

**REGIONE PIEMONTE**

**COMUNE DI ALBA**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
“Corso Europa – C18”**

**ELABORATO 2**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

**PROMOTORI:**

Ivan Taliano

\_\_\_\_\_

Ivana Pastura

\_\_\_\_\_

**Il progettista:**

arch. Sandro Bosio

\_\_\_\_\_

## **BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA:**

### **Tra le parti:**

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del **COMUNE DI ALBA** ed agisce e stipula in nome e rappresentanza del Comune stesso (part. IVA: 00184260040), a quanto infra autorizzato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data ..... n. .... debitamente pubblicata ai sensi di Legge senza seguito di istanza, reclami o opposizioni, che al presente **atto si allega in copia autentica sotto la lettera "A"**;
- **Ivan Taliano** nato a Chieri il 16/09/1979 C.F. TLNVNI79P16C627T, residente in Alba via Giulia Colbert Falletti, 13
- **Ivana Pastura** nata ad Alba il 08/06/1979 C.f. PSTVNI79H48A124F, residente in Alba via Giulia Colbert Falletti, 13

### **PREMESSO CHE:**

il Comune di Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato e redatto ai sensi del Titolo III della L.R. n°56/77 e s.m.i. ed approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 30-3387 del 30/05/2016 con pubblicazione sul BUR n.22 del 01/06/2016;

è stata presentata dai signori Ivan Taliano ed Ivana Pastura al Comune di Alba, in data 01/09/2020, prot. n.48087, successivamente integrato in data 09/12/2020, prot. n. 67.744, in data 27/03/2021, prot. n. 13.192 e in data 09/04/2021, prot. n. 14.994, una proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ai sensi dell'articolo 43 e successivi della Legge Regionale 56/77, successive modifiche ed integrazioni, per l'utilizzazione edilizia dei terreni individuati nella zona C18 di corso Europa, così individuati al Catasto Terreni al foglio 35, particelle 135, 347, 509.

Considerato che sono inclusi, nell'ambito di PEC, altri lotti in proprietà di soggetti terzi, la proposta del PEC può essere attuata in virtù della L.R. n. 18/96, art. 5 comma 4 che dispone: “..possono inoltre presentare Programmi integrati nonché Piani esecutivi formati ai sensi dell' articolo 43 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni, i proprietari degli immobili che, in base al reddito imponibile catastale, rappresentino almeno due terzi del valore degli immobili interessati.”

In virtù del citato articolo della L.R. n. 18/96, gli attuali proponenti possono presentare la proposta di PEC relativa ai loro lotti, in base alla seguente tabella:

<b>Proprietari</b>	<b>Foglio</b>	<b>particella</b>	<b>reddito imponibile catastale</b>	<b>superficie</b>
Pio Vincenzo	35	245	0,00 (ente urbano)	48,10 mq
Pio Vincenzo	35	181	17,85	13,53 mq
Cavallero Claudio	35	180	0,00 (ente urbano)	46,23 mq
Meirano Cristiana	35	179	0,00 (ente urbano)	54,13 mq
Brovia Savio	35	222	0,00 (ente urbano)	55,94 mq
Condominio	35	168	0,00 (ente urbano)	117,13 mq
			17,85	335,06 mq
Taliano/Pastura	35	135	1517,81	1425 mq
Taliano/Pastura	35	347/p	40,07	38 mq
Taliano/Pastura	35	509/p	0,0 (ente urbano)	871 mq

Rapporto tra reddito imponibile della porzione di territorio in proprietà ai promotori e reddito imponibile totale =  $1557,88 / 1575,73 = 0,98 > 2/3$  (0,66)

**La superficie fondiaria (Sf) – parte in zona C18/parte in zona Br8, risulta essere:**

<b>proprietari</b>	<b>Foglio n</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>
Ivan Taliano/Ivana Pastura	35	135/p	542 mq
Ivan Taliano/Ivana Pastura	35	509/p	430 mq
Ivan Taliano/Ivana Pastura	35	509/p (BR8)	159 mq
			1131 mq

**La superficie territoriale (St) non edificabile – in zona C18, risulta essere:**

<b>proprietari</b>	<b>Foglio n</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>
Ivan Taliano/Ivana Pastura	35	509/p	441 mq
Ivan Taliano/Ivana Pastura	35	135/p	921 mq
			1362 mq

- le suddette superfici sono comprese in zona C18 (e parzialmente in zona BR8) del vigente P.R.G.C. per complessivi 2493 mq di cui 1131 mq in area edificabile,

- il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato risulta conforme al Piano Regolatore Comunale vigente;

- detto Piano Esecutivo Convenzionato è stato progettato a cura dell'arch. Sandro Bosio con studio Alba, corso Europa 140/c, secondo i disposti della L.R. 56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati:

Tavola 1: Estratti planimetrici	01/09/20
Tavola 2: Stato di fatto, proposta di PEC, planimetria generale	27/03/21
Tavola 3: Planimetria di progetto	27/03/21
Tavola 4 a/b: Piante, prospetti, sezioni Lotti A e B	27/03/21
Tavola 5: Planimetria allacciamento reti	01/09/20
Tavola 6: Fotoinserimento	27/03/21
Tavola 7: SUL non promotori	27/03/21
Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa	09/04/21
Elaborato 2: Schema di convenzione	(corretta con Uffici 30/06/2021)
Elaborato 3: Relazione geologica–tecnica, caratterizzazione sismica del sottosuolo	01/09/20
Elaborato 4: Norme e tempi di attuazione	09/12/20
Elaborato 5: Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità al VAS	01/09/20
Elaborato 6: Scheda quantitativa dei dati di Piano	01/09/20
Elaborato 7: Documentazione fotografica	01/09/20

- Il progetto di Piano Esecutivo ed il relativo Schema di Convenzione sono stati accolti con determinazione dirigenziale n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_,

- Contestualmente all'iter di approvazione del PEC si è svolta la Verifica d assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

- il progetto di Piano Esecutivo ed il relativo Schema di Convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale di Alba con deliberazione \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;

- il proponente ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione; ( acquisire dichiarazione)

tutto ciò premesso e confermato, i signori componenti convengono e stipulano quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne il proponente;

#### **Art. 1 – Richiamo delle premesse.**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

Il Piano Esecutivo Convenzionato, cui il presente atto si riferisce, ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia di parte della zona C18 e parte della zona Br8 descritta in premessa, secondo le modalità di progetto contenute negli elaborati tecnici elencati al successivo articolo 3; il tutto in conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche dettate dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed in coerenza alle disposizioni ed agli obblighi di cui al presente atto.

L'ambito di PEC si sviluppa su una porzione di terreno pianeggiante in corso Europa, tra via Franco Centro e via Roberto Longhi, suddiviso in due lotti:

- lotto A identificato dalle particelle 135 e 347 del foglio 35;
- lotto B identificato dalla particella 509 del foglio 35.

Sul lotto A è prevista la realizzazione di un fabbricato residenziale a 3 piano fuori terra, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a **mq 376**.

Sul Lotto B è prevista la realizzazione di un fabbricato artigianale a 1 piano fuori terra, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a **mq 89,6** e la realizzazione di un fabbricato residenziale a 3 piano fuori terra, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a **mq 322**.

La Superficie Utile Lorda complessiva a progetto di **mq 787,6** è quella massima ammessa dal vigente P.R.G.C. per la zona C18 (e BR8) campita in rosso.

L'altezza massima dei fabbricati, calcolata secondo l'art.16 del regolamento edilizio attualmente in vigore, sarà inferiore a **10m**, la massima consentita nel comparto.

### **Art. 3 – Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato.**

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito, ai sensi dell'art.39 della L.R. 56/77 e s.m.i., dai seguenti elaborati tecnici:

Tavola 1: Estratti planimetrici	01/09/20
Tavola 2: Stato di fatto, proposta di PEC, planimetria generale	27/03/21
Tavola 3: Planimetria di progetto	27/03/21
Tavola 4 a/b: Piante, prospetti, sezioni Lotti A e B	27/03/21
Tavola 5: Planimetria allacciamento reti	01/09/20
Tavola 6: Fotoinserimento	27/03/21
Tavola 7: SUL non promotori	27/03/21
Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa	09/04/21
Elaborato 2: Schema di convenzione	(corretta con Uffici 30/06/2021)
Elaborato 3: Relazione geologica–tecnica, caratterizzazione sismica del sottosuolo	01/09/20
Elaborato 4: Norme e tempi di attuazione	09/12/20
Elaborato 5: Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità al VAS	01/09/20
Elaborato 6: Scheda quantitativa dei dati di Piano	01/09/20
Elaborato 7: Documentazione fotografica	01/09/20

Tali elaborati noti alle parti e già depositati agli atti dei competenti Uffici Comunali, sono stati acquisiti e resi definitivi con la delibera di Giunta Comunale n°..... del..... sopra citata, cui sono allegati e come tali da intendersi qui riportati.

**Art. 4 - Validità, efficacia e durata del Piano Esecutivo Convenzionato.**

Il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce acquista validità dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di sua approvazione ed assume efficacia a partire dalla data di esecutività della delibera di approvazione da parte del Comune di Alba.

Le sue previsioni, come pure i contenuti della presente convenzione, dovranno essere portate a compimento entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività della delibera di approvazione della Giunta Comunale.

Per compimento delle previsioni si intende il rilascio, nell'ambito dell'arco temporale sopra citato ed a seguito di relativa richiesta, degli atti autorizzativi comunali necessari per l'attuazione del suddetto Piano, ovvero la presentazione, nei predetti termini temporali, delle richieste di Permesso di costruire da parte dei soggetti sottoscrittori o dei loro aventi causa a qualunque titolo.

L'intervento edilizio verrà suddiviso in un massimo di tre lotti di intervento, come meglio disciplinato nelle NTA del PEC.

Oltre tale termine, il Piano Esecutivo diverrà inefficace per gli interventi edilizi che non abbiano avuto compimento, divenendo per essi operanti le norme urbanistiche di Piano Regolatore Generale vigenti a quella data.

**Art. 5 – Attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

Atteso che il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce riguarda, conformemente alle disposizioni recate dal vigente Piano Regolatore, due ambiti distinti e separati dal corso Europa, si conviene che, a livello esecutivo, le sue previsioni insediative, avvengano in modi e tempi distinti.

Ciò premesso la concreta attuazione delle previsioni di Piano dovrà avvenire mediante il rilascio di Permesso di Costruire.

**Art. 6 – Impegni dei soggetti sottoscrittori.**

Con riferimento alle prescrizioni ed alle indicazioni formulate dagli Uffici, dai Servizi, dai Soggetti e/o dagli Enti competenti, in sede di esame istruttorio della proposta di P.E.C., i soggetti sottoscrittori, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano e si obbligano, per sé e per i loro aventi causa a qualunque titolo, a rispettare ed attuare puntualmente i contenuti di dette prescrizioni ed indicazioni, quali risultano dagli atti, dai pareri e/o dalle determinazioni richiamate in premessa, depositati agli atti del competente Ufficio comunale titolare del procedimento istruttorio, resi noti ai proponenti, richiamati con gli atti e gli elaborati del P.E.C. nella delibera di Giunta Comunale n°..... del..... sopra citata e come tali ad essa allegati e quindi da intendersi qui riportati.

- Per quanto concerne la quota d'imposta dei fabbricati a progetto, i proponenti si impegnano a rispettare le quote massime dei pavimenti finiti del piano terra degli edifici rispetto alla quota **+172.80 msl** fissata in corso Europa quale quota strada confine della proprietà verso il centro cittadino, come indicato nella tavola di progetto, pertanto i piani pavimento dei lotti A e B saranno realizzati a quota non superiore a **+172.70 msl**, nonché a comunicare all'Ufficio comunale competente, in sede esecutiva di cantiere, l'inizio delle operazioni di impostazione del fabbricato a progetto onde consentirne il relativo controllo;

- per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche, a realizzare i suddetti edifici in conformità alla vigente normativa di settore dandone dimostrazione già a partire dalla fase di progetto;

- i soggetti sottoscrittori si rendono fin d'ora disponibili a trasferire in capo ai soggetti terzi, proprietari delle minime porzioni di lotti ricadenti in zona C18 di cui alle premesse, il titolo necessario per poter richiedere il necessario titolo abilitativo alla realizzazione della porzione di immobile loro afferente;
- I soggetti sottoscrittori si impegnano infine, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a fare esplicita menzione e conferma dei suddetti obblighi negli atti traslativi dei relativi diritti reali sugli immobili dagli stessi realizzati e/o realizzandi.

**Art. 6 bis – Prescrizioni generali e Prescrizioni ed impegni in ordine alle conclusioni emerse dalla fase di verifica VAS.**

1. dovranno essere rispettate le prescrizioni stabilite dall'Organo Tecnico Comunale per la VAS con il Provvedimento finale che esclude il piano esecutivo dalle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica;
2. prima dell'avvio di qualsiasi attività di scavo del terreno dovrà essere preventivamente data comunicazione alla Soprintendenza per i beni Archeologici;
3. dovranno essere rispettate le condizioni imposte dalla Commissione Locale per il Paesaggio che ha esaminato il PEC nelle sedute del 23/09/2020 e del 14/10/2020;
4. venga ceduta la superficie di **491 mq** quale fabbisogno relativo agli standard urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed ai sensi delle NTA del PRG.
5. la restante superficie pari a mq 871 è stata monetizzata al Comune di Alba, come indicato all'art. 9.
6. per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art. 4.5 e 4.5.1. delle NTA del vigente PRG:
  - art. 4.5.2 delle NTA: per la porzione a destinazione artigianale, in progetto di PEC prevede la realizzazione di mq 32 di parcheggio, come dimostrato nella Tavola 3
  - art. 4.5. delle NTA: il progetto di PEC prevede la realizzazione di mq 298,06 di parcheggio privato rappresentati nella Tavola 3, e così suddivisi:
    - Lotto A  
126 mq di parcheggio
    - Lotto B  
172,06 mq di parcheggio

Sul Lotto A è garantito il diritto di realizzazione dei parcheggi necessari per lo sviluppo della Superficie in proprietà ai soggetti non promotori per un totale di mq 31,16.

7. il progetto dovrà essere adeguato, in sede di richiesta del Permesso di Costruire in ottemperanza all'Art. 4 "Infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli" dell'Allegato 2 al vigente Regolamento Edilizio;
8. il progetto dovrà essere adeguato, in sede di richiesta del Permesso di Costruire in ottemperanza all'Art. 135bis "Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici" del D.P.R.380/2001.

**Art. 7 – Obbligo al mantenimento delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

L'area oggetto di PEC è stata classificata dal nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, sotto il profilo della destinazione urbanistica, come zona C18 ed il progetto di Piano Esecutivo oggetto

di convenzionamento dimostra di rispecchiare fedelmente tale norma, per tutte le previsioni insediative da esso sviluppate; lo stesso contempla infatti la realizzazione di n. 1 fabbricato ad uso residenziale e di n. 1 fabbricato ad uso residenziale/artigianale.

Eventuali future modifiche alla destinazione d'uso dei suddetti fabbricati o loro parti, potranno avvenire esclusivamente nel rispetto delle disposizioni dettate dal vigente Piano Regolatore, sia per quanto attiene la destinazione d'uso propria della zona (cfr. Art. 49.3), sia sotto il profilo delle ulteriori destinazioni d'uso ad essa complementari.

Ai sensi dei disposti di cui all'art. 45, primo comma, p.to 4) della L.R. 56/77 e s.m.i., l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal PEC comporterà, oltre ai conseguenti oneri di legge, anche l'applicazione nei confronti dei soggetti sottoscrittori, loro successori od aventi causa a qualunque titolo, della sanzione convenzionale di cui al successivo art. 18.

#### **Art. 8 – Modifiche alle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato.**

I soggetti sottoscrittori, come sopra rappresentati, si obbligano per sé, o per gli aventi causa a qualunque titolo, a rispettare integralmente l'utilizzazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà riguardanti gli interventi, secondo quanto indicato negli elaborati costituenti il Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata, in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale Comunale.

Non costituiranno modifica al Piano Esecutivo Convenzionato perfezionamenti e migliorie tecniche di limitata entità, ad infrastrutture stradali private e pubbliche, allacci, fognature, reti e sottoservizi, che potranno avvenire in sede di richiesta dei titoli edilizi previo parere degli Uffici preposti.

#### **Art. 9 – Cessione e monetizzazione di aree al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e viabilità.**

In relazione ai disposti di cui al punto 1), primo comma, art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed alle conseguenti determinazioni in tal senso assunte dall'Amministrazione comunale con l'approvazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, i soggetti suoi proponenti, con la sottoscrizione e stipula del presente atto, cedono gratuitamente al Comune di Alba l'area puntualmente determinata e individuata con campitura **blu** sulla "Tavola 2" di P.E.C. pari a **491 mq.**, come indicato al successivo articolo 13.

I promotori hanno monetizzato la porzione di area individuata con campitura **verde** sulla "Tavola 2" di PEC pari a **871 mq** al prezzo di **64,52 €/mq** determinato con delibera della Giunta Comunale n.469 del 27/12/2017, per un totale di € 56.196,92 versati al comune di Alba tramite bonifico bancario del \_\_\_\_\_.

La parte cedente, sotto la propria personale responsabilità, dichiara e garantisce che quanto forma oggetto del presente contratto è di sua piena proprietà e totale disponibilità, franco e libero da persone e cose, da oneri reali e fiscali, nonché da vincoli, pesi, debiti, ipoteche, privilegi, liti pendenti e trascrizioni pregiudizievoli.

#### **Art. 10 - Determinazione del contributo di costruzione e modalità per la sua corresponsione al Comune.**

a) Quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Le parti si danno atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti dai promotori sarà determinato al momento del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi di cui alla proposta di PEC, 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 della Giunta Comunale in data 21/01/2021, n. 12

oneri di Urbanizzazione lotto A

OO. UU. 1a: mc 1955,56 x 8,61 €/mc x 1,5 = € 25.256,06

OO. UU. 2a: mc 1955,56 x 10,08 €/mc x 1 = € 19.712,04

oneri di Urbanizzazione lotto B:

OO. UU. 1a: mc 1673,24 x 8,61 €/mc x 1,5 = € 21.609,89 (porzione residenziale)

OO. UU. 2a: mc 1673,24 x 10,08 €/mc x 1 = € 16.866,26 (porzione residenziale)

OO. UU. mq 91,58 x 12,08 €/mq x 0,8 = € 885,03 (porzione artigianale)

per un totale di 84.329,28 € ferme restando le più puntuali determinazioni, che a tal riguardo dovranno essere assunte, secondo le tariffe comunali vigenti all'atto del rilascio del Permesso di Costruire. La corresponsione di tale quota di contributo al Comune dovrà avvenire secondo i tempi, le modalità e le garanzie di cui ai relativi atti regolamentari comunali.

b) Quota di contributo relativa all'incidenza del costo di costruzione:

La corresponsione di tale quota di contributo al Comune dovrà avvenire secondo tempi, modalità e garanzie di cui ai relativi atti regolamentari comunali.

#### **Art. 11 – Realizzazione di opere di infrastrutturazione privata funzionali all'insediamento**

Con riferimento all'attuale grado di infrastrutturazione dell'ambito urbano in cui ricade il lotto oggetto di Piano Esecutivo i soggetti sottoscrittori del presente atto si impegnano e si obbligano per sé, i loro successori o aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a proprie spese e cura, tutte le opere di infrastrutturazione privata, interne o esterne alle aree di insediamento, necessarie per rendere funzionale le aree e gli immobili su di esse previsti a progetto, nel rispetto delle vigenti normative e previa acquisizione dei relativi permessi, autorizzazioni e/o nulla osta ove necessari e/o richiesti.

#### **Art. 12 – Opere di urbanizzazione pubblica a scomputo.**

Non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione pubblica a scomputo.

#### **Art. 13 – Cessione aree al Comune di Alba**

Contestualmente alla stipula della presente Convenzione verrà stipulato l'atto di cessione del sedime stradale di parte di Via Donat Cattin, censito al Catasto Terreni al foglio 35 particella 135/p per un totale di 491 mq.

I soggetti sottoscrittori, per sé stessi e loro aventi causa a qualunque titolo, si assumono in carico tutte le spese relative alla consegna delle aree da cedere (ossia frazionamenti catastali, accatastamenti, variazioni per l'inserimento nel demanio stradale, spese per contratti e registrazione, ecc...).

## **Art. 14 – Condizioni Specifiche**

### Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto il 23/07/2021 prot. n. 31.187

- *non interferenza con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;*
- *impossibilità di prevedere la costruzione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde ai sensi dell'art. 2, comma 6 L.R. 30 aprile 1996 n° 22 e s.m.i.;*
- *non interferenza con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;*
- *specificazione che lo stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R. 10/R e s.m.i., non è soggetta al rilascio di concessione di derivazione;*
- *segnalazione della necessità di specificare nelle norme di piano che l'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e che pertanto, non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.*

### Condizioni/indicazioni contenute nel parere della SiSi pervenuto il 13/08/2021 prot. n. 34.092

- *L'allacciamento non potrà essere eseguito direttamente sui manufatti pubblici esistenti come da progetto e , pertanto, conformemente alle disposizioni di settore, l'utente dovrà allacciarsi ad idoneo punto di consegna che verrà predisposto a cura di SISI in seguito alla accettazione di idoneo preventivo che verrà formulato a seguito di specifica richiesta.*
- *Le acque bianche provenienti dall'insediamento non potranno essere immesse in pubblica fognatura; le acque bianche dovranno essere allontanate nei recettori naturali nel rispetto di tutti gli intendimenti del progetto soggetto a valutazione.*
- *Gli aspetti patrimoniali inerenti, in particolare, alla proprietà delle condotte e alle servitù per la posa dei nuovi manufatti devono essere definiti dall'Amministrazione comunale, proprietaria della rete fognaria cittadina.*

### Condizioni/indicazioni contenute nel parere dell'ARPA Piemonte pervenuto il 17/08/2021 prot. n. 34.455

- *Il progetto dovrà essere conforme all'art. 103 del D. Lgs. 152/06 in merito alle "acque reflue" e all'art. 113, comma 4 del medesimo decreto.*
- *Prevedere, per tutte le aree di nuova edificazione, una percentuale di superficie da mantenere permeabile (almeno il 30% della superficie totale di ciascuna area) e mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione). Si consiglia di valutare, se possibile e con attenzione alla falda acquifera superficiale, soluzioni tecniche tese a favorire la permeabilità delle superfici, prevedendo pavimentazioni drenanti (particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi e strade a bassa frequentazione) e limitando l'uso del manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;*
- *Per le aree a verde, utilizzare specie autoctone, escludendo quindi le specie alloctone, sia invasive che non. Le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*
- *Per le fasi di cantiere, adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenenti semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con il territorio; • In merito ai rifiuti, verificare la coerenza con le indicazioni e le previsioni contenute nei documenti programmatici regionali quali il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani, DCR 19 aprile 2016, n. 140 – 14161 e il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Speciali, DCR 16 gennaio 2018, n. 253-2215, e prevedere misure volte a conseguire il rispetto degli obiettivi previsti dalla normativa vigente in materia di rifiuti. Si ricorda a*

*tal proposito di prevedere la localizzazione di punti di conferimento necessari alla raccolta differenziata delle varie frazioni dei rifiuti urbani, quali ad esempio isole interrato, contenitori posizionati a livello del suolo stradale, etc. (al fine di favorire i servizi domiciliarizzati – internalizzati e/o esternalizzati – di raccolta differenziata) nonché di prevedere eventuali infrastrutture di servizio funzionali all'organizzazione del sistema integrato di raccolta differenziata dei rifiuti urbani, quali ad esempio centri di raccolta comunali o intercomunali, centri di raccolta semplificati, etc.;*

- *In sede di progettazione, assumere quale riferimento quanto stabilito negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia” e negli “Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale”, approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010, e condurre una valutazione della localizzazione e conformazione dei nuovi edifici con riferimento a possibili impatti con l'avifauna e, nel caso, prevedere accorgimenti costruttivi che possano limitare tale problematica;*
- *In sede di progettazione, prendere in considerazione i contenuti del D.P.C.M. del 5/12/1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.*
- *In sede di Permesso di Costruire il progetto dovrà essere conforme al PPR ed al Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 4/R del 22 marzo 2019 che ha adottato il “Regolamento regionale recante :Attuazione del Piano paesaggistico regionale del Piemonte (PPR), ai sensi dell'articolo 8 bis comma 7 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 (Tutela e uso del suolo) e dell'articolo 43, comma 10, delle norme di attuazione del PPR”.*

#### Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Soprintendenza pervenuto il 20/08/2021 prot. n. 34.860

*alta probabilità che gli scavi previsti possano intercettare stratificazioni e strutture di interesse archeologico e la conseguente necessità di prevedere le misure più opportune per la documentazione e la salvaguardia delle stesse (sondaggi archeologici preliminari o controllo archeologico continuativo).*

#### **Art. 15 – Sanzioni convenzionali**

Con riferimento alle disposizioni di cui al punto 4, primo comma, art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si conviene che eventuali modificazioni di destinazione d'uso non autorizzate alle previsioni svolte dal PEC approvato comporteranno a carico dei soggetti sottoscrittori del presente atto, loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, una penale convenzionale di euro 200,00 (Euro duecento/00) per ogni metro quadrato oggetto di effettiva violazione, da determinarsi in base alla superficie utile lorda di pavimento, come definita dal vigente P.R.G., ed il ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate.

Si 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 T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Si stabilisce quale sanzione convenzionale per la mancata comunicazione del trasferimento di cui al successivo art.16 il pagamento dell'importo di 50 euro/mq. da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento trasferita.

Restano in ogni caso fatte salve le ordinarie disposizioni e/o sanzioni di legge.

#### **Art. 16 – Trasferimento degli obblighi.**

Qualora i soggetti sottoscrittori procedano al trasferimento, a qualsiasi titolo, delle aree oggetto della presente Convenzione, saranno tenuti a trasmettere ai propri aventi causa gli obblighi e oneri di cui alla presente Convenzione, con espressa menzione contenuta nell'atto pubblico di

compravendita; dovranno 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, i soggetti sottoscrittori 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, 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.

#### **Art. 17 – Risoluzione delle controversie.**

Le parti convengono che, qualora dovessero insorgere controversie in materia di diritti e di obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la risoluzione delle stesse dovrà essere rimessa alla giurisdizione amministrativa del Foro competente del luogo ove si realizzano le opere.

#### **art. 18 - Agibilità**

Resta stabilito che non potrà essere presentata Segnalazione certificata di agibilità di ogni singolo lotto di intervento se non quando, dai soggetti sottoscrittori o da chi per loro, sia stato adempiuto alla realizzazione degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici, per ogni singolo lotto.

#### **Art. 19 – Spese.**

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

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

#### **Art. 20 - Rinvio a norme di legge.**

Per quanto non contenuto nella presente 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.

Il Comune: .....

I soggetti sottoscrittori .....

P.E.C. Zona C18 – Schema di convenzione

ALBA,

.....