

Comune di Fossano (Cuneo)

**Piano di Recupero n. 30 relativo ai “Tessuti della Ristrutturazione urbanistica” – Comparto n. 4 bis sito in Viale Vallauri angolo Viale Ambrogio da Fossano, in riferimento al “Piano Nazionale di Edilizia abitativa. Approvazione.**

L'anno duemilaquattordici, addì trenta, del mese di Settembre, alle ore 15,30 nella consueta sala delle adunanze, convocata si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

(omissis)

La Giunta Comunale

(omissis)

**DELIBERA**

1\_Di dare atto che durante il periodo di pubblicazione è pervenuta n. 1 osservazione strutturata in 11 differenti punti;

Il Sindaco pone ai voti l'argomento in oggetto con le seguenti modalità:

1\_ Verrà chiesto agli assessori di dichiarare eventuali loro incompatibilità rispetto alle persone che hanno prodotto le osservazioni;

2\_Verranno quindi messe in votazione le conclusioni tecnico-istruttorie delle osservazioni in ordine cronologico di registrazione su cui gli assessori, ove ritengano opportuno, potranno ulteriormente intervenire;

Il Sindaco chiede quindi agli assessori di dichiarare eventuali incompatibilità.

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso dal Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente e che investe tutte le osservazioni poste in votazione;

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.1**;

(Omissis)

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.1** così come riportate nell'elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.2**;

(Omissis)

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.2** così come riportate nell'elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.3**;

(Omissis)

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all'osservazione contraddistinta con l'identificativo **1.3** così come riportate nell'elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.4**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.4** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.5**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.5** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.6**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.6** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.7**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.7** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.8**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.8** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.9**;

*(Omissis)*

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.9** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.10**;

(*Omissis*)

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.10** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente,

Visto il parere tecnico-istruttorio riportato nel documento “*Controdeduzioni alle osservazioni sul P.d.R. n. 30*” agli atti della Giunta, per ciò che attiene l’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.11**;

(*Omissis*)

**DELIBERA**

Di approvare il parere tecnico e le correlate modifiche relative all’osservazione contraddistinta con l’identificativo **1.11** così come riportate nell’elaborato delle controdeduzioni richiamato in premessa.

Successivamente

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto quanto espresso in premessa,

**DELIBERA**

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di acconsentire alla proposta di scissione in due lotti (identificati negli elaborati progettuali quali lotto n. 1 e lotto n. 2) avanzata dal Soc.tà *Open S.r.l.* per la loro quota e la contestuale possibilità di acquisto differito del lotto 1;
- 3) di acconsentire alla proposta di pagamento, in sede di stipula dell'atto di convenzionamento, della sola quota inerente il lotto 2 e conseguentemente acconsentire alla dilazione del pagamento del lotto 1, nelle forme meglio descritte negli elaborati progettuali, purchè nell'ambito della validità temporale dello S.U.E., in quanto all'atto di convenzionamento il Proponente formulerà garanzia della completa realizzazione delle opere pubbliche afferenti entrambi i lotti;
- 4) di aderire, nelle more di un più preciso acclaramento normativo sovraordinato, all'ipotesi di scomputo dalle opere di urbanizzazione primaria anche in riferimento alla quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, alla proposta riportata negli elaborati progettuali e più precisamente nella Bozza di Convenzione di cui all'All. 23.2 datata 30.09.2014;
- 5) di aderire, per le motivazioni in premessa riportate, alla proposta di realizzazione di opere pubbliche e di pubblico interesse in luogo della corresponsione del dovuto "*costo di costruzione*" relativo al solo lotto 1;
- 6) di consentire la differente modalità di calcolo proposta successivamente all'adozione del presente S.U.E., delle percentuali di copartecipazione alla spesa delle opere di urbanizzazione inerenti l'intero compendio con incremento della quota in capo all'Amministrazione Comunale (dall'11% al 24%) riconoscendo nei parametri anche gli oneri relativi alla realizzazione della palestra;
- 7) di prendere atto della facoltà riservata all'Amministrazione Comunale di esercitare il diritto di non realizzare la palestra qualora entro tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione non sia stato ancora formalizzato da parte del Proponente l'acquisto dell'area relativa al Lotto 1. In tal caso le ripartizioni in termini di oneri di cui al punto precedente saranno rideterminate;
- 8) di prendere atto che in sede esecutiva i progetti dovranno ossequiare interamente a quanto emerso dai pareri degli Enti e Organi competenti, nonchè a quanto specificatamente attinente ai requisiti e condizioni volte all'ottenimento del finanziamento regionale;

9) di demandare a successivo provvedimento del presente organo la deliberazione in merito agli importi relativi all'edilizia convenzionata del fabbricato 2 e relativi allegati da inserire nell'atto di Convenzionamento;

10) di acconsentire alla proposta di frazionamento del sedime relativo ai soli fabbricati e aree di pertinenza, mantenendo in capo al Comune le aree previste dallo S.U.E. in cessione, al fine di evitare un appesantimento burocratico di un doppio passaggio di proprietà (ma mettendo a disposizione del proponente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione su di esse previste); Tale soluzione giova altresì allo stesso proponente in quanto non richiede l'emissione, in sede di stipula dell'atto di convenzionamento, delle necessarie fidejussioni a garanzia della cessione aree;

11) di approvare conseguentemente il Piano di Recupero n. 30 relativo ai "Tessuti della Ristrutturazione urbanistica" –Comparto n. 4bis sito in Viale Vallauri angolo Viale Ambrogio da Fossano, in riferimento al "Piano Nazionale di Edilizia abitativa";

12) di dare atto che il Piano in questione risulta composto dai seguenti elaborati:

**All. 1.2** Relazione tecnico-illustrativa **datata: 30.09.2014**

**All. 2** Estratti C.T. e P.R.G.C. (1:2000) datata: 20.07.2012

Documentazione fotografica

Computi superfici

Estratti C.T. e P.R.G.C. con inserimento P.d.R. (1:2000)

**Tav. 3** Rilievo: (1:200) datata: 20.07.2012

- planimetria generale e servizi

- fabbricati al contorno

**Tav. 4** Rilievo fabbricato esistente (1:100) datata: 20.07.2012

**Tav. 5.1** Planimetria generale di progetto con quote altimetriche e distanze minime (1:500) datata: 13.06.2014

**Tav. 6.1** Planimetria generale di progetto

aree pubbliche e private (1:500) datata: 13.06.2014

**Tav. 7.1** Pianta generale piano interrato (1:200) datata: 13.06.2014

**Tav. 8.1** Pianta generale piano terreno (1:200) datata: 13.06.2014

**Tav. 9.1** Pianta generale piano primo (1:200) datata: 13.06.2014

**Tav. 10.1** Sezioni e pianta coperture (1:200) datata: 13.06.2014

**Tav. 11** Prospetti su viale Vallauri e viale Ambrogio da Fossano

(1:200) datata: 20.07.2012

**Tav. 12** Inserimenti fotografici datata: 20.07.2012

**All. 13** Progetto edilizio **Fabbricato 1** datata: 13.06.2014

(D.I.A. ex art. 22 p.to 3b del D.Lgs. 380/2001 e s.m.i.)

**All. 13/1.1** Relazione illustrativa - Computi

**Tav. 13/2.1** Pianta piano interrato (1:100)

**Tav. 13/3.1** Pianta piani terreno-primo (1:100)

**Tav. 13/4** Pianta piani secondo-terzo-quarto (1:100)

**Tav. 13/5** Pianta piani quinto-sesto-copertura (1:100)

**Tav. 13/6** Prospetti e Sezioni (1:100)

**All. 13/7** Viste prospettiche

**All. 13/8.1** Autocertificazione sanitaria

**All. 13/9** Dichiarazione del progettista sulle barriere architettoniche

**All. 13/10** Modello 15

**All. 14** Progetto edilizio **Fabbricato 2** datata: 13.06.2014

(D.I.A. ex art. 22 p.to 3b del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.)

**All. 14/1** Relazione illustrativa - Computi

**All. 14/1.1 stralcio** Relazione illustrativa - Computi

- Tav. 14/2.1** Pianta piano interrato (1:100)  
**Tav. 14/3.1** Pianta piani terreno-primo-secondo (1:100)  
**Tav. 14/4** Pianta piani terzo-quarto-copertura (1:100)  
**Tav. 14/5** Prospetti e Sezioni (1:100)  
**All. 14/6** Viste prospettiche  
**All. 14/7** Autocertificazione sanitaria  
**All. 14/8** Dichiarazione del progettista sulle barriere architettoniche  
**All. 14/9** Modello 15

**All. 15** Opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo oneri datata: 13.06.2014

*Parcheggio su viale Ambrogio da Fossano e strada interna:*

- Tav. 15/1.1** Planimetria (1:200)  
**Tav. 15/2.1** Sezione e Particolari costruttivi (1:50-20)

**All. 16** Opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo oneri  
datata: 20.07.2012

*Illuminazione aree pubbliche a firma del p.i. Omento Fabrizio*

- All. 16/1** Relazione tecnica illustrativa e Calcoli esecutivi  
**Tav. 16/2** Planimetria parcheggio e strada interna (1:100)  
**All. 16/3** Elenco prezzi e Computo metrico-estimativo

**All. 17.1** Opere di urbanizzazione primaria ammesse a scomputo oneri:  
datata: 13.06.2014

Elenco prezzi – Computo metrico estimativo

**All. 18** Opere ammesse a scomputo costo di costruzione: datata: 13.06.2014

*Condotta di fognatura mista e linea di media tensione*

- Tav. 18/1.1** Planimetrie (1:200)  
**All. 18/2.1** Elenco prezzi e Computo metrico-estimativo

**All. 19** Opere di urbanizzazione non ammesse a scomputo: datata: 20.07.2012

*Cabina Elettrica*

- Tav. 19/1** Progetto (1:200)  
**All. 19/2** Elenco prezzi e Computo metrico-estimativo

**All. 20** Relazione geotecnica datata: 20.07.2012

a firma del *geologo Bessone Piergiovanni*

**All. 21** Valutazione del Clima Acustico Ambientale ex legge 447/95 datata: 13.06.2014 a firma  
dell'ing. *Angarano Gabriele*

**All. 22.1.2** Norme tecniche di attuazione **datata: 30.09.2014**

**All. 23.2.2** Bozza di convenzione **datata: 30.09.2014**

**All. 24** Relazione geologica datata: 13.06.2014

**All. 25** Valutazione di impatto viabilistico datata: 13.06.2014

prodotti in duplice copia di cui una allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e l'altra depositata agli atti d'ufficio del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente – *Servizio Gestione del Territorio*; **da ritenersi modificati ex officio** con le seguenti precisazioni e prescrizioni da richiamarsi puntualmente nell'atto di convenzionamento:

- In merito all'ottemperanza alle previsioni di durata sul monitoraggio a garanzia di attecchimento del verde prescritto nella deliberazione di adozione ovvero: "*Tutti gli interventi di messa a dimora degli individui vegetazionali dovranno essere avviati già in fase di cantiere dell'opera; dovrà inoltre esserne garantita la manutenzione. Nei primi 3/5 anni sarà verificato annualmente lo stato vegetativo delle essenze messe a dimora, sia degli alberi sia degli arbusti e, in caso di fallanze, provvedere alla sostituzione*", è stato riscontrato al punto 5 della Bozza di Convenzione: "*Gli individui vegetazionali dovranno essere messi a dimora, lotto funzionale per lotto funzionale, durante le ultime fasi di ogni singolo cantiere (Lotto 1 e Lotto 2), compatibilmente con le*

*lavorazioni in corso ed in modo tale da non interferire con la movimentazione dei mezzi [...] la manutenzione delle essenze messe a dimora dovrà essere garantita per un anno."*

Mentre si ritiene condivisibile la messa a dimora per lotti funzionali, anche in riferimento alle esigenze di cantiere, si ritiene di rettificare la tempistica di cui all'art. 5 della Convenzione con *"la manutenzione delle essenze messe a dimora dovrà essere garantita per ~~un~~ **tre** anni."*

● Ossequio del parere espresso in data 02.07.2014 dal Servizio Ecologia e Tutela ambientale attraverso l'inserimento nella Bozza di Convenzione (e eventuali ulteriori elaborati progettuali di tipo prescrittivo) di quanto di seguito riportato:

*"Nella fase esecutiva ovvero contestualmente all'istanza di specifico titolo abilitativo dovrà essere prodotta idonea Relazione volta a recepire quanto richiesto dal Servizio Ecologia e Tutela Ambiente in data 02.07.2014, in particolare a valutare la possibilità di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo attraverso specifici approfondimenti tecnici e prove sperimentali volti:*

*- a definire con esattezza la permeabilità dell'eventuale strato disperdente, tenuto conto della natura dei terreni per valutare la reale capacità del terreno di smaltire acque anche in condizioni gravose di precipitazione;*

*- ad escludere che dall'infiltrazione puntuale delle acque meteoriche possano derivare problemi agli interrati dell'edificato in progetto e degli edifici già presenti nel sito;*

*- ad escludere parimenti che detto disegno impiantistico possa originare dissesti o fuoriuscite a livello della scarpata di terrazzo attestata oltre Via San Michele;*

*a valutare la capacità autodepurante del suolo onde evitare che il dilavamento accidentale di agenti inquinanti veicolati in modo preferenziale possa originare contaminazione della falda;*

*Contestualmente all'istanza di realizzazione del pozzo dovrà inoltre essere inoltrata Relazione idrogeologica completa che permetta di definire la profondità e la posizione dei filtri e che le portate estratte non potranno di legge superare i 2 l/s per un prelievo annuo massimo di 5.000 mc.*

● Ossequio del parere espresso dal Servizio Progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza formulato in data 04.07.2014 attraverso l'inserimento nella Bozza di Convenzione di quanto di seguito riportato:

*In sede esecutiva di ogni singolo intervento dovranno essere approfonditi i sistemi di ancoraggio e di garanzia dell'impermeabilizzazione dei piani sottostanti.*

*In riferimento alle aree verdi dei parcheggi in sede di istanza di opportuno titolo abilitativo la progettazione dovrà garantire ampiezze di superficie nuda alla base degli alberi sufficientemente ampie e comunque da concordarsi preventivamente con il Servizio Progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza.*

Inoltre in riferimento alle "copertine" dei vasconi uso aiuole verdi dovrà essere rettificato negli elaborati progettuali laddove previsto lo spessore di 3 cm. con **4 cm.**

Nonchè in conformità al parere espresso dallo stesso servizio in data 30.07.2012 all'inserimento nella Bozza di Convenzione di:

*In merito all'illuminazione pubblica il progetto esecutivo dovrà essere supportato da idonea relazione di calcolo illuminotecnica in cui si proceda preliminarmente alla classificazione stradale ai sensi della UNI 11248. Il medesimo progetto dovrà includere anche le verifiche elettriche e lo schema di quadro elettrico di alimentazione aggiornato.*

*"In sede esecutiva siano prodotti specifici elaborati per l'illuminazione delle aree a verde pubblico, per l'alimentazione dell'irrigazione automatica e per l'ascensore pubblico".*

*Sia inoltre rettificato l'importo del computo metrico indicando quale nuovo totale di CME delle opere di illuminazione Euro 17.414,62 in luogo di Euro 21.770,00;*

*In sede esecutiva sia rivisto il computo metrico del nuovo tratto di linea elettrica a media tensione sulla scorta delle indicazioni fornite dal Servizio Progettazione, Direzione Lavori e Sicurezza;*

● Siano rettificati come di seguito riportati i seguenti articoli della Bozza di Convenzione:

art. 4 comma 3 ultimo paragrafo sia modificato come segue:

in luogo delle parole:

*Nel caso in cui entro tre anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione non sia stato ancora formalizzato da parte del Proponente l'acquisto dell'area relativa al Lotto 1, resterà ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale la realizzazione o meno della palestra di cui sopra.*

siano riportate le parole:

*Nel caso in cui entro tre anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione non sia stata ancora versato da parte del Proponente **il primo acconto relativo all'acquisto dell'area inerente il Lotto 1**, resterà ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale la realizzazione o meno della palestra di cui sopra.*

□ art. 6 ultimo paragrafo sia modificato come segue:

***In riferimento al frazionamento di cui sopra si rammenta che ancorché la potenzialità edificatoria sulla superficie territoriale di tipo privato sia propriamente utilizzabile, la quota della stessa che progettualmente preveda aree pubbliche o soggette a convenzionamento, come da S.U.E. approvato, rimangono in capo all'Amministrazione che ne lascerà alla proponente l'utilizzazione ai fini della realizzazione delle opere pubbliche ivi previste.***

□ art. 7 modificare ed integrare i commi riportati in seguito:

*"Lotto 1:*

● € 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00) a titolo di acconto prezzo all'atto della stipula del contratto di compravendita;

● € 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00) a titolo di acconto prezzo a quattro mesi dalla data di **inizio lavori** relativi alla palestra **ovvero, in caso di mancata sua realizzazione, a quattro mesi dalla stipula.**

*Entro mesi 4 dall'inizio lavori relativi alla palestra dovranno essere completate da parte del Comune tutte le opere a suo carico ricadenti nella porzione di mq. 135 meglio individuata in colore giallo nella planimetria allegata sub..... (vedi art. 7), diversamente il pagamento slitterà al completamento di tali opere senza oneri aggiuntivi a carico del proponente;*

● € 405.000,00 (quattrocentocinquemila/00) a titolo di saldo prezzo a nove mesi dalla data di **inizio lavori** relativi alla palestra **ovvero, in caso di mancata sua realizzazione, a nove mesi dalla stipula;**

*Entro mesi 9 dall'inizio dei lavori relativi alla palestra, dovrà essere completata, da parte del Comune, l'esecuzione del solaio di copertura della palestra, diversamente il pagamento slitterà al completamento di tale opera senza oneri aggiuntivi a carico del proponente. [...]*

*Inoltre l'area di proprietà comunale, allorquando non venga realizzata la palestra, dovrà essere per la quota in superficie mantenuta a verde, **per la sola durata di efficacia dello S.U.E.** al fine di garantire gli standard a verde previsti dallo strumento esecutivo per l'intero complesso edilizio. Si rammenta altresì che la ripartizione degli oneri ~~per la quota pubblica~~ in tal caso dovrà essere opportunamente riconteggiata.*

*La rateizzazione è effettuata con calcolo degli interessi, su ogni singola rata, al tasso annuale determinato dalla Cassa Depositi e Prestiti per i mutui concessi al Comune, considerando per il calcolo degli interessi un periodo massimo di 12 mesi relativamente alla rata **versata a titolo di acconto prezzo a quattro mesi dalla data di inizio lavori relativi alla palestra** ed un periodo massimo di 18 mesi relativamente alla rata di saldo, fatto salvo quanto riportato al successivo art. 18. [...]*

*In contropartita alla possibilità di acquisto dei lotti in tempi successivi ed alla rateizzazione di cui sopra la OPEN si impegna comunque a realizzare, nei tempi e nei modi infra stabiliti, la totalità delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero P.d.R. ivi riassunte:*

- parcheggio lungo Viale Ambrogio;

- parcheggio e strada interna di fronte al fabbricato 2;

- ampliamento carreggiata di Viale Vallauri e relativi parcheggi inerenti la nuova viabilità;

*\*\*\*tali aree sono comprensive delle opere stradali della realizzazione delle relative aree verdi, della fognatura bianca, dell'acquedotto e dell'illuminazione pubblica così come da computo metrico allegato*

*- nuova cabina elettrica e relativi allacciamenti;*

*- pozzo per l'irrigazione aree a verde pubblico e privato;*

*- sostituzione tratto di fognatura mista quale sottoservizio alla strada interna.*

***(per questi ultimi tre punti potrà eventualmente essere valutato dal competente organo un ridimensionamento delle opere in ragione della non attuazione di parte degli interventi)***

*A garanzia di tale impegno rilascia, fin dalla sottoscrizione della presente Convenzione, una fideiussione a garanzia della puntuale esecuzione di tali opere dell'importo di € 197.600 così suddivisi € 62.764 (relativi alle opere di competenza del Lotto 2) e (€ 134.836,00 (relativi alle opere di competenza del Lotto 1) affinché, in caso di mancato acquisto di tale Lotto entro i termini di validità del presente P.d.R., il Comune sia comunque garantito sulla totale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero P.d.R.."*

art. 10 ultimo paragrafo sia modificato come segue:

*"Modifiche alle quantità sopra indicate pari al 5 % in + o in – potranno essere assentite in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei singoli lotti, fermo restando il rispetto della S.U.L. massima ammessa nel Piano di Recupero, delle percentuali delle destinazioni d'uso consentite dal P.R.G.C., delle normative di legge cogenti, senza che ciò comporti modifica al piano di recupero. In tal caso non potranno essere applicati i disposti di cui all'art. 22 del D.P.R. 380/2001"*

art. 16.1 con riferimento allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, modificare come segue:

*[...] e atteso che chiarimento **definitivo** su tale circostanza potrà avvenire con disposizione regionale o nazionale, si concorda affinché, qualora specifici dispositivi normativi **sovraordinati (quali ad es. l'approvazione della convenzione edilizia tipo)** ammettano la possibilità di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondari mediante realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione secondari potranno essere, da quel momento, scomputati dalla quantificazione del valore delle opere di natura primaria che saranno complessivamente realizzate. [...]*

*Il Comune, in considerazione dei tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, consente all'operatore l'utilizzazione temporanea di una porzione di area di proprietà comunale limitrofa al lotto 2, come meglio individuata nella planimetria allegata sotto la lettera ....., sia ai fini della sicurezza sia ai fini dell'impianto del cantiere relativo al fabbricato che sarà eseguito dalla OPEN s.r.l. su tale lotto, senza corresponsione di oneri a qualsiasi titolo, anche in deroga ai vigenti regolamenti comunali, fermo restando il rispetto dei termini temporali previsti per la realizzazione del P.d.R..*

Di seguito sia inserito il seguente comma:

***L'occupazione di tale area dovrà essere strettamente funzionale alla realizzazione del fabbricato 2 e relative opere di urbanizzazione, pertanto la Open S.r.l. si impegna a liberarla entro 30 giorni dalla comunicazione di fine lavori, fatte salve eventuali proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere e dovrà comunque lasciare libere da mezzi o materiali le aree necessarie per l'insediamento del cantiere relativo alla quota comunale per la realizzazione dell'edilizia sovvenzionata entro il termine di cui sopra. Le medesime condizioni sono da applicarsi anche per l'intervento sul lotto 1 in relazione alla realizzazione della palestra.***

art. 16.3 comma 4

Alle parole

*Per consentire la realizzazione della cabina elettrica interrata il Comune metterà a disposizione l'area di intervento*

siano aggiunte le parole

***previo pagamento di adeguato indennizzo.***



□ art. 18.a in riferimento alle tempistiche delle opere:

*Tra il Comune ed il proponente si conviene che gli interventi privati della OPEN s.r.l. verranno realizzati secondo il seguente cronoprogramma:*

- *presentazione della D.I.A. o del Permesso di Costruire relativo al Lotto 2 entro i termini del Cronoprogramma depositato presso gli uffici comunali ed allegato alla rimodulazione dei termini effettuata dalla Regione;*
- ***redazione e deposito del frazionamento inerente almeno il lotto 2, ai fini della stipula dell'atto di acquisto;***
- *stipula atto di acquisto del Lotto 2 entro i termini di cui al Cronoprogramma di cui sopra;*
- *inizio lavori del Lotto 2 entro il termine previsto nel Cronoprogramma di cui sopra e comunque entro 15 gg. dal rilascio del Permesso di Costruire;*
- ***trasmissione al Comune degli elaborati da concordarsi per la formalizzazione del bando di gara per l'edilizia sovvenzionata comprensiva delle modalità costruttive delle fondazioni a confine nonché degli elaborati idonei alla predisposizione del Piano di cantiere congiunto tra area pubblica e privata, entro il termine di inizio lavori del fabbricato 2;***
- ***presentazione progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione complessiva: urbanizzazione primaria e urbanizzazione a scomputo del costo di costruzione funzionali al lotto 2 e quota ERP entro mesi 6 dalla presentazione del primo titolo abilitativo relativo al fabbricato 2;***
- *esecuzione dei lavori relativi ai sottoservizi (spostamento fognatura e linea elettrica) dell'area comunale su cui verrà realizzato il fabbricato di E.R.P. (porzione lotto 2) entro anni 1 dall'inizio lavori del Lotto 2 di proprietà OPEN s.r.l.;*
- *fine lavori entro tre anni dall'inizio dei singoli lotti, salvo proroghe che l'Amministrazione vorrà concedere;*
- ***versamento prima rata relativa al lotto 1 (Euro 410.000) in termini tali da garantire comunque l'inizio dei lavori del fabbricato 1 entro l'efficacia dello S.U.E. e contestuale trasmissione al Comune degli elaborati da concordarsi per la formalizzazione del bando di gara per la palestra comprensiva delle modalità costruttive delle fondazioni a confine e delle quote altimetriche inerenti le porzioni di interconnessione;***
- ***stipula atto di acquisto del Lotto 1 entro i termini di validità del S.U.E. e comunque entro 6 mesi dal versamento della prima rata;***
- ***presentazione della D.I.A. o del Permesso di Costruire relativo al Lotto 1 entro il termine di 6 mesi dalla stipula dell'atto di acquisto del terreno e comunque in termini tali da garantire comunque l'inizio dei lavori del fabbricato 1 entro l'efficacia dello S.U.E. anche in considerazione delle tempistiche istruttorie normativamente previste.***

*[...] A tal fine OPEN s.r.l. si impegna a dare l'inizio lavori del fabbricato 1 contestualmente all'inizio dei lavori della palestra che saranno appaltati dal Comune.*

*Il Comune procederà, nell'esecuzione del fabbricato destinato ad edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e della palestra, in modo autonomo, secondo procedure e tempistiche di legge.*

*[...] Aggiungere in coda all'articolo il seguente paragrafo:*

***Qualora non sia ancora stata versata la prima rata del lotto 1, ma sia stata ultimata la realizzazione del lotto 2, dovranno essere rimosse e smantellate tutte le opere provvisorie di cantiere e ripristinato lo stato dei luoghi ante-operam***

- Siano rettificati come di seguito riportati i seguenti articoli delle Norme di Attuazione:

Art. 15.2 inserire il seguente paragrafo:

- ***Il blocco di E.R.P. avrà accesso dalla strada pubblica sopra descritta e dall'area verde pensile sull'estradosso dalla palestra.***

Laddove riportato il seguente comma all'art. 15 integrare/modificare come segue:

*Per la definizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato 2 e dell'ERP si demanda alla presentazione del relativo P.d.C., mentre per il fabbricato 1 si dovranno rispettare le seguenti*

*prescrizioni, fatte salve diverse caratteristiche autorizzate dagli organi competenti in sede di rilascio di PdC nel caso in cui il proponente attivi tale procedura.*

- Lo scomputo degli oneri è verificato al netto delle spese tecniche e di ogni altra tassazione, pertanto gli elaborati dovranno essere opportunamente rettificati laddove i calcoli di "detrazione" o "scomputo" non abbiano debitamente fatto riferimento agli importi corretti;
  - Sia da inserirsi nell'atto di convenzionamento apposito articolo *ex novo* n. **40 bis** "specifiche sanzioni in caso di mancati adempimenti agli impegni convenzionali assunti":
  - In ossequio alle disposizioni di cui all'art. 45 c. 4 della L.R. 56/77 e s.m.i. "*Le destinazioni d'uso anzi dette non possono 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. Eventuali modificazioni di destinazioni 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.*";
  - "*In caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dagli elaborati progettuali allegati al P.d.R. e/o prescritte dagli enti/uffici competenti (anche in materia ambientale) nel corso della procedura di approvazione, qualora le stesse non siano state preventivamente concordate e/o approvate dal Comune: - penale pari al 10% del contributo dovuto ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.*";
  - *In caso di mancato ripristino dello stato luoghi per la realizzazione delle opere di spettanza comunale (fabbricato ERP e palestra) oltre alle tempistiche pattuite, verrà applicata una penale di 100 Euro per ogni giorno di ritardo imputabile al Proponente, a decorrere dalla data di formalizzazione dell'inadempimento da parte del Comune oltre ad ogni eventuale onere derivante da correlati inadempimenti contrattuali connessi a tale circostanza;*
  - Sia da sostituire negli elaborati progettuali la dizione "*a scomputo del costo di costruzione*" con la seguente "*in luogo della corresponsione del costo di costruzione*";
  - Siano da ossequiarsi i pareri tecnici relativi al recepimento totale o parziale dei punti dell'osservazione pervenuta e precisamente:
    - produrre ulteriore approfondimento, in sede di istanza di titolo abilitativo, in relazione allo studio delle ombre nel progetto;
    - in merito alla realizzazione della cabina elettrica lungo Viale Vallauri, sarà necessario, in sede di presentazione dell'afferente titolo abilitativo, produrre adeguata documentazione atta a verificare la possibilità di trapianto degli alberi ad alto fusto eventualmente presenti sull'area;
  - 13) di dare atto che in caso di incongruenza fra elaborati grafici e relazione prevalgano i contenuti di quest'ultima;
  - 14) di dare atto che in caso di incongruenza tra la bozza di convenzione e gli ulteriori elaborati prevalgono i contenuti della convenzione;
  - 15) di dichiarare la sussistenza delle precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive finalizzate all'applicazione dell'art. 22 comma 3 punto b) del D.P.R. n. 380 /2001 e successive modifiche ed integrazioni;
  - 16) di dare atto che il competente Servizio adempirà ai conseguenti atti di pubblicazione sul B.U.R.P. ai fini dell'efficacia del Piano stesso;
  - 17) di dare facoltà al Dirigente del Dipartimento Tecnico LL.PP., Urbanistica ed Ambiente di intervenire alla stipula del relativo atto con possibilità, in merito all'aspetto meramente tecnico e non discrezionale, di variare e precisare ulteriormente in stipula quanto occorra.
- Successivamente,

### **DELIBERA**

1. Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267.