

N. di repertorio

N. di raccolta

CONVENZIONE URBANISTICA

ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. propedeutica al Piano Esecutivo Convenzionato per la costruzione di tre fabbricati a destinazione residenziale e relative opere di urbanizzazione nella zona interstiziale di P.R.G. C21.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, 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 ad 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 chiamato anche semplicemente "il Comune"), e tale in forza di quanto disposto dall'articolo 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 numero 267 e stante la sua qualifica di Dirigente la "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 nonchè in esecuzione della propria Determinazione numero in data (Registro Generale Determinazioni numero del) che, in originale, allego al presente atto e

- **Bo Carlo**, nato a Carmagnola (TO) il giorno 15 agosto 1970, domiciliato per la carica in Alba (CN), Corso Piave n.4, non in proprio ma quale unico legale rappresentante ai sensi di quanto disposto dai vigenti Patti Sociali, della società "**Bo s.r.l.**", con sede in Alba (CN), Corso Piave n.4, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Cuneo 02455170049, R.E.A. numero CN-177438, 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

a) che la società "Bo s.r.l." è piena proprietaria di appezzamento di terreno in Alba, compreso tra corso Piave e corso Europa, della superficie catastale complessiva di della superficie catastale complessiva di metri quadrati dodicimilacento (mq. 12.100), censito al Catasto Terreni come:

Foglio 35

* **numero 158**, prato irriguo, di ettari 1 (uno) are 21 (ventuno) RD. Euro 137,48 RA. Euro 71,86

b) che il suddetto appezzamento risulta compreso nell'area interstiziale C21 del Piano Regolatore Generale (di seguito semplicemente "P.R.G.");

c) che in data 13/01/2017, prot. n. 1237, successivamente integrata il 28/02/2017 prot. n. 7327, il 21/04/2017 prot. n. 16215, il 30/05/2017 prot. n. 22014, il 28/07/2017 prot. n. 34051 ed il 01/12/2017 prot. 54021 il Sig. Bo Carlo, legale rappresentante della ditta Bo s.r.l., ha depositato una richiesta di Piano Esecutivo Convenzionato relativa alla costruzione di tre fabbricati a destinazione residenziale e delle relative opere di urbanizzazione nella zona interstiziale C21, sul mappale 158 del fg. 35;

- d)** che negli elaborati tecnici di progetto sono raffigurate le caratteristiche delle nuove edificazioni, con piante di tutti i piani, e planimetria delle opere di urbanizzazione in progetto;
- e)** che con provvedimento in data 29.09.2017 il Sindaco decideva l'accoglimento della proposta di P.E.C. e dello schema di Convenzione i quali venivano, previo avviso pubblicato all'Albo Pretorio, depositati presso il Palazzo Comunale per il periodo dal 30/09/2017 al 14/10/2017;
- f)** che non sono pervenute osservazioni o proposte da parte di alcuno entro i 15 giorni successivi ovvero entro il 29/10/2017;
- g)** che la Giunta Comunale con deliberazione numero del ha approvato la proposta di P.E.C. e lo schema di convenzione ai sensi dell'articolo 43 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i., per la costruzione di tre fabbricati a destinazione residenziale e delle relative opere di urbanizzazione, nella zona interstiziale C21, sul mappale 158 del fg. 35, nel rispetto delle seguenti condizioni :
- a) per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art. 4.5 delle NTA del vigente PRG, non inferiori a mq 1.118,65.
 - b) vengano rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri dell'ARPA PIEMONTE, Provincia di Cuneo ed ASL CN2 nonché le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Organo tecnico comunale a conclusione della Valutazione Ambientale Strategica;
 - c) tutte le istanze che verranno presentate per l'attuazione del piano esecutivo, sia per la realizzazione dei fabbricati sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, siano accompagnate da una perizia asseverata con giuramento che verifichi ed attesti analiticamente il pieno rispetto di tutte le norme di carattere ambientale comprese le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti, nella Parte 4 delle NTA del PRG vigente e nell'elaborato 20 del PEC (Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS);
 - d) vengano rispettate tutte le prescrizioni derivanti dall'Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del 30/08/2017 prot. 37444.
- h)** che i componenti intendono ora dare corso alla stipula della convenzione in sostanziale conformità allo schema di convenzione approvato;
- i)** che il Proponente ha dichiarato di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione

**quanto sopra premesso
e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto
i componenti convengono e stipulano quanto segue**

Art. 1) - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

La presente convenzione disciplina l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'appezzamento di terreno in Alba, compreso tra corso Piave e corso Europa, della superficie catastale complessiva di metri quadrati dodicimilacento (mq. 12.100), censito al Catasto Terreni come:

Foglio 35 numero 158, prato irriguo, di ettari 1 (uno) are 21 (ventuno) RD. Euro 137,48 RA. Euro 71,86

Il Piano Esecutivo Convenzionato riguarda la zona identificata dal Piano Regolatore Generale vigente come zona C21 interstiziale (zone di espansione prevalentemente residenziale).

L'area, compresa tra il corso Europa ed il corso Piave, insiste su una porzione di terreno inedita.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la costruzione di tre fabbricati a destinazione residenziale su tre piani fuori terra oltre un piano attico e verrà anche realizzato un piano interrato adibito ad autorimesse.

La distribuzione degli edifici avviene lungo la viabilità pubblica realizzata a carico del proponente che servirà come collegamento tra i due corsi principali; la proposta di PEC comprende inoltre due aree a verde pubblico come graficamente illustrato sulle tavole di Progetto (tav. 7 e 8).

L'intervento sarà suddiviso in n. 3 lotti funzionali ciascuno con quota parte di opere di urbanizzazione come graficamente illustrato sulle tavole di Progetto (tav. 31).

L'intervento comprende inoltre la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria successivamente descritte e graficamente illustrate sull'elaborato 24.

Art. 2) ELABORATI DEL P.E.C

- All. 1. relazione tecnica illustrativa (28/07/2017).
- All. 2. dichiarazione del richiedente sulla disponibilità degli immobili (13/01/2017)
- All. 3. relazione fotografica(13/01/2017)
- All. 4. estratto di mappa, visura catastale, estratto PRGC (13/01/2017)
- All. 5. tavola conteggi planovolumetrici sul lotto e estratto NTA (31/05/2017)
- All. 6. tavola con piano quotato di rilievo e di progetto, distanza tra fabbricati in progetto e fabbricati limitrofi, strade e fasce di rispetto (13/01/2017)
limitrofi, strade e fasce di rispetto (13/01/2017)
- All. 07. planimetria con inserimento dei tre fabbricati (piano interrato e terreno) e principali urbanizzazioni sul lotto (strada,pista ciclabile, parcheggio e marciapiedi pubblici); (28/07/2017).
- All. 08. planimetria con inserimento dei tre fabbricati (piano primo/secondo e attico) e principali urbanizzazioni sul lotto (strada,pista ciclabile, parcheggio e marciapiedi pubblici); (28/07/2017).
- All. 09/BIS. tavola piante piano interrato, terreno, primo/secondo e attico; (21/04/2017)
- All. 10. prospetti (13/01/2017)
- All. 11. particolari costruttivi (13/01/2017)
- All. 12/BIS. sezioni del terreno passanti per i tre fabbricati e passante per la strada – tavola A; (21/04/2017)
- All. 13/BIS. sezioni del terreno passanti per i tre fabbricati e passante per la strada – tavola B; (21/04/2017)
- All. 15. conteggi plano volumetrici (28/07/2017)
- All. 16. bozza di convenzione urbanistica (13/12/2017).
- All. 17. schema atto di vincolo parcheggi e individuazione punto quota 0,00 (31/05/2017)
- All. 18. scheda quantitativa dei dati di piano (13/01/2017)
- All. 19. comunicazione soprintendenza beni archeologici in data 12/01/2017 (13/01/2017)
- All. 20. Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS; (01/12/2017)
- All. 21 Relazione geologica e geotecnica – studio di compatibilità geologica; (28/02/2017)
- Allegato 24. Planimetria generale con opere di urbanizzazione; (28/07/2017).
- All. 25. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione; (28/07/2017).
- All. 26. Norme specifiche di attuazione; (01/12/2017).
- All. 27. Relazione idraulica art. 72.16 delle NTA del P.R.G.; (21/04/2017)
- All. 28. Tavola grafica rete fognaria acque bianche e vasche di laminazione – rete fognaria acque nere; (31/05/2017)
- All. 29. Procura speciale dei professionisti designati dal soggetto richiedente; (21/04/2017)
- All. 30. ricevuta di versamento diritti di segreteria di € 510,00. (21/04/2017)
- All. 31. Planimetria piano terreno con divisione in n. 3 lotti edificabili (28/07/2017).

Art. 3) DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

- Superficie territoriale in progetto: mq. 12.100
- Indice Utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq. 0,30
- Superficie Utile Lorda massima realizzabile: mq 3.630
- Superficie Utile Lorda in progetto nell'area urbanistica
"C21" mq. 3.570,33 < di mq. 3.630 realizzabile;
- Superficie fondiaria prevista dal P.R.G.C. vigente mq. 4.822
- Superficie fondiaria in progetto mq. 4.822
- Altezza massima consentita: 10 ml. + attico arretrato di almeno ml. 1,50 rispetto agli allineamenti.
- Altezza massima in progetto ml. 10 + attico = a quella consentita;

- Superficie da cedere gratuitamente per servizi (4/5) ed ERS (1/5)

mq. 12.100 – Sf mq. 4.822 = mq 7.278

SUPERFICIE a servizi dovuti per la residenza richiesti ai sensi della L.R. n°. 56/77 e s.m.i.

- mq. 3.570,33 : mq/ab. 40 = abitanti 89,25;

- abitanti 89,25 x 25 mq/ab. = mq. 2.231,25 superficie;

- Servizi in progetto mq. 3 .530 > di mq. 2.231,25

VERIFICA DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO (art. 4.5 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente), non inferiore a 1 MQ ogni 10 MC. :

VOLUME: mc. 11.186,52

mc. 11.186,52 : 10 mc/mq. = mq. 1.118,65

Superficie a parcheggio privato per tutte le unità immobili del P.E.C., a piano terreno ed interrato, mq. 1.485,97 > di mq. 1.118,65

LOTTO A

Superficie utile lorda in progetto = mq 1.190,11

Superficie destinata a parcheggi privati = mq 541,49

Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 95,00

LOTTO B

Superficie utile lorda in progetto = mq 1.190,11

Superficie destinata a parcheggi privati = mq 550,99

Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 215,00

LOTTO C

Superficie utile lorda in progetto = mq 1.190,11

Superficie destinata a parcheggi privati = mq 393,49

Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 215,00

Art. 4) TEMPI PREVISTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.E.C. CON INDICAZIONE DELLE PRIORITÀ

L'attuazione della proposta di P.E.C. avverrà conformemente alle Norme di Attuazione del nuovo P.R.G., alla presente Convenzione, nonché agli elaborati del P.E.C. medesimo.

La presente Convenzione, e il PEC da essa disciplinato, ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del PEC e vincola il proprietario delle aree al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per l'intero periodo.

In fase esecutiva, previe indagini in loco, saranno stabilite le priorità di esecuzione dei singoli lotti funzionali. In ogni caso, il proponente si impegna a rispettare i tempi previsti per l'attuazione del P.E.C..

Qualora alla scadenza sopraindicata l'intera zona C21 non fosse totalmente edificata il proponente dovrà inoltrare nuova proposta di P.E.C. nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e regolamentari allora vigenti.

Circa i termini di inizio e ultimazione lavori si fa riferimento a quelli di legge; gli stessi saranno accertati dalla Ripartizione Urbanistica e Territorio al quale i detentori dei titoli abilitativi dovranno comunicare per iscritto le date relative.

Qualora le costruzioni non vengano iniziate entro i termini di legge i titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 saranno considerati decaduti; nei limiti temporali di validità della convenzione potrà essere richiesto un nuovo titolo fermo restando che entro tale scadenza i lavori dovranno essere ultimati.

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

Art. 5) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE.

Il Proponente cederà gratuitamente al Comune di Alba le aree e le relative opere di urbanizzazione risultanti dal progetto di P.E.C., con le caratteristiche e le superfici esposte negli elaborati grafici e descrittivi di P.E.C. cui la presente Convenzione fa riferimento e che si riportano di seguito.

- superficie territoriale non edificabile	mq	7.278
di cui:		
• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	5.822
- Strada	mq	1.314
- Parcheggio	mq	525
- Pista ciclabile	mq	625
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	353
- Area verde	mq	3.005
• Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba senza sistemazioni, per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata	mq	1.456

In merito alla superficie in cessione gratuita di mq. 1.456, prevista ai sensi dell'art. 49.2.2, si stabilisce che il Comune si riserva la facoltà di scegliere in una fase successiva all'approvazione del P.E.C., se procedere ad un intervento residenziale convenzionato oppure alla realizzazione di attrezzature per servizi.

La suddivisione in 3 lotti funzionali riguarda anche le aree da cedere gratuitamente al Comune di Alba, le cui superfici sono riportate di seguito.

Lotto A

• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.372
- Strada	mq	240
- Parcheggio	mq	95
- Pista ciclabile	mq	250
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	92
- Area verde	mq	695

Lotto B

• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	2.768
- Strada	mq	522
- Parcheggi	mq	215
- Pista ciclabile	mq	215
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	126
- Area verde	mq	1.690
- Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, oggetto di sistemazione provvisoria a verde pubblico	mq	1.456

Lotto C

• Area destinata a sistemazione a verde, parcheggi pubblico e strada pubblica	mq	1.682
- Strada	mq	552
- Parcheggi	mq	215
- Pista ciclabile	mq	160
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	135
- Area verde	mq	620

Art. 6) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – OPERE A SCOMPUTO

Il "proponente", in relazione al disposto dell'art. 45 n°. 2 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 06.08.1967, n°. 765, si obbliga per sè e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata (art. 51, comma 1, della L.R. n°. 56/77 e s.m.i.).

Le opere necessarie per le opere di urbanizzazione indicate nell'Allegato 24 "Planimetria generale con opere di urbanizzazione", sono le seguenti:

- Strada	mq	1.314
- Parcheggi	mq	525
- Pista ciclabile	mq	625
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	353
- Area verde	mq	3.005
- Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, oggetto di sistemazione provvisoria a verde pubblico	mq	1.456

La suddivisione in n. 3 lotti funzionali riguarda anche le aree destinate a cessione gratuita al Comune di Alba le cui superfici, illustrate nell'Allegato 31 Tavola con suddivisione in lotti funzionali, sono riportate di seguito:

Lotto A

- Strada	mq	240
- Parcheggi	mq	95
- Pista ciclabile	mq	250
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	92
- Area verde	mq	695

Lotto B

- Strada	mq	522
- Parcheggio	mq	215
- Pista ciclabile	mq	215
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	126
- Area verde	mq	1.690
- Area da cedere gratuitamente al Comune di Alba per la realizzazione futura di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, oggetto di sistemazione provvisoria a verde pubblico	mq	1.456

Lotto C

- Strada	mq	552
- Parcheggio	mq	215
- Pista ciclabile	mq	160
- Marciapiedi compresa cordonatura	mq	135
- Area verde	mq	620

Il trasferimento al Comune di Alba della proprietà dei relativi sedimi verrà eseguito, entro TRE mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, previo Collaudo dei Lavori con esito positivo il cui onere è a carico del proponente.

Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico del "proponente", o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere realizzate a norma della presente Convenzione.

Gli oneri per la realizzazione delle opere suddette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelli determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla delibera comunale vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetti esecutivi, delle opere stesse, al volume e/o superficie degli edifici da costruire.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione a carico del "proponente" ecceda l'onere determinato o valutato dagli uffici comunali, al "proponente" stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. Nel caso risulti inferiore dovrà essere corrisposto il conguaglio che sarà determinato dalla Ripartizione Urbanistica e Territorio.

ART. 7) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 361 del 29.10.1990 e della G.C. n° 501 del 22.12.2016, D.G.C. n°272 del 27.06.2014, D.G.C. n° 228 del 23.05.2014 fissano, sulla base delle indicazioni fornite dalle Tabelle Parametriche Regionali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i criteri per la loro applicazione.

Si dà atto che il carico urbanistico previsto dal presente progetto di P.E.C. è il seguente:

- Volume complessivo mc. 11.186,52

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta complessivamente ad €141.285,75 (eurocentoquarantunomiladuecentoottantacinque/75), così determinato:

Cubatura complessiva mc 11.186,52 x 8,42 €/mc x 1,5 = €141.285,75.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria descritte nell'allegato 25 "computo metrico estimativo" del P.E.C. ammonta ad €263.900,00.

Il "Proponente" con la presente Convenzione assume a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le procedure e le leggi vigenti in materia, con oneri a carico del medesimo per quanto attiene l'eventuale procedura di evidenza pubblica.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo ammonta ad **€ 263.900,00**; mentre risulta così suddiviso per ogni singolo lotto :

Lotto A : **€ 60.350,00**

Lotto B : **€ 116.750,00**

Lotto C : **€ 86.800,00**

Poiché l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria di €141.285,75 risulta essere nel complesso inferiore all'importo delle opere che verranno realizzate, così come determinato dal computo metrico estimativo allegato alla proposta di P.E.C., non dovranno essere corrisposti al Comune di Alba altri oneri di urbanizzazione primaria.

Anche gli importi degli oneri di urbanizzazione primaria riferita ai tre lotti risulta inferiore a quelli delle opere di urbanizzazione, poiché a ciascun lotto corrisponde un importo di €47.095,25.

Art. 8) CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, in particolare all'allegato 24 – Tavola di progetto opere di urbanizzazione ed all'allegato 25 - Computo metrico estimativo.

ART. 9) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oltre a realizzare le opere di urbanizzazione primaria il "proponente" versa il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, dovuti in base al vigente regolamento comunale di applicazione della Legge 56/77 e s.m.i. per importi unitari previsti al momento del rilascio del "Permesso di Costruire".

Il Proponente è pertanto tenuto, in riferimento al lotto di riferimento, in relazione alla deliberazione consiliare n° 361 del 29.10.1990 e alla delibera di G.C. n° 501 del 22.12.2016, D.G.C. n°272 del 27.06.2014, D.G.C. n°228 del 23.05.2014 al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria, oneri calcolati per un importo totale pari a **€110.299,09** (eurocentodiecimiladuecentonovantanove/09) da versarsi all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici ed alle funzioni oggetto dei medesimi:

Volume complessivo mc 11.186,52 x 9,86 €/mq = € 110299,09.

salvo conguaglio in base alle volumetrie e aggiornamento delle tariffe in sede di Permesso di costruire degli edifici.

Il Proponente riconosce fin d'ora il pagamento al Comune delle eventuali maggiori somme per oneri di urbanizzazione che dovessero derivare dall'applicazione delle tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio dei Permessi di costruire.

Art. 10) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. n°. 380/2001.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il "Permesso di Costruire" e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere presa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio dei "Permessi di Costruire". Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che il Comune di Alba adotterà per l'intero territorio comunale.

Art. 11) PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6 del presente atto si fa riferimento al progetto esecutivo a mente degli art. 45, comma 3 ed art.48 della Legge Regionale n°. 56/77, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami il "proponente" dovrà sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza della Ripartizione Lavori Pubblici del Comune di Alba o di tecnico all'uopo delegato.

Tutte le spese di collaudo saranno a carico del "proponente" o degli eredi od aventi causa.

Il "proponente" si obbliga a tracciare a proprie spese i limiti delle aree dismesse con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione è quella riportata sulla planimetria del progetto esecutivo già elaborato. I tracciamenti potranno essere controllati in contraddittorio dall'Amministrazione Comunale tramite apposito sopralluogo da parte di personale degli uffici comunali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

Art. 12) GARANZIA FINANZIARIA

Il "proponente", in relazione al disposto n° 2 dell'art. 45 della L.R. N°. 56/77, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione e del puntuale adempimento a tutti gli obblighi assunti con la presente Convenzione, hanno costituito per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla seguente fidejussione dell'importo di **€.263.900,00**, in data prot. n°..... pari al costo totale di realizzazione delle opere di urbanizzazione così come indicato nel computo metrico estimativo allegato al P.E.C.

Detta garanzia valida sino al collaudo delle opere di urbanizzazione dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e della possibilità di apporre le eccezioni di cui all'art. 1945 C.C. da parte del fideiussore.

Il Comune riscuoterà la quota di fidejussione relativa alle opere di urbanizzazione nel caso in cui le stesse non venissero completamente realizzate entro il termine di validità del P.E.C..

Art. 13) ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione del "proponente" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della sanzione convenzionale di cui al successivo art. 17.

Art. 14) TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE

Le aree dismesse dovranno essere gratuitamente acquisite in proprietà dal Comune di Alba, previo collaudo eseguito con esito favorevole e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, secondo i tempi previsti per l'attuazione del P.E.C. indicati nella Relazione tecnica illustrativa e nell'allegato 24 - Tavola con opere di urbanizzazione.

ART. 15 - CONDIZIONI SPECIFICHE

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati anche nel rispetto delle seguenti condizioni specifiche:

- a) per il rilascio dei Permessi di Costruire vengano vincolate a parcheggio privato le superfici dimensionate in base all'art. 4.5 delle NTA del Nuovo PRG, non inferiori a mq 1.118,65;
- b) vengano rispettate tutte le prescrizioni contenute nei pareri dell'ARPA PIEMONTE, Provincia di Cuneo ed ASL CN2 nonché le prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Organo tecnico comunale a conclusione della Valutazione Ambientale Strategica ;
- c) tutte le istanze che verranno presentate per l'attuazione del piano esecutivo, sia per la realizzazione dei fabbricati sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, siano accompagnate da una perizia asseverata con giuramento che verifichi ed attesti analiticamente il pieno rispetto di tutte le norme di carattere ambientale comprese le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti, nella Parte 4 delle NTA del PRG vigente e nell'elaborato 20 del PEC (Documento di verifica di assoggettabilità alla VAS);
- d) vengano rispettate tutte le prescrizioni derivanti dall'Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del 30/08/2017 prot. 37444.

Art. 16) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora il "proponente" proceda ad alienazione delle aree o delle unità immobiliari, potrà trasmettere agli acquirenti del terreno o delle unità immobiliari gli obblighi e oneri alla Convenzione stipulata con il Comune di Alba.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il "proponente" ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Alba di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Il proprietario dell'area o delle unità immobiliari ed i loro successori ed aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione.

Il proponente dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 1 (uno) mese dall'atto di trasferimento.

Art. 17) SANZIONI

In caso di inosservanza delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, si applicheranno le sanzioni di cui alla vigente legislazione recante norme in materia di controllo delle attività urbanistico-edilizia.

Ai sensi dell'art. 45 comma 1 punto 4 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, si stabilisce, che quale sanzione convenzionale per l'inosservanza delle destinazioni fissate nel PEC e nei successivi permessi di costruire e nelle eventuali varianti, l'importo di 200 Euro/mq (duecento/00 Euro per ogni metro quadrato), 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 del Proponente o suoi aventi causa, con l'obbligo per il proponente medesimo di rendere edotti gli aventi causa, nell'atto del trasferimento della proprietà, dell'esistenza del divieto e della relativa sanzione.

Il Proponente riconosce altresì che in caso di mancato o ritardato versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001.

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

Art. 18) RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE ABITABILITA'/AGIBILITA'

Resta stabilito che non potrà essere presentata Segnalazione certificata di agibilità se non quando, dal "proponente" o da chi per esso, sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree di cui all' art. 5 con le relative opere di urbanizzazione ed alla realizzazione degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici, in funzione dei 3 lotti previsti.

Art. 19) SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare e per la cessione delle aree di cui all' art. 5, saranno a totale carico del "proponente".

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n°. 666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 20) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

Il "proponente" dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale sulle aree da cedere gratuitamente al Comune di Alba nei Registri Immobiliari.

Art. 21) ISCRIZIONE SUI REGISTRI IMMOBILIARI

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.

Art. 22) RINVIA A NORMA 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.

Art. 23) SEDE LEGALE

Per qualunque controversia relativa all'applicazione del presente atto le parti riconoscono la competenza del foro competente del luogo ove si eseguono le opere oggetto della presente Convenzione; esse eleggono domicilio:

- La **Città di Alba** presso la Casa Municipale di Piazza Risorgimento n. 1;
- Il Proponente:

IL DIRIGENTE

IL PROPONENTE