito denominata "Soggetto Attuatore".

PREMESSO CHE

- Il Comune di Fossano è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del giugno 2008 (adozione definitiva) e successiva approvazione regionale con D.G.R. n. 50-11538 del 03/06/2009, pubblicata sul B.U.R. Piemonte in data 11/06/2009;
- L'Azienda Sanitaria Locale CN1 è piena ed esclusiva proprietaria delle aree site nel Comune di Fossano (CN), via Mons. Angelo Soracco, censite al Catasto Terreni al Foglio 122, particelle 32, 971, 973, 976, 979, 1077, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1237, 1238, 1270, 1272, 1274, 1276, 1278 e 1324, qualità seminativo, della superficie complessiva di mq 15.782;
- L'area oggetto di intervento, identificata al Catasto Terreni al Fg. ____ mapp. ____, ricade:
 - per la parte destinata a struttura sanitaria, nell'ambito disciplinato dall'art. 34, comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), rubricato "Attrezzature ospedaliere e sanitarie", con specifico riferimento alla Scheda progetto – Area per attività sanitarie, comparto Via Piano;
 - per la porzione destinata a parcheggio ad uso pubblico, in parte in area agricola disciplinata dagli articoli da 57 a 80 delle NTA;
- L'A.S.L. CN1 ha presentato in data 30/03/2026, prot. n. 2026/13393 (P.E. n. 2026/28), istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e convenzionato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/1977 per la realizzazione della nuova sede della Struttura Complessa Maxi-Emergenza 118 – Emergency Medical Team 2 (EMT2), struttura sanitaria di rilevanza pubblica e strategica sovracomunale, classificata tra gli edifici e le opere infrastrutturali strategiche e rilevanti di cui all'Elenco A1 della D.G.R. Piemonte n. 10-4161 del 26/11/2021, sulle aree in proprietà sopra descritte; l'istanza è stata successivamente integrata con documentazione trasmessa in data 19/05/2026, in riscontro alla richiesta comunale prot. n. 2026/14749 del 10/04/2026;
- L'intervento, pur coerente sotto il profilo funzionale con la destinazione sanitaria prevista dall'art. 34 c. 4 NTA, comporta:
 - edificazione in fascia di rispetto cimiteriale;
 - superamento del limite di altezza previsto dalle NTA;
 - realizzazione di accesso e parcheggio pubblico su area agricola disciplinata dagli artt. 57–80 NTA;
- Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, gli interventi di interesse pubblico possono essere assentiti in deroga agli strumenti urbanistici generali previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- Ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale Piemonte 56/1977, il titolo edilizio può essere subordinato a convenzione urbanistica in luogo di PEC;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ è stato:
 - riconosciuto il pubblico interesse dell'opera;
 - approvato il ricorso alla procedura di deroga ex art. 14 D.P.R. 380/2001;
 - approvato lo schema della presente convenzione;
- Dell'avvio del procedimento è stata data comunicazione ai soggetti potenzialmente controinteressati ai sensi della Legge 241/1990, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e comunicazioni individuali in data _____;
- Non sono pervenute osservazioni, ovvero le eventuali osservazioni/memorie pervenute in data _____ sono state controdedotte con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del _____;
- Il progetto è stato esaminato dalla II commissione consiliare permanente urbanistica-viabilità nella seduta del _____;

- Il progetto è stato esaminato dalla Commissione edilizia comunale nella data del 4 giugno 2026 che ha espresso il seguente parere: _____;
- In relazione alle opere di urbanizzazione ed alla previsione di un nuovo accesso alla struttura, sono stati richiesti i pareri agli Enti ed Uffici competenti attraverso la convocazione di conferenza dei servizi semplificata in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 in data _____ con riscontri nelle date del _____;

Tutto ciò premesso si conviene e stipula quanto segue.

Art. 1 – Valore delle premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Oggetto

La presente convenzione disciplina:

- Il rilascio del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 per la realizzazione di una struttura complessa di maxiemergenza sanitaria 118 (edificio a due piani fuori terra, con superficie coperta di mq 2.631,08, S.U.L. di mq 5.020,8 e altezza di m 12,00, destinato al piano terra al ricovero, alla movimentazione e alla manovra dei mezzi e dei moduli dell'ospedale da campo (altezza utile interna di m 6,00) e al piano primo a uffici, aree per la formazione e locali tecnici, quale nuova sede della S.C. Maxi-Emergenza 118 dell'ASL CN1, ospedale da campo certificato Emergency Medical Team Type 2 dall'Organizzazione Mondiale della Sanità);
- Le deroghe alle disposizioni del P.R.G.C. e delle NTA;
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio;
- Elenco elaborati.

Art. 3 – Coerenza urbanistica e interesse pubblico prevalente

L'intervento è pienamente coerente con la destinazione funzionale di cui all'art. 34, comma 4 NTA ("Attrezzature ospedaliere e sanitarie"), in quanto destinato a struttura sanitaria pubblica.

Le deroghe richieste incidono esclusivamente su parametri localizzativi e dimensionali e non alterano:

- l'impostazione strutturale del P.R.G.C.;
- l'equilibrio complessivo degli standard urbanistici;
- la dotazione di servizi pubblici.

La realizzazione della struttura di maxiemergenza costituisce interesse pubblico prevalente, in quanto finalizzata:

- alla tutela della salute collettiva;
- alla gestione delle emergenze sanitarie;
- al rafforzamento della resilienza territoriale;
- al supporto logistico-operativo del sistema di protezione civile regionale, nazionale ed europeo (Meccanismo Unionale di Protezione Civile – UCPM), garantendo il dispiegamento dell'ospedale da campo EMT2 con preavviso di 24-48 ore;

La deroga assume carattere puntuale e circoscritto, senza configurare variante generale allo strumento urbanistico.

Art. 4 – Deroghe urbanistiche

1. Fascia di rispetto cimiteriale

È autorizzata l'edificazione in fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 27, comma 6-ter L.R. 56/1977, in ragione della natura pubblica dell'opera. La struttura verrà realizzata ad una distanza di m. 99,65 dal perimetro esterno del cimitero di Fossano, comunque superiore al limite minimo inderogabile di m. 50 stabilito dall'art. 27, comma 6-ter, L.R. 56/1977.

2. Superamento altezza massima

È consentito il superamento del limite di altezza previsto dall'art. 34 c. 4 NTA per il comparto Via Piano, nei limiti degli elaborati progettuali approvati, nella misura di m. 12,00 in luogo dei prescritti m. 7,50 (con ammissibilità di m. 10,50 limitatamente ad una porzione non superiore al 30% della S.U.L. ospedaliera).

3. Parcheggio ad uso pubblico e accesso in area agricola (artt. 57–80 NTA)

La porzione di area agricola disciplinata dagli artt. 57–80 NTA ed individuata negli elaborati progettuali è destinata a parcheggio ad uso pubblico e relative opere.

La trasformazione:

- è limitata alla superficie strettamente necessaria;
- è finalizzata alla realizzazione di opera pubblica ed a garantire l'accesso alla struttura;
- non comporta variante generale al P.R.G.C.;
- è assentita quale deroga puntuale ex art. 14 D.P.R. 380/2001.

Art. 5 – Bilanciamento tra interesse pubblico e tutela delle aree agricole

La porzione di area interessata dalla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico ricade in zona agricola disciplinata dagli articoli 57–80 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., che perseguono finalità di tutela del suolo agricolo, contenimento del consumo di suolo e salvaguardia delle funzioni produttive rurali.

La trasformazione oggetto della presente convenzione è limitata alla superficie strettamente necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla struttura sanitaria di maxiemergenza e non comporta compromissione significativa dell'assetto agricolo complessivo dell'ambito territoriale.

Il Consiglio Comunale ha accertato che:

- non sussistono alternative localizzative tecnicamente idonee nell'immediata prossimità dell'area sanitaria già individuata ai sensi dell'art. 34, comma 4 NTA;
- la realizzazione del parcheggio in contiguità alla struttura costituisce requisito essenziale per il corretto funzionamento del presidio sanitario in situazioni emergenziali;
- la superficie agricola interessata è quantitativamente contenuta e non incide in modo rilevante sulla capacità produttiva del comparto agricolo circostante.

L'intervento prevede misure di mitigazione e compensazione ambientale, consistenti in:

- riduzione delle superfici impermeabilizzate;
- utilizzo di pavimentazioni drenanti ove tecnicamente compatibili;
- sistemazioni a verde e piantumazioni di mitigazione paesaggistica;
- regimazione delle acque meteoriche;
- realizzazione di una dotazione di verde privato di progetto pari a circa mq 6.930 (mq 6.380 di aree verdi e mq 550 di aiuole), superiore al minimo normativo di mq 4.734,6 (30% della S.F.), con messa a dimora di alberi ad alto fusto e arbusti di essenze autoctone o naturalizzate.

La dotazione vegetazionale di progetto, verificata analiticamente nell'elaborato 01.25.PFTE.ARC.PAR – Verifica dotazioni verde (art. 8 c. 12 e art. 85 NTA), prevede — a fronte del censimento delle essenze esistenti (circa 30 alberi e 300 arbusti) — la messa a dimora di ulteriori n. 18 alberi ad alto fusto e circa n. 174 arbusti (frassino, acero, deutzia gracilis, bosso, spirea di Thunberg), oltre alla dotazione arborea di pertinenza dei parcheggi pubblici pari a n. 11 esemplari di Lagerstroemia (un albero ogni 5 posti per gli stalli lineari e uno ogni 10 per gli stalli a file contrapposte) e ad una dotazione di superficie permeabile di pertinenza superiore a mq 250.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte, il sacrificio imposto alla destinazione agricola è stato ritenuto proporzionato, necessario e ragionevole rispetto all'interesse pubblico primario perseguito, consistente nella tutela della salute collettiva e nella realizzazione di infrastruttura sanitaria strategica.

La deroga assume carattere puntuale e circoscritto, non costituendo variante generale allo strumento urbanistico né alterazione strutturale dell'assetto agricolo comunale.

Art. 6 – Opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere che verranno assoggettate all'uso pubblico:

- Parcheggio di mq ____ ubicato fronte strada, in diretta connessione con la viabilità pubblica (via Mons. Angelo Soracco), dotato di stalli di sosta, corsie di manovra e alberature nella misura minima di un albero ogni sei posti auto, completo di:
 - pavimentazione;
 - illuminazione;

- segnaletica;
- smaltimento acque meteoriche;
- sistemazioni a verde;
- Parcheggio di mq ____ ubicato fronte struttura completo altresì di quanto sopra indicato, posto in adiacenza al fabbricato a servizio diretto della struttura anche in condizioni emergenziali; la dotazione complessiva dei parcheggi ad uso pubblico di progetto è pari a mq 2.959,32, superiore al minimo di mq 2.510,5 (S.U.L./2, pari a 5.020,8/2) prescritto dalle NTA, per complessivi n. 66 posti auto;
- Adeguamento dei sottoservizi e degli allacciamenti alle reti tecnologiche, con risoluzione delle interferenze con le linee elettriche aeree esistenti (linea primaria TERNA 66 kV n. 24014A1 e linea secondaria ENEL), nel rispetto delle relative fasce di servitù e DPA.

Le opere saranno eseguite a totale carico dell'A.S.L.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da assoggettare ad uso pubblico, come risultante dal computo metrico estimativo (elaborato EMT2 Computo Parcheggi Pubblici LGA – rev. 02), ammonta a € 227.993,54 (euro duecentoventisettemilanovecentonovantatré/54), così ripartito: opere edili (scavi e riempimenti, pavimentazioni e sistemazioni esterne, sistemazioni a verde, opere in economia) € 166.378,72; impianti meccanici (rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) € 46.633,93; impianti elettrici (impianto di illuminazione esterna) € 14.980,89. Tale importo costituisce la base di commisurazione della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 9.

Art. 7 – Assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio

I parcheggi sopra descritti resteranno in proprietà A.S.L., ma saranno gravati da vincolo permanente di uso pubblico, da formalizzarsi in apposito atto e da trascriversi nei Registri Immobiliari.

Art. 8 – Tempi

- Inizio lavori della struttura entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- Completamento opere entro 36 mesi dalla data di inizio lavori salvo proroghe richieste e/o di legge;
- Collaudo entro 6 mesi dalla fine dei lavori;
- Inizio lavori del parcheggio fronte strada entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- Completamento opere entro 36 mesi dalla data di inizio lavori salvo proroghe richieste e/o di legge;
- Collaudo entro 6 mesi dalla fine dei lavori;
- Inizio lavori del parcheggio fronte struttura entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo;
- Completamento opere entro 36 mesi dalla data di inizio lavori salvo proroghe richieste e/o di legge;
- Collaudo entro 6 mesi dalla fine dei lavori.

Art. 9 – Garanzie

È prestata fideiussione bancaria/assicurativa di € _____ a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, escutibile a prima richiesta.

Art. 10 – Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

La Segnalazione Certificata di Agibilità della struttura sanitaria, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, potrà essere presentata anche anteriormente al completamento integrale di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, purché risultino soddisfatte le seguenti condizioni minime inderogabili:

- a) completamento strutturale e impiantistico dell'edificio oggetto di SCA;
- b) realizzazione e piena funzionalità dell'accesso viario carrabile e pedonale alla struttura;
- c) completamento delle opere essenziali di urbanizzazione primaria necessarie a garantire: sicurezza dell'accesso; smaltimento delle acque meteoriche; illuminazione dell'area di accesso; collegamento ai sottoservizi indispensabili;
- d) realizzazione di una quota funzionale dei parcheggi tale da assicurare l'operatività della struttura in condizioni ordinarie ed emergenziali.

L'agibilità non potrà in ogni caso essere attestata qualora l'incompleta esecuzione delle opere pubbliche pregiudichi la sicurezza, l'accessibilità o la funzionalità del presidio sanitario. Il completamento delle opere di urbanizzazione residue dovrà comunque

avvenire entro i termini di cui all'articolo 8 della presente convenzione. Resta impregiudicato il potere del Comune di effettuare verifiche e controlli successivi ai sensi della normativa vigente.

Art. 11 – Procedimento e tutela dei terzi

- Il procedimento è stato svolto nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza e partecipazione di cui alla L. 241/1990;
- La deliberazione consiliare di approvazione della deroga è stata pubblicata all'Albo Pretorio e la documentazione relativa è stata pubblicata sul sito istituzionale;
- L'efficacia del permesso di costruire resta subordinata alla stipula e trascrizione della presente convenzione.

Art. 12 – Durata

La presente convenzione ha durata di anni sei (6) decorrenti dalla data della sua stipula. Entro tale termine dovranno essere:

- ultimati i lavori relativi alla struttura sanitaria;
- completate e collaudate le opere di urbanizzazione previste;
- perfezionati gli atti di cessione e di costituzione del vincolo di uso pubblico.

Il rilascio del Permesso di Costruire in deroga resta soggetto ai termini di inizio e ultimazione lavori previsti dall'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 8 della presente convenzione. Eventuali proroghe potranno essere concesse con provvedimento motivato dell'Amministrazione Comunale, su istanza del Soggetto Attuatore, in presenza dei presupposti di legge.

Decorso il termine di cui al comma 1 senza che le obbligazioni siano state adempiute, il Comune potrà:

- dichiarare la decadenza della convenzione per la parte non attuata;
- escutere le garanzie fideiussorie;
- adottare ogni ulteriore provvedimento previsto dalla normativa vigente.

Art. 13 – Inadempienze

In caso di inadempimento degli obblighi di cui alla presente convenzione:

- Il Comune diffida l'A.S.L. a regolarizzare entro 60 giorni;
- In caso di persistente inadempimento, il Comune potrà escutere le garanzie e adottare ogni azione di legge per il recupero dei danni.

Art. 14 – Spese e oneri

Tutte le spese tecniche, notarili, fiscali e tributarie connesse alla stipula della presente convenzione e agli atti di cessione e vincolo nelle pubbliche forme sono a carico dell'A.S.L.

Art. 15 – Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 16 – Clausola finale e rinvio a norma di legge

Per quanto non espressamente previsto, si applicano: il D.P.R. 380/2001; la L.R. 56/1977; le NTA del P.R.G.C. vigente; la normativa statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 17 – Allegati

- Elaborati progettuali approvati;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Cronoprogramma lavori;
- Documenti delle deliberazioni comunali richiamate.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Comune di Fossanoll Soggetto Attuatore – A.S.L. CN1

