

## Piano Esecutivo Convenzionato

per insediamenti produttivi in area D1b, ai sensi  
dell'art.43 L.R. n° 56/77 e contestuale richiesta di  
modifica del PRG ai sensi dell'art.17 comma 12 della  
Legge Regionale n° 56/77

<b>ALL. 04</b>	<b>BOZZA CONVENZIONE</b>
----------------	--------------------------

**COMMITTENTE:**

ROSSELLO COSTRUZIONI S.R.L.  
VIA BOGLIETTO N°15 12052 NEIVE

**PROGETTO:**

STUDIO TECNICO GEOMETRA CARLO CANE Via Duccio Galimberti 7 - ALBA (CN)	ARCH.ALESSANDRO PELISSERI STUDIO DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA Via dell'Acquedotto 29 - ALBA (CN)
---	--

2 APRILE 2020

**COMUNE DI ALBA**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

**ZONA “D” – SOTTO AMBITO “D1b”**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

REPERTORIO N. [ • ]

RACCOLTA N. [ • ]

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventi, il giorno [ • ] del mese di [ • ], in Alba, in una sala al piano [ • ] del Municipio di Alba sito in piazza Risorgimento 1, presso la "Ripartizione Urbanistica e Territorio" del Comune medesimo, alle ore [ • ].  
Avanti me dottor [ • ], notaio in [ • ], iscritto al [ • ], in assenza di testimoni non essendo essi richiesti dalla legge e non avendo nè io notaio nè alcuno dei comparenti richiesto la loro presenza, sono comparsi i signori - [ • ], nato a [ • ] il giorno [ • ], domiciliato per la carica in Alba, Piazza Risorgimento n.1, presso il Municipio di Alba, non in proprio ma quale legale rappresentante del **Comune di Alba**, con sede in Alba, Piazza Risorgimento n.1, codice fiscale 00184260040 (d'ora innanzi menzionato anche semplicemente come il “**Comune**”), e tale in forza di quanto disposto dall'articolo 107 del d.lgs. n. 267/2000 e stante la sua qualifica di Dirigente della "Ripartizione Urbanistica e Territorio" del Comune medesimo, il quale dichiara di agire in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale numero [ • ] in data [ • ], immediatamente eseguibile, il cui verbale, in copia certificata conforme all'originale in data [ • ], allego al presente atto sotto la lettera “[ • ]” nonchè in esecuzione della propria Determinazione numero [ • ] in data [ • ] (Registro Generale

Determinazioni numero [ • ] del [ • ]) che, in originale, allego al presente atto sotto la lettera “[ • ]” e

- Alberto Rossello, nato a [ • ] il giorno [ • ], residente in [ • ], Via [ • ], quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante ai sensi di quanto disposto dai vigenti Patti Sociali, della società: **Rossello Costruzioni S.r.l.**, con sede legale in Neive (CN), Via Boglietto n. 15, C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 03118020043, R.E.A. CN-264084, cap. soc. € 90.000,00 i.v., di seguito per brevità denominata anche semplicemente "**Società Proponente**".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi chiedono dare atto di quanto segue: premettono i comparenti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, i quali, fatta espressa rinuncia all'assistenza di testimoni,

#### **PREMETTONO CHE**

- (A) Con d.G.R. in data 30 maggio 2016, n. 30-3387, la Regione Piemonte ha approvato (con modifiche *ex officio*) il Piano Regolatore Generale del Comune (di seguito, per brevità, il "**PRG**"), che è entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U. della Regione Piemonte n. 22 del 01 giugno 2016.
- (B) Il PRG individua, all'interno delle Zone "*D*", denominate "*Zone di espansione per funzioni non residenziali*", la Zona "*D1*", denominata "*Nuovo insediamento produttivo*" e, all'interno di essa, un sotto ambito denominato "*D1b*", normato dall'articolo 50.1 delle Norme Tecniche di Attuazione al PRG (le "**NTA**") e soggetto ad

attuazione mediante *“formazione di uno specifico piano esecutivo convenzionato (PEC) o piano particolareggiato di iniziativa pubblica”*.

- (C) La Società Proponente è proprietaria di determinati terreni costituenti l'intero sub-ambito *“D1b”*, e residualmente ricompresi presso il sub-ambito denominato *“D1d”*, presso la Zona *“Bs3”*, denominata *“Zona per spazi pubblici a parco per il gioco e per lo sport”*, presso la Zona *“Bs4”*, denominata *“Zona per parcheggi pubblici”* e presso la Zona *“S1”*, denominata *“Zona stradale”* (complessivamente, le **“Aree”**).
- (D) In data [ • ], con nota a prot. n. [ • ], la Società Proponente ha depositato una richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato per insediamenti produttivi relativo al predetto intero sub-ambito *“D1b”*, ai sensi dell'art. 43 I.R. Piemonte n. 56/1977 (la **“LUR”**) e contestuale richiesta di modifica del PRG ai sensi dell'art. 17, comma 12, lettera g), della LUR.
- (E) Gli elaborati tecnici di progetto raffigurano le caratteristiche delle nuove edificazioni e la planimetria delle opere di urbanizzazione in progetto, e comprendono lo schema della presente convenzione (la **“Convenzione”**).
- (F) Con determina dirigenziale n. [ • ] del [ • ], il Comune ha accolto la proposta di PEC e lo schema di Convenzione i quali, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio, sono stati depositati presso il Palazzo Comunale per il periodo dal [ • ] al [ • ].

- (G) Entro i 15 giorni successivi alla pubblicazione, ovvero entro il [ • ], [ sono / non sono ] pervenute osservazioni o proposte da parte di alcuno.
- (H) Con deliberazione numero [ • ] del [ • ], la Giunta Comunale del Comune ha approvato la proposta di PEC e lo schema di Convenzione ai sensi dell'articolo 43 della LUR, per la costruzione di fabbricati a destinazione produttiva nonché delle relative opere di urbanizzazione, nel sub-ambito "D1b".
- (I) I componenti intendono ora dare corso alla stipula della Convenzione in sostanziale conformità allo schema di Convenzione approvato, e la Società Proponente ha dichiarato di assumere tutti gli impegni ivi contenuti.

Tutto ciò premesso, tra i componenti predetti, ciascuno nella propria qualità,

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

quanto segue.

**ARTICOLO 1 - PREMESSE**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e sono qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte.

**ARTICOLO 2 - OGGETTO**

La presente Convenzione disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra la Società Proponente e il Comune inerenti agli aspetti progettuali, pianovolumetrici e realizzativi dell'intervento edilizio privato di cui in premessa, nonché inerenti alle correlative opere di urbanizzazione contemplate nella proposta di PEC di cui alla precedente premessa (D),

definitivamente approvata dal Comune come indicato nella precedente premessa (H).

### ARTICOLO 3 - ELABORATI DI PROGETTO

Formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i seguenti elaborati di progetto, oggetto di approvazione mediante deliberazione della Giunta Comunale di cui alla precedente premessa (H):

TAVOLE RILIEVO	TAV. 01	TAVOLA INQUADRAMENTO GENERALE	Tavola con estratti di mappa, estratti PRGC e piani sovraordinati, dettaglio superfici catastali vincoli
	TAV. 02	RILIEVO TERRENO ATTUALE	Tavola con rilievo piano altimetrico scala 1:200 e sezioni terreno
	TAV. 03	INDIVIDUAZIONE URBANIZZAZIONI ESISTENTI	Tavola di rilievo con indicazioni in ordine alle urbanizzazioni esistenti (Vedere area TD 6.16) e sottoservizi
TAVOLE PROGETTO	TAV. 04	INDIVIDUAZIONE AREE IN CESSIONE	Tavola con individuazione delle aree in cessione
	TAV. 05	SCHEMI GENERALI AREE PEC	Tavola con gli schemi delle geometrie di PEC e relative superfici
	TAV. 06	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	Tavola con indicazione dei lotti e delle aree da urbanizzare
	TAV. 07	PLANIMETRIA PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE	Tavola con indicazione delle Oper di urbanizzazione previste
	TAV. 08	SCHEMA TECNICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	Tavola con indicazione schemi tecnici opere di urbanizzazione
	TAV. 09	PLANIMETRIA PARCHEGGI PRIVATI PROGETTO	Tavola con indicazione delle superfici a parcheggio privato dei singoli lotti
	TAV. 10	SEZIONI E PROFILI IN PROGETTO	Tavola con indicazione dei profili e delle sezioni di progetto
	TAV. 11	DETTAGLIO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	tavola con indicazioni di dettaglio delle opere di urbanizzazione, illuminazione pubblica, verde , parcheggi, strade, piantumazioni
	TAV. 12	TIPOLOGIA COSTRUTTIVA RENDERING	Tavola con indicazioni delle tipologie edilizie previste
	TAV. 13	FOTOINSERIMENTO	Tavola con simulazione intervento
	ALLEGATI	ALL. 01	RELAZIONE GENERALE
ALL. 02		RELAZIONE FINANZIARIA	
ALL. 03		NORME DI ATTUAZIONE	
ALL. 04		BOZZA CONVENZIONE	
ALL. 05		COMPUTO METRICO	
ALL. 06		V.A.S.	
ALL. 07		RELAZIONE GEOLOGICA	
ALL. 08		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALL. 09		PROGETTO REGIMAZIONE ACQUE METEORICHE	
ALL. 10		SCHEDA QUANTITATIVA DATI DI PIANO	
ALL. 11		STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO DI COMPATIBILITA'	

In conformità alla predetta deliberazione della Giunta Comunale, si conviene che le Tavole contraddistinte dai numeri 04 a 11 hanno carattere prescrittivo, mentre le altre hanno carattere illustrativo.

In particolare, si conviene e si precisa che non costituiranno variante al PEC, le seguenti modificazioni:

- l'incremento o la diminuzione del numero di lotti, a condizione che il numero complessivo degli stessi non superi il numero massimo di 7 (sette);

- l'accorpamento, in qualsiasi fase di attuazione del PEC, di lotti contigui;

- la variazione della posizione, il numero e la dimensione degli accessi ai singoli lotti;

- la disposizione planovolumetrica degli edifici, salvo quanto specificamente previsto per gli eventuali allineamenti fissi previsti dal PEC;

- la modifica delle destinazioni d'uso fatto salvo i limiti previsti dall'art. 50.1.3 delle NTA ovvero da eventuali modifiche e integrazioni della stessa.

Si precisa, inoltre, che:

- le destinazioni d'uso previste nel progetto di PEC in coerenza con l'art. 50.1.3 delle NTA sono da intendersi presunte; in sede di richiesta del singolo titolo abilitativo edilizio, il correlativo progetto procederà alla verifica del fabbisogno di aree a servizio pubblico in base alle effettive destinazioni d'uso ivi indicate; nella richiesta del singolo titolo abilitativo edilizio dovrà essere dimostrato il soddisfacimento della dotazione di standard urbanistici ed il fabbisogno di parcheggi nell'ambito del lotto oggetto di intervento asseverando all'uso pubblico le relative superfici ai sensi del 3° comma dell'art. 21 della LRP 56/77 e s.m.i.

- le tipologie dei fabbricati di cui alla tavola di progetto n. 12 hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire che sarà ulteriormente precisato nel dettaglio nel progetto tecnico a corredo delle domande di Permesso di Costruire; i fabbricati dovranno

comunque essere conformi ai principi ivi formulati in particolare per quanto concerne le tinteggiature e le schermature delle facciate indicate;

- ogni singolo intervento dovrà rispettare i principi delineati nelle Linee guida per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate della regione Piemonte introdotte con la I.R. Piemonte n. 34/2004 (recante "*Interventi per lo sviluppo delle attività produttive*"), in particolar modo per quanto riguarda gli aspetti di carattere architettonico, edilizio e paesaggistico.

#### **ARTICOLO 4 – DATI DIMENSIONALI DEL PROGETTO**

- Superficie in proprietà dei proponenti mq. **41.751**
- Superficie territoriale del comparto D1b: (PRGC modificato) mq. **38.879**
- Superficie minima standard ai sensi dell'art. 21 LR.65/77 mq. **7.776**
- Superficie a servizi, comprensiva della superficie destinata a pista ciclabile, verde Bs3 - Bs4 e marciapiedi (pari a mq. 2.872): mq. **7.798 > 7.776 mq**
- Superficie fondiaria: mq. **31.081**
- Superficie a parcheggi privati (Art. 5.1. NTA): mq. **4.390 > 3.900 mq**
- Superficie coperta massima: mq. **18.648,60**
- Superficie coperta ipotizzata in progetto: mq. **17.213 < 18.649 mq**
- Superficie Utile lorda massima mq. **58.319**
- Superficie Utile lorda ipotizzata in progetto mq. **19.500 < 58.319 mq**

#### **ARTICOLO 5 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO**

L'attuazione del progetto di PEC avverrà in conformità:

(a) alle disposizioni di cui alle NTA al PRG;



- (b) alle norme della presente Convenzione; nonché
- (c) agli elaborati di Progetto indicati al precedente Articolo 3, comprensivi delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione del PEC.

La realizzazione degli interventi edilizi oggetto di Progetto avverrà previo rilascio di: (i) permessi di costruire ai sensi dell'Articolo 10 del d.P.R. n. 380/2001 (il "TU Edilizia").

#### **ARTICOLO 6 - DURATA DELLA CONVENZIONE E TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE IVI PREVISTE**

La presente Convenzione ha durata pari ad anni 10 (dieci) dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del PEC di cui alla precedente premessa (H).

A discrezione della Società Proponente, l'attuazione del PEC potrà essere effettuata anche gradualmente, secondo la seguente scansione alternativa:

- (a) in un unico stralcio funzionale, procedendo alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione entro il termine di validità della presente Convenzione; ovvero
- (b) in due stralci funzionali, come individuati graficamente nella Tavola n. 7, procedendo alla realizzazione:
  - (i) di tutte le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio entro il termine di 5 (cinque) anni dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di cui alla precedente premessa (H);
  - (ii) di tutte le opere di urbanizzazione relative al secondo stralcio, e quindi di tutte le opere di urbanizzazione nel loro

complesso, entro la data di validità della presente  
Convenzione.

Resta inteso che le porzioni di opere di urbanizzazione riconducibili a un singolo lotto ricompreso nell'ambito del PEC dovranno comunque essere ultimate entro il rilascio dell'agibilità (totale o parziale) dei fabbricati ricadenti su tale lotto, a termini del seguente Articolo 22.

La Convenzione si intenderà completata allorché, prima della scadenza prefissata, siano conclusi tutti gli interventi costruttivi, realizzate e collaudate le relative opere infrastrutturali nonché svincolate le garanzie prestate.

I termini di inizio e ultimazione lavori relativi ai singoli interventi verranno computati secondo quanto previsto dalla normativa applicabile.

Qualora gli interventi non vengano iniziati entro i termini di legge, i titoli abilitativi di cui al TU Edilizia saranno considerati decaduti; nei termini di validità della Convenzione potrà essere richiesto un nuovo titolo abilitativo fermo restando che entro tale termine i lavori dovranno essere ultimati.

## **ARTICOLO 7 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELLE AREE**

La presente convenzione disciplina l'utilizzazione urbanistica ed edilizia secondo le modalità previste dal precedente Articolo 5 delle Aree, aventi superficie complessiva di metri quadrati 41.751 (quarantunmilasettecentocinquantuno) e censite al Catasto Terreni del Comune di Alba come:

- Foglio 15 numero 327, Catasto terreni, Superficie catastale di 2.845 mq;
- Foglio 15 numero 321, Catasto terreni, Superficie catastale di 9.390 mq;

- Foglio 15 numero 329, Catasto terreni, Superficie catastale di 2.175 mq;
- Foglio 15 numero 146, Catasto terreni, Superficie catastale di 4.540 mq;
- Foglio 15 numero 318, Catasto terreni, Superficie catastale di 4.980 mq;
- Foglio 15 numero 76, Catasto terreni, Superficie catastale di 5.401 mq;
- Foglio 15 numero 75, Catasto terreni, Superficie catastale di 7.650 mq;
- Foglio 15 numero 375, Catasto terreni, Superficie catastale di 1.930 mq;
- Foglio 15 numero 323, Catasto terreni, Superficie catastale di 755 mq;
- Foglio 15 numero 325, Catasto terreni, Superficie catastale di 2.085 mq;

di cui 2.872 mq ricadenti in aree "Bs3" e "Bs4" e 38.879 mq ricadenti in area "D1", sub-ambito "D1b".

Il PEC prevede, allo stato, la realizzazione di n. 5 (cinque) lotti con destinazioni d'uso produttivo-industriali o artigianali (Pi), con esclusione di artigianato di servizio e, nel limite del 20% della Sul complessiva, destinazioni produttivo-commerciali (Pc), limitatamente agli esercizi di vicinato, attività di somministrazione di alimenti e bevande (Sab), per la mobilità (M), per servizi e attrezzature (S) e destinazioni produttivo-direzionali (Pd), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

**Ut = 1,5 mq/mq; H max = 10 m.; Rc = 60%**

Il PEC prevede inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria come graficamente illustrato sulle tavole di progetto allegate, consistenti nella realizzazione di un piazzale con funzioni di parcheggio pubblico e viabilità di accesso ai lotti previsti che si innesterà sulla viabilità esistente comprensivo di tutte le reti di sottoservizi e illuminazione pubblica, nonché la realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio alla strada e una fascia a verde pubblico con funzioni di biofiltro.

La previsione di PEC si inserisce nel contesto organizzato delle opere di urbanizzazione delle zone denominate “SD6.15” e “TD6.16” dal previgente PRG, opere realizzate sulla base di apposita convenzione stipulata in data 22 marzo 2005 e modificata in data 20 aprile 2007 e collaudate come da certificato di collaudo del 17 luglio 2009 di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 332 dell’11 settembre 2009. Per tale ragione, il progetto si propone di inserirsi con coerenza tecnica e funzionale rispetto alle infrastrutture viarie e i sottoservizi preesistenti, mutuando geometrie e scelte tecniche pregresse.

#### **ARTICOLO 8 - CESSIONE AREE**

La Società Proponente dichiara di soddisfare le dotazioni territoriali previste dal PRG mediante l’asservimento all’uso pubblico, ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell’Articolo 21 della LUR, delle aree meglio evidenziate nella Tavola 05 aventi superficie complessiva di mq. 10.290 e mediante la cessione gratuita al comune delle aree destinate a marciapiede e pista ciclabile della superficie di mq. 380.

Il Comune dà espressamente atto che l’asservimento all’uso pubblico e la cessione convenuta con la presente Convenzione soddisfano l’intero fabbisogno di dotazioni territoriali correlato all’attuazione del progetto di PEC ove vengano mantenute le destinazioni d’uso ivi ipotizzate; resta inteso che, nel caso in cui siano previste destinazioni diversa dalla Pi (produttiva-industriale/artigianale), troverà applicazione quanto previsto al precedente articolo 3.

Le aree dovranno essere trasferite libere da vincoli, diritti reali e obbligatori di terzi, pignoramenti, oneri e pesi di qualsiasi genere, garantiti da

evizione, molestie nel possesso, liti in corso, privilegi, servitù, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, salvi quelli derivanti dalla presente Convenzione. Le aree di cui al presente Articolo, essendo soggette alla realizzazione di talune opere di urbanizzazione secondo quanto previsto al seguente Articolo 12, saranno perimetrate prima dell'avvio di tale realizzazione con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione è quella riportata sulla planimetria del progetto. I tracciamenti potranno essere controllati in contraddittorio dall'Amministrazione Comunale tramite apposito sopralluogo da parte di personale degli uffici comunali.

Le aree di cui al presente Articolo saranno aperte alla pubblica fruizione a seguito del collaudo con esito positivo delle opere di urbanizzazione insistenti sulle stesse, e trasferite, per la parte ove insistono il marciapiede e la pista ciclabile, in proprietà al medesimo Comune mediante apposito atto notarile .

#### **ARTICOLO 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

La Società Proponente, in relazione al disposto dell'Articolo 52 della LUR e dell'art 16 del TU Edilizia, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, s'impegna ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria previsti per l'attuazione dell'intervento oggetto della presente Convenzione.

Tali oneri verranno assolti curando la realizzazione, ai sensi del seguente Articolo 12, di tutte le opere di urbanizzazione di cui all'Articolo 51, n. 1, LUR contemplate dal Progetto, il cui importo sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti dalla Società Proponente secondo quanto ivi previsto.

Le parti si danno atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla Società Proponente sarà determinato al momento del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio principale di cui al Progetto, sulla base della tariffa in allora vigente.

La stima sintetica previsionale degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'attuazione del Progetto, sulla base della tariffa approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 gennaio 2020, n. 15, risulta essere la seguente:

<b>EDIFICI IN PROGETTO</b>	<b>Sul prevista mq.</b>	<b>Oneri urbanizzazione primaria al mq.</b>	<b>Tot. oneri urbanizzazione primaria</b>
EDIFICIO 1	3.600	€ 11,70	€ 42.120,00
EDIFICIO 2	3.600	€ 11,70	€ 42.120,00
EDIFICIO 3	3.600	€ 11,70	€ 42.120,00
EDIFICIO 4	3.600	€ 11,70	€ 42.120,00
EDIFICIO 5	5.100	€ 11,70	€ 59.670,00
<b>TOTALI</b>	<b>19.500</b>	<b>-</b>	<b>€ 228.150,00</b>

per un importo previsionale complessivo pari a **€ 228.150,00**.

Nel caso in cui venisse realizzato il 20% della Sul a destinazione produttivo-commerciale (Pc) gli oneri di urbanizzazione primaria verrebbero così determinati:

3900 mq. (Pc) \* € 41,50 = € 161.850,00

15.600 mq. (Pi) \* € 11,70 = € 182.520,00

per un importo previsionale complessivo pari a **€ 344.370,00**.

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinato ai sensi del presente Articolo sarà oggetto del meccanismo di scomputo previsto dal successivo Articolo 12 in conseguenza alla realizzazione a cura della Società Proponente delle opere di urbanizzazione primaria ivi indicate.

## ARTICOLO 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La Società Proponente, in relazione al disposto dell'Articolo 52 della LUR e dell'art 16 del TU Edilizia, per sé e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, s'impegna ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria inerenti l'attuazione dell'intervento oggetto della presente Convenzione, provvedendo alla corresponsione del contributo così determinato.

Le parti si danno atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti dalla Società Proponente sarà determinato al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi relativi agli interventi edilizi privati previsti dal PEC, sulla base della tariffa in allora vigente.

La stima sintetica previsionale degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi all'attuazione del Progetto, sulla base della tariffa approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 gennaio 2020, n. 15, risulta essere la seguente:

<b>EDIFICI IN PROGETTO</b>	<b>SUL prevista mq.</b>	<b>Oneri urbanizzazione secondaria al mq.</b>	<b>Tot. oneri urbanizzazione secondaria</b>
EDIFICIO 1	3.600	€ 4,32	€ 15.552,00
EDIFICIO 2	3.600	€ 4,32	€ 15.552,00
EDIFICIO 3	3.600	€ 4,32	€ 15.552,00
EDIFICIO 4	3.600	€ 4,32	€ 15.552,00
EDIFICIO 5	5.100	€ 4,32	€ 22.032,00
<b>TOTALI</b>	<b>19.500</b>	<b>-</b>	<b>€ 84.240,00</b>

per un importo previsionale complessivo pari a **€ 84.240,00**.

Nel caso in cui venisse realizzato il 20% della Sul a destinazione produttivo-commerciale (Pc) gli oneri di urbanizzazione secondaria verrebbero così determinati:

3.900 mq (Pc) \* € 10,10 = € 39.390,00

15.600 mq (Pi) \* € 4,32 = € 67.392,00

per un importo previsionale complessivo pari a € 106.782,00

**ARTICOLO 11 - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI  
ALL'ARTICOLO 16, COMMA 4, LETT. D-TER DEL TU EDILIZIA**

In conformità a quanto disposto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del TU Edilizia, la Società Proponente è tenuta a corrispondere il contributo straordinario eventualmente dovuto in ragione del maggior valore generato da interventi la cui realizzazione sottenda una variante urbanistica per rendere edificabili aree inedificate o variarne la destinazione urbanistica, calcolato sulla base della differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente.

Ai fini che precedono, il Comune e la Società Proponente si danno atto che, ai sensi della delibera della Giunta Regionale n. 22-2974 del 29 febbraio 2016, la Regione Piemonte ha descritto le modalità di calcolo di tale contributo utilizzando come valori di mercato (VM) i riferimenti espressi dall'OMI, i cui criteri sono stati approvati dal Consiglio Comunale di Alba con deliberazione n. 9 del 14 febbraio 2017.

Nel sub-ambito "D1b" oggetto di PEC, la Variante parziale n. 2, approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 27 febbraio 2018, ha determinato il ridisegno del tracciato stradale in prossimità dei lotti di terreno inseriti nei sub-ambiti "D1a" e "D1b", nonché la previsione di una nuova rotatoria ai limiti del confine comunale, senza aumenti o diminuzioni delle superfici territoriali.



Per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), pari al 50% di CSU, si applica il metodo analitico del valore di trasformazione pari alla differenza tra il valore di trasformazione dell'immobile, calcolato in base alla edificabilità prevista dalla proposta d'intervento (VT1) e il valore di trasformazione del medesimo immobile calcolato in base all'edificabilità della disciplina previgente (VT0).

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VT1} - \text{VT0})$$

Nel caso specifico non essendo state modificate le destinazioni d'uso previste a parità di superficie territoriale si ottiene che:  $(\text{VT1}) = (\text{VT0})$ . Ne consegue che CSU è da considerarsi pari a € 0 (zero).

Le parti riconoscono pertanto che tale contributo non è dovuto.

#### **ARTICOLO 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In conformità a quanto disposto dall'articolo 16 del TU Edilizia, la Società Proponente si obbliga a realizzare, a scapito degli oneri di urbanizzazione meglio determinati agli articoli che precedono, tutte le opere di urbanizzazione necessarie ai fini della realizzazione del Progetto e meglio descritte nel prosieguo, secondo le modalità individuate nel progetto esecutivo successivamente elaborato e nei termini di cui al precedente Articolo 6.

In conformità a quanto previsto dall'Articolo 16, comma 2-bis, del TU Edilizia, le opere di urbanizzazione da realizzare a scapito previste dal Progetto, essendo opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, del d.lgs. n. 50 del 2016 (il "**Nuovo Codice Contratti**"), potranno essere eseguite direttamente dalla Società

Proponente ovvero da impresa provatamente selezionata dal medesimo Proponente.

In ogni caso, le imprese che concorreranno a tale procedura di scelta del contraente dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dal Nuovo Codice Contratti, adeguati in relazione alle categorie e agli importi dei lavori da eseguire.

Le opere di urbanizzazione da eseguire a scomuto, per un importo complessivo pari a € 712.832,01 previsionalmente determinato sulla base agli importi indicati nel computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, sono puntualmente specificate nelle Tavole n. 07, 08 e 11 e sono qui di seguito elencate:

(1) AREE "Bs3" – "Bs4"

- (a) Pista ciclabile l = 4 m a doppia carreggiata
- (b) Segnaletica orizzontale dedicata
- (c) Marciapiede
- (d) Fascia di protezione ambientale
- (e) Realizzazione di dorsale di irrigazione con tubi di polietilene per irrigazione (pn 10 in rotoli diametro 63 mm), irrigatori dinamici con corpo in resina termoplastica antiurto e anticorrosione e programmatore elettronico, con tempi regolabili a doppio programma, con 8 avviamenti giornalieri. o Piantumazione di alberi in filare di alto fusto (*Carpinus betulus*)
- (f) Realizzazione di prato

(2) AREA "D1b"

- (a) Parcheggi pubblici

- (b) Segnaletica orizzontale dedicata
- (c) Impianto illuminazione pubblica, comprensivo delle seguenti opere:
  - (i) Realizzazione rete in tubazione in polietilene a doppia parete per cavidotto interrato, resistenza alla compressione =>350N, di tubo corrugato doppia parete per cavidotto D.90
  - (ii) Formazione dei plinti per i pali dell' illuminazione pubblica
  - (iii) Formazione di pozzetti con chiusini carrabili in ghisa per l'alloggiamento delle ispezioni di intercettazione
  - (iv) Fornitura e posa in opera di pali per la illuminazione pubblica in ferro smaltato con armatura stradale a Led Schreder Apera Midi 81 W ottica 5234 completo di dimming (autoregolazione intensità luminosa), grado di protezione vano alimentazione IP 66
  - (v) Realizzazione di rete per telefonia e dati con predisposizione cavidotti per allacciamento a fibra ottica
- (d) Rete Distribuzione energia elettrica a bassa e media tensione, comprensiva delle seguenti opere (N.B.: Sono presenti linee di media e bassa tensione che dovranno essere spostate secondo gli shemi previsti nelle Tavole n. 7 e 8. Nella planimetria di PEC sono inoltre individuate due aree predisposte per la realizzazione di apposite cabine di trasformazione laddove necessarie):
  - (i) Realizzazione di rete per BT e MT e dati con predisposizione cavidotti per allacciamento rete MT e BT con tubi in PVC rigido spessorato e sigillato Diametro 160 ricoperti con getto di

protezione in c.l.s. dosato a 200 Kg/mc sino ai punti predisposti per gli allacci dei singoli edifici

- (ii) Formazione di pozzetti con chiusini carrabili in ghisa per l'alloggiamento delle ispezioni di intercettazione.

Tutte le reti tecnologiche (fognatura, acquedotto, gas metano, illuminazione pubblica, telecomunicazioni) saranno posate in sotterraneo su strada pubblica, marciapiedi e/o parcheggi, e verranno derivate e collegate a quelle già presenti e in continuità con o sottoservizi esistenti. Il dimensionamento delle stesse verrà fatto in modo da assicurarne l'utilizzo anche da parte dei futuri insediamenti previsti dal PRG.

Qualora, in sede di collaudo, si verificasse un'eccedenza di costi delle opere rispetto al prezzo determinato con il progetto esecutivo dovuta ad errori progettuali e/o maggiori opere realizzate senza la preventiva approvazione, questa sarà a totale carico del Proponente e non potrà, di conseguenza, essere scomputata dagli eventuali oneri di urbanizzazione dovuti a conguaglio.

Qualora, in seguito al calcolo dell'ammontare delle opere scomputate, gli oneri di urbanizzazione di cui al precedente Articolo 8 non risultassero integralmente assolti, le somme a conguaglio verranno corrisposte dalla Società Proponente mediante versamento in denaro.

Il progetto esecutivo delle opere dovrà essere presentato, unitamente alla domanda di Permesso di Costruire, a cura del Proponente entro termine di due anni dalla stipula della presente convenzione anche al fine del rispetto delle tempistiche congruo di cui al precedente Articolo 6.

Il Comune avrà a disposizione 90 (novanta) giorni, a far data dalla presentazione del progetto esecutivo, per procedere alla relativa approvazione. In caso di mancato riscontro entro tale termine, il progetto esecutivo deve intendersi a tutti gli effetti definitivamente approvato.

Le fidejussioni di cui all'Articolo 17 della presente Convenzione garantiranno la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente Articolo. Decorso invano il termine per l'adempimento della realizzazione di tali opere, il Comune potrà incamerare le garanzie fideiussorie presentate dalla Società Proponente ai sensi dell'Articolo 17 e procedere ai sensi dell'Articolo 19.

Gli oneri relativi alla progettazione delle opere di urbanizzazione sono a carico del Proponente.

### **ARTICOLO 13 - DIREZIONE LAVORI, CONTABILITÀ E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione di cui all'Articolo 12 saranno eseguite sotto la direzione dei lavori di un tecnico iscritto al competente collegio o ordine professionale designato dalla Società Proponente. L'onere relativo alla direzione dei lavori sarà in ogni caso a carico della Società Proponente.

Per le opere a scomputo, la contabilità dei lavori dovrà essere redatta secondo le norme previste dal Nuovo Codice Contratti, onde consentire all'organo di collaudo la puntuale verifica delle opere eseguite a termini di legge.

Il professionista incaricato si obbligherà a ottemperare a tutte le disposizioni di legge proprie della direzione dei lavori di opere pubbliche

secondo quanto previsto dal Nuovo Codice Contratti e dai provvedimenti a esso connessi.

Le opere realizzate dalla Società Proponente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti saranno soggette ai previsti collaudi tecnico, amministrativo e contabile, mentre quelle realizzate a cura e spese della Società Proponente e non a scomputo saranno soggette al solo collaudo tecnico.

In linea con quanto previsto dall'Articolo 102 del Nuovo Codice Contratti, i collaudi dovranno essere effettuati, anche in corso d'opera, da tecnici di elevata e specifica qualificazione con riferimento al tipo dei lavori, alla loro complessità ed all'importo degli stessi. L'organo di collaudo, composto da uno a tre tecnici incaricati, sarà nominato dal Comune, nell'ambito della propria struttura o mediante designazione di professionisti esterni.

Gli oneri relativi all'organo di collaudo, nonché ogni altro onere afferente al collaudo a norma di legge delle opere di cui alla presente Convenzione, saranno a carico della Società Proponente.

I collaudi delle opere dovranno essere conclusi entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori di ciascuna di esse, da intendersi conseguita alla data in cui la Società Proponente depositerà presso il Comune la dichiarazione di fine lavori.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori, il Comune potrà effettuare controlli e visite ispettive alle opere da eseguirsi, indipendentemente dalle verifiche di competenza dell'organo di collaudo; qualora siano rilevate inadempienze od errori, il Comune ne darà comunicazione al Proponente e all'organo di collaudo per i necessari provvedimenti.

Il certificato di collaudo emesso al termine delle relative operazioni dovrà contenere lo stato di consistenza delle opere realizzate.

#### **ARTICOLO 14 - USO TEMPORANEO DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

In considerazione dell'impegno assunto dalla Società Proponente ai sensi dell'Articolo 12 che precede e in relazione all'esecuzione delle opere ivi indicate, il Comune si obbliga a consentire l'utilizzazione temporanea e a titolo gratuito da parte del Proponente delle aree di sua proprietà, ove occorresse e nella misura necessaria alla realizzazione delle opere ivi previste.

La Società Proponente solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità da qualunque causa derivante dall'uso di tali aree.

#### **ARTICOLO 15 - CONSEGNA DELLE OPERE AL COMUNE**

Le opere, gli impianti e tutti i servizi di cui all'Articolo 12 della presente Convenzione verranno consegnati al Comune a semplice richiesta di alcuna parte, secondo le tempistiche di cui al presente Articolo.

La consegna definitiva delle opere dovrà avvenire al più tardi entro 30 (trenta) giorni successivi all'ultimazione del collaudo dell'ultima di esse, in relazione allo stralcio funzionale di riferimento di cui al precedente Articolo 6.

In seguito all'ultimazione dei lavori e in pendenza del collaudo, la Società Proponente potrà provvedere alla consegna provvisoria di una o più delle opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti, previo accertamento dell'organo di collaudo.

Il Comune avrà altresì facoltà di ottenere la consegna delle opere anche prima del rispettivo completamento, purché ricorra una superiore e materiale esigenza di interesse pubblico. In tale eventualità, verrà meno ogni ulteriore obbligo del Proponente in merito alla prosecuzione della realizzazione o al completamento delle opere stesse.

Resta espressamente inteso che l'apertura al pubblico e ogni altro utilizzo di natura pubblica delle opere per fatto del Comune, anche in difetto di atti formali di presa in carico, costituirà a tutti gli effetti consegna delle opere.

Al momento della consegna:

- (a) sarà automaticamente trasferito in capo al Comune il possesso delle opere e delle aree sulle quali esse insistono, unitamente a tutti gli oneri di manutenzione delle opere e delle aree sulle quali esse insistono; e
- (b) inizierà a decorrere il termine per la stipulazione del contratto definitivo di trasferimento della proprietà delle aree di cui all'Articolo 8.

#### **ARTICOLO 16 - CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

L'intervento, per la parte relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, è esente dal contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'Articolo 19 del TU Edilizia.

In caso di realizzazione di interventi soggetti al pagamento di tale contributo, la Società Proponente sarà tenuta al versamento dello stesso secondo le disposizioni di cui all'Articolo 16 del TU Edilizia.



In tale caso, il contributo verrà calcolato sulla base del “*costo documentato di costruzione*”, secondo quanto previsto dall’articolo 19, comma 2, del TU Edilizia.

Resta specificamente inteso che il costo di costruzione verrà determinato dal Comune sulla base dei seguenti criteri tecnici uniformi:

- (a) il costo di costruzione comprende unicamente: (i) le opere di natura edilizia realizzate dalla Società Proponente sulla base dei titoli abilitativi ottenuti e (ii) le opere di finitura minima necessarie ai fini della generica utilizzabilità dei locali e dell’ottenimento della certificazione di agibilità;
- (b) sono escluse dal computo del costo di costruzione tutte le opere e le realizzazioni impiantistiche speciali realizzate per le specifiche esigenze del Proponente, da definirsi come quelle che: (i) non sono contemplate nei titoli abilitativi alla costruzione; (ii) non hanno alcuna rilevanza ai fini dell’agibilità del fabbricato; e (iii) se installate successivamente al completamento del fabbricato, non necessiterebbero di apposito titolo abilitativo alla costruzione; e
- (c) sono escluse dal computo del costo di costruzione tutte le opere di variante, modifica e addizione rispetto a quelle indicate nel computo metrico allegato al permesso di costruire, qualora per la relativa realizzazione non si sia resa necessaria alcuna variante al titolo abilitativo rilasciato, nonché tutte le opere di arredamento e finitura.

L’importo di tale contributo verrà calcolato applicando le disposizioni vigenti al momento del rilascio di ciascun titolo abilitativo edilizio relativo

agli interventi privati previsti dal correlativo progetto, e verrà corrisposto secondo le modalità previste dalla normativa in allora applicabile.

## **ARTICOLO 17 – CONDIZIONI SPECIFICHE**

Il progetto di PEC deve rispettare le seguenti prescrizioni specifiche del Servizio Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici, comunicate in data 25/02/2020:

### **(A) Illuminazione pubblica**

Per la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

1. Fornire, prima dell'inizio lavori, progetto impianto elettrico comprensivo di: tavola planimetrica con indicazione percorsi linee e formazione cavi, posizione, potenza e tipologia punti luce, individuazione del punto di allaccio su nuovo contatore o da punto di consegna esistente, relazione tecnica con descrizione dettagliata delle tipologie materiali da utilizzare, verifica illuminotecnica e tutto quant'altro previsto dalla norma CEI 0-2 e CEI 64-8. (Eventuale integrazione a quanto già prodotto).
2. L'impianto dovrà essere realizzato da ditta qualificata ed abilitata che alla fine lavori rilasci dichiarazione di conformità di corretta installazione e rispetto del progetto.
3. Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato da professionista abilitato, nominato come previsto al precedente Articolo 13, in contraddittorio con personale dell'Ufficio Tecnico.
4. Tutti i materiali dovranno essere approvati come tipologia dall'Ufficio Tecnico e dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) Gli apparecchi illuminanti dovranno essere della tipologia analoga a quella prevista nell'appalto di manutenzione e con accessori compatibili
  - b) Le sorgenti luminose dovranno essere preferibilmente a Led 3000 k. (Conforme a normativa regionale).
  - c) I sostegni dovranno essere di tipologia analoga alle zone limitrofe.
  - d) Le linee dovranno essere conformi alle norme CEI 64-8, complete di tutte le protezioni e costruite con materiali idonei alla posa ed utilizzo. Sono da evitare giunti interrati e componenti (morsettiere, cavi e centralini) in classe 2.
  - e) Tutti i materiali dovranno essere marchiati IMQ ed idonei per la tipologia di installazione.
5. A fine lavori dovranno essere consegnate le seguenti documentazioni: progetto aggiornato alla versione as-built, dichiarazione conformità installatore, verbale di collaudo completo dell'esito verifiche iniziali e misure illuminotecniche, documentazione fotografica di avanzamento lavori.
6. L'Ufficio Tecnico si riserva la facoltà di verificare le documentazioni ed eventualmente richiedere varianti e/o integrazioni.
7. Le spese di un nuovo contatore o di allaccio alla rete esistente compresi i relativi ripristini saranno a carico della Società Proponente.

**(B) Rete fognaria**

Si richiede che la progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche sia conforme all'art. 72.16 delle norme tecniche di attuazione del PRGC, che qui testualmente si riporta: *“Sul territorio comunale ogni intervento di modificazione dello stato dei luoghi dovrà farsi carico della progettazione, esecuzione e collaudo di tutte le opere di sistemazione delle acque interessanti l'area oggetto dell'intervento stesso, siano esse meteoriche, di drenaggio superficiale o profondo, sorgive, ecc., che dovranno essere correttamente regimate e convogliate preferibilmente negli impluvi naturali, e ciò anche nelle fasi transitorie di cantiere, mediante opere provvisorie. Dovrà essere verificato, con specifica Relazione Idraulica a firma di tecnico abilitato che la sistemazione proposta non aggravi le condizioni di deflusso delle sezioni a valle dell'intervento”*.

Prima della messa in servizio delle condotte dovrà essere effettuato il collaudo tecnico e redatto il relativo certificato amministrativo.

L'allacciamento con la condotta comunale esistente dovrà essere realizzato tramite tubazioni almeno alla stessa quota dei due estradossi.

Per l'esecuzione degli allacciamenti dovranno essere rispettate le norme previste dal vigente regolamento comunale per il servizio di fognatura, e richieste le necessarie autorizzazioni.

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, sia sotto il profilo tecnico, quanto normativo, in particolare per quanto riguarda la distanza fra le condotte.

In merito alla rete fognaria acque nere dovrà essere richiesto parere preventivo alla Società Intercomunale Servizi Idrici (SISI) S.r.l. Per la manomissione del suolo pubblico sul tratto di strada comunale dovrà

essere ottenuta relativa autorizzazione da parte del Servizio Opere Pubbliche- Settore Gestione e Manutenzione del Comune.

Per lo scarico delle acque bianche nel canale consortile dovranno essere richieste apposite autorizzazioni.

### **(C) Aree verdi**

Dovranno essere dimorate alberature del tipo autoctono la cui essenza dovrà essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Sono preferibili alberature con chiome a minor resistenza al vento e con apparato radicale non superficiale. Le piante dovranno essere dimorate in aiuole dimensionate in base alla tipologia dell'essenza prescelta e adeguatamente concimate, dotate di tutoraggio con smezzole e legature, rivestimento del tronco in cannicciato, protezione plastica al colletto, telo pacciamante mimetico tipo fibra di cocco o similare e tubo drenante per irrigazione manuale. con il sistema di telegestione installato.

### **(D) Impianto di irrigazione**

Le aree verdi dovranno essere dotate di impianto di irrigazione automatizzato con irrigatori per le aree verdi ed impianto a goccia dedicato per le alberature.

L'impianto dovrà essere eseguito a seguito di redazione di apposito progetto da consegnare a collaudo delle opere con indicati i punti di allaccio alla rete e posizione di centralina di comando.

### **(E) Parcheggi ad uso pubblico**

Dovrà essere realizzata apposita segnaletica verticale ed orizzontale prevedendo almeno uno stallo per disabili ogni 50 posti.

Dovrà essere eseguita su tutta l'area d'intervento apposita segnaletica verticale ed orizzontale a norma codice della strada, dovrà essere predisposto e condiviso con codesta Ripartizione apposito elaborato grafico.

#### **(F) Disposizioni generali**

In fase di realizzazione dei lavori, dovrà essere concordato con il Servizio Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici, il cronoprogramma degli interventi, per l'emissione delle ordinanze nelle varie fasi di lavoro, e la verifica della segnaletica.

La fase esecutiva di tutte le urbanizzazioni dovrà essere svolta sotto la vigilanza del Servizio Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici.

Le opere e gli impianti realizzati in difformità alle indicazioni impartite dal Servizio Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici non verranno prese in carico.

Ad ultimazione dei lavori si richiede espressamente, per poter assumere in carico le urbanizzazioni, la trasmissione dei seguenti allegati:

- copia degli elaborati delle opere realizzate (reti tecnologiche, acquedotto-gas-impianto di illuminazione e reti fognarie) su supporto cartaceo e su file formato DWG per consentire la corretta programmazione delle opere manutentive;
- certificato di collaudo amministrativo;
- certificato di collaudo tecnico per fognature ed impianto di illuminazione pubblica;
- copia della convenzione che disciplina il contratto;

- schede tecniche e certificazione dei materiali utilizzati.

Si richiede inoltre prima dell'avvio delle opere copia degli elaborati progettuali esecutivi per consentire le opportune verifiche nel corso dei lavori.

La Direzione Lavori, anche se a cura dei privati, dovrà fare riferimento al Servizio Opere Pubbliche – Settore Lavori Pubblici.

Dovranno essere prese in considerazione e documentati gli adempimenti relativi ai criteri ambientali minimi previsti dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare in data 11 ottobre 2017.

#### **ARTICOLO 18 - GARANZIE FINANZIARIE**

In ossequio a quanto previsto dall'art. 45, comma 1, n. 2) della LUR, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la Società Proponente, per se stessa, suoi successori ed aventi causa, ha depositato presso il Comune idonee garanzie fideiussorie assicurative o bancarie emesse da [ • ] dell'importo di € [ • ] accettate con determinazione dirigenziale n. [ • ] del [ • ], registrata al n. [ • ] in data [ • ].

In caso di attuazione progressiva del PEC secondo quanto previsto al precedente Articolo 6, a semplice richiesta della Società Proponente la garanzia sopra menzionata verrà proporzionalmente ridotta in ragione del 60% (sessanta per cento) dell'importo delle opere realizzate, in seguito al collaudo, con esito positivo, delle opere di urbanizzazione afferenti al primo stralcio funzionale. Resta inteso che il restante 40% (dieci per cento)

della garanzia sarà svincolato entro i 60 giorni successivi al collaudo, con esito positivo, di tutte le opere di urbanizzazione previste dal PEC.

#### **ARTICOLO 19 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione della Società Proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto nei termini previsti dall'Articolo 6 e il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

#### **ARTICOLO 20 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora la Società Proponente proceda al trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della presente Convenzione, sarà tenuta a trasmettere ai propri aventi causa gli obblighi e oneri di cui alla presente Convenzione, con espressa menzione contenuta nell'atto pubblico di compravendita; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 30 (trenta) giorni dall'atto ad esso relativo.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, la Società Proponente e i suoi successori od aventi causa resteranno solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non specificamente assunti dagli acquirenti degli immobili.

In ogni caso di trasferimento totale o parziale delle aree oggetto del presente Progetto, la Società Proponente potrà essere liberata in tutto o in parte delle proprie obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione unicamente in seguito:



- (a) alla presentazione al Comune, da parte dell'avente causa, di idonee garanzie in sostituzione di quelle prestate ai sensi del precedente Articolo 17; e
- (b) alla successiva accettazione scritta delle nuove garanzie e allo svincolo di quelle precedenti da parte del Comune.

In ogni caso, i nuovi proprietari delle aree ed i loro successori ad aventi causa nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione dovranno osservare le norme ivi contenute.

#### **ARTICOLO 21 - SANZIONI CONVENZIONALI**

In caso di inosservanza delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, si applicheranno le sanzioni previste dalla normativa applicabile.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45, comma 1, n. 4), della LUR, si stabilisce che, in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal PEC e dai successivi titoli abilitativi edilizi, la Società Proponente sarà tenuta a versare l'importo di € 200,00 (Euro duecento/00) per ogni metro quadrato oggetto di effettiva violazione, da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento, come definita dal vigente PRG, e l'obbligo del ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate. Tale sanzione è a carico della Società Proponente, con l'obbligo per la stessa di rendere edotti gli eventuali acquirenti dell'esistenza del divieto e della relativa sanzione, nell'atto del trasferimento della proprietà.

La Società Proponente riconosce altresì che in caso di mancato o ritardato versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo

relativo al costo di costruzione, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del TU Edilizia.

Si stabilisce altresì che, in caso di mancata comunicazione del trasferimento ai sensi del precedente Articolo 20, la Società Proponente sarà tenuta a versare l'importo di € 50,00 (Euro cinquanta/00) per ogni metro quadrato oggetto di trasferimento non comunicato, da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento, come definita dal vigente PRG.

#### **ARTICOLO 22 - AGIBILITÀ**

Il Comune avrà facoltà di non accettare alcuna Segnalazione Certificata di Agibilità relativa agli interventi edilizi privati previsti nell'ambito del PEC qualora le opere di urbanizzazione di cui al precedente Articolo 12 afferenti all'intero PEC (in caso di attuazione mediante unico stralcio funzionale) ovvero allo stralcio funzionale di riferimento (in caso di attuazione mediante due stralci funzionali), non siano ultimate.

#### **ARTICOLO 23 - SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Società Proponente.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge n. 666/1943, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

#### **ARTICOLO 24 – TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Alba a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando lo stesso Conservatore dei Registri da ogni responsabilità al riguardo.

## **ARTICOLO 25 - RICHIAMO**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che Comunali in vigore, anche e particolarmente alla Legge Urbanistica 17.08.1942, n°. 1150 e successive modificazioni, nonché alla Legge 28.01.1977, n°. 10, alla L.R. n°. 56 del 5.12.1977 e s.m.i., alla Legge n°47 del 28.02.1985 e s.m.i., al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. al PRG del Comune di Alba ed al Regolamento Edilizio del Comune di Alba.

\*\*\*

Richiesto io Notaio ricevo questo atto da me redatto e scritto in parte da me, in parte da persone di mia fiducia ed in parte dattiloscritto da persona pure di mia fiducia su pagine [•] di fogli [•], il quale atto leggo ai comparenti che approvandolo e confermandolo con me lo sottoscrivono, essendo le ore [•]