

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI ALBA E LA SOCIETA' "TARICCO COSTRUZIONI" s.r.l., MORRA Francesco, CAVATORTA Franca e MORRA Mariateresa, DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ART. 45 DELLA LEGGE REGIONALE N°. 56 del 05.12.1977 E S.M.I., PER L'ESECUZIONE DEL "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA" RIGUARDANTE I TERRENI SITI NEL COMUNE DI ALBA, VIA NINO BIXIO ANGOLO VIA SAN ROCCO ANGOLO VIA GENERALE DALLA CHIESA, CENSITI A CATASTO TERRENI AL FOGLIO N°. 21, MAPPALI N°. 97/parte, 98, 100/parte, 103, 104 (fabbricato), 328, 329, 331, 387/parte, 530/parte, 534/parte e 719/parte, INSERITI NEL P.R.G.C. VIGENTE DEL COMUNE DI ALBA CON AREA URBANISTICA N°. "C5", ZONA DI ESPANSIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ZONE INTERSTIZIALI CON ATTICO – ART. 49 NTA).

P R E M E S S O

- che il Signor **TARICCO Gianfranco** nato a Narzole il 02.10.1958 e residente in Narzole, Via Chiari n°. 25, è socio e legale rappresentante della Società "**TARICCO COSTRUZIONI**" s.r.l. con sede in Narzole, Via Livio Taricco n°. 15 (C.F. – P.IVA 02560540045), che è comproprietaria di **3/9** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98, 100, 102, 103, 104 (fabbricato), 328, 329, 331, 529, 530, 532, 533, 534 e 719, di complessivi mq. 16.271;
- che il Signor **MORRA Francesco** nato a Grinzane Cavour il 15.02.1920 e residente in Alba, Strada Vedetta n°. 30 (C.F. MRR FNC 20B15 E182C), è comproprietario di **3/9** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98, 100, 102, 103, 104 (fabbricato), 328, 329, 331, 529, 530, 532, 533, 534 e 719, di complessivi mq. 16.271;
- che la Signora **CAVATORTA Franca** nata a Bra il 09.10.1927 e residente in Alba, C.so Langhe n°. 30 (C.F. CVT FNC 27R49 B111K), è comproprietaria di **3/18** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98, 100, 102, 103, 104 (fabbricato), 328, 329, 331, 529, 530, 532, 533, 534 e 719, di complessivi mq. 16.271
- che la Signora **MORRA Mariateresa** nata a Alba il 01.03.1957 e residente in Alba, P.zza Michele Ferrero n°. 2 (C.F. MRR MTR 57C41 A124W), è comproprietaria di **3/18** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98, 100, 102, 103, 104 (fabbricato), 328, 329, 331, 529, 530, 532, 533, 534 e 719, di complessivi mq. 16.271

- che i Proponenti hanno depositato in data 28.06.2016, prot. n°. 25150, 25158, 25159, 25160, 25161, 25162, 25163, 25164, 25165, 25166, 25167, 25247, 25248 (n°. 13 PEC mail) una richiesta di approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata (di seguito P.E.C.) ai sensi dell'art. 43 della Legge Regionale n°56 del 05.12.1977 e s.m.i., successivamente integrata in data 30.06.2016, 28.07.2016 e 05.08.2016. Inoltre in data 15.11.2016 sono state inviate n°. 8 PEC mail per integrazioni e documentazione sostitutiva in seguito alle modifiche richieste al progetto da parte del "Settore Territorio e Paesaggio" della Regione Piemonte. Il P.E.C. è stato poi ulteriormente integrato il 01/02/2017 e 02/02/2017.

- che il Signor **TARICCO Gianfranco** nato a Narzole il 02.10.1958 e residente in Narzole, Via Chiari n°. 25, interviene al presente atto nella sua qualità di socio e legale rappresentante della Società "**TARICCO COSTRUZIONI**" s.r.l. con sede in Narzole, Via Livio Taricco n°. 15 (C.F. – P.IVA 02560540045), comproprietaria di **3/9** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98 (mq. 1.678), n°. 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5")], n°. 103 (mq. 3.139), n°. 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n°. 328 (mq. 130), n°. 329 (mq. 150), n°. 331 (mq. 80), n°. 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5")], n°. 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5", attuale Strada San Rocco)] e n°. 719/parte [per mq. 187 (+ mq. 27 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5", attuale Piazzale Pio Cesare)], di complessivi mq. 15.268, di cui mq. 14.713 inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n°. "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA); con deliberazione n. 4 del 14/02/2017 il Consiglio Comunale di Alba ha inserito la porzione della ex strada Sardegna distinta al Catasto Terreni foglio 21 della superficie totale di mq 70 circa, nell'elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, per il triennio 2017/2019, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del Decreto Legge 25.06.2008 n. 112, convertito in Legge 06.08.2008 n. 133; la Società "**TARICCO COSTRUZIONI**" s.r.l. con atto notaio Paola Ferrero rep. n. 55.101 del 23/06/2017 ha completata la procedura di acquisto dell'area di Strada della Sardegna, censita a Catasto Terreni al Fg. 21 mappale n. 737, a seguito di frazionamento approvato in data 10 aprile 2017, inserita nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n°. "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA);

- che il Signor **MORRA Francesco** nato a Grinzane Cavour il 15.02.1920 e residente in Alba, Strada Vedetta n°. 30 (C.F. MRR FNC 20B15 E182C), interviene al presente atto quale comproprietario di **3/9** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21,

mappali n° 98 (mq. 1.678), n° 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 103 (mq. 3.139), n° 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n° 328 (mq. 130), n° 329 (mq. 150), n° 331 (mq. 80), n° 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Strada San Rocco)] e n° 719/parte [per mq. 187 (+ mq. 27 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Piazzale Pio Cesare)], di complessivi mq. 15.268, di cui mq. 14.713 inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n° "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA);

- che la Signora **CAVATORTA Franca**, nata a Bra il 09.10.1927 e residente in Alba, C.so Langhe n° 30 (C.F. CVT FNC 27R49 B111K), interviene al presente atto quale proprietaria di **3/18** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n° 21, mappali n° 98 (mq. 1.678), n° 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 103 (mq. 3.139), n° 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n° 328 (mq. 130), n° 329 (mq. 150), n° 331 (mq. 80), n° 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Strada San Rocco)] e n° 719/parte [per mq. 187 (+ mq. 27 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Piazzale Pio Cesare)], di complessivi mq. 15.268, di cui mq. 14.713 inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n° "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA);

- che la Signora **MORRA Mariateresa**, nata ad Alba il 01.03.1957 e residente in Alba, P.zza Michele Ferrero n° 2 (C.F. MRR MTR 57C41 A124W), interviene al presente atto quale proprietaria di **3/18** dei terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n° 21, mappali n° 98 (mq. 1.678), n° 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 103 (mq. 3.139), n° 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n° 328 (mq. 130), n° 329 (mq. 150), n° 331 (mq. 80), n° 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5")], n° 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Strada San Rocco)] e n° 719/parte [per mq. 187 (+ mq. 27 fuori perimetrazione area urbanistica n° "C5", attuale Piazzale Pio Cesare)], di complessivi mq. 15.268, di cui mq. 14.713 inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n° "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA);

- che i terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio-Piazzetta Pio Cesare, distinti a Catasto Terreni al foglio n° 21, mappali n° 97/parte per mq. 270 e n° 387/parte per mq. 242, attualmente strada e parcheggio pubblico, già di proprietà del Comune di Alba, sono inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba come area urbanistica n° "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49

NTA), non vengono conteggiati ai fini della determinazione della SUL realizzabile nell'area urbanistica n°. "C5";

- che verranno ceduti inoltre le seguenti aree fuori dalla perimetrazione del P.E.C.: Foglio n°. 21, mappale n°. 534/parte (già attualmente Via San Rocco) di mq. 76, mappale n°. 100/parte di mq. 36, mappale n°. 530/parte di mq. 416, mappale n°. 102 di mq. 100, mappale n°. 529 di mq. 3, mappale n°. 532 di mq. 47, mappale n°. 533 di mq. 853 e mappale n°. 719/parte di mq. 27, per complessivi mq. 1.558.

- che il Sindaco in data 22/02/2017 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 24/02/2017 al 10/03/2017;

- che non sono pervenute osservazioni o proposte entro i 15 giorni successivi ovvero entro il 25/03/2017;

- che l'Organo Tecnico Comunale nella seduta del 29/03/2017, non ha ritenuto necessario sottoporre il piano in esame alle successive fasi relative al procedimento di VAS previste ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e dell'art. 3bis, comma 4, della LRP 56/77 e s.m.i.;

- che con Determinazione Dirigenziale n.24 reg. gen. n. 709 del 07/04/2017 è stato preso atto del provvedimento finale del 06/04/2017, relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS del PEC;

- che sulla scorta dei pareri pervenuti, l'Organo Tecnico Comunale ha ritenuto altresì necessario stabilire di inserire nella Convenzione del PEC tutte le prescrizioni e le raccomandazioni imposte nel parere dell'ARPA, dell'Asl e della Provincia di Cuneo;

- che il Piano Esecutivo Convenzionato e il relativo schema di Convenzione, secondo quanto previsto dal testo vigente dell'art. 43 della L.R. n. 56/1977 sono stati approvati dalla Giunta Comunale ai sensi della legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione del DL 13 maggio 2011, n. 70, con deliberazione n. del immediatamente eseguibile;

- che il Proponente ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione

- che la durata della Convenzione è prevista per un periodo complessivo di anni dieci decorrenti dalla data di esecutività dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato da parte della Giunta Comunale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno duemiladiciassette il giorno.....del mese di..... in Alba, Piazza Risorgimento n.1, negli Uffici della Ripartizione Urbanistica e Territorio del Comune di Alba, in una sala al piano primo, alle ore innanzi a me, Dott., senza assistenza di testi per espessa e concorde rinuncia dei comparente, col mio assenso si sono personalmente costituiti:

- il Signor **NEGRO Arch. Alberto**, domiciliato per la carica presso il Comune di Alba, nella sua qualità di Dirigente, Capo della Ripartizione Urbanistica della Città di Alba, a quanto infra autorizzato dalla deliberazione della Giunta Comunale n°. del e dall'art. .. comma ...° del vigente Statuto Comunale;

- Il Signor **TARICCO Gianfranco** nato a Narzole il 02.10.1958 e residente in Narzole, Via Chiari n°. 25, che interviene al presente atto nella sua qualità di socio e legale rappresentante della Società "**TARICCO COSTRUZIONI**" s.r.l. con sede in Narzole, Via Livio Taricco n°. 15 (C.F. – P.IVA 02560540045), il Signor **MORRA Francesco** nato a Grinzane Cavour il 15.02.1920 e residente in Alba, Strada Vedetta n°. 30 (C.F. MRR FNC 20B15 E182C), la Signora **CAVATORTA Franca**, nata a Bra il 09.10.1927 e residente in Alba, C.so Langhe n°. 30 (C.F. CVT FNC 27R49 B111K) e la Signora **MORRA Mariateresa**, nata ad Alba il 01.03.1957 e residente in Alba, P.zza Michele Ferrero n°. 2 (C.F. MRR MTR 57C41 A124W), nel presente atto in seguito denominati i "proponenti", si conviene e si stipula quanto in appresso.

Art. 1)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I documenti che costituiscono il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa" (P.E.C.L.I.), al momento della sottoscrizione fra le parti della presente Convenzione, non dovranno essere allegati.

Nella realizzazione del presente "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa" (compresi i conseguenti "Permessi di Costruire"), si fa esclusivamente riferimento alla N.T.A. ed agli elaborati grafici del P.R.G.C. vigente del Comune di Alba.

Art. 2) ELABORATI DEL P.E.C.L.I.

L'attuazione del progetto sui terreni siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98 (mq. 1.678), n°. 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5")], n°. 103 (mq. 3.139), n°. 104 (mq. 720 – fabbricato

esistente), n°. 328 (mq. 130), n°. 329 (mq. 150), n°. 331 (mq. 80), n°. 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5")], n°. 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n°. "C5", attuale Strada San Rocco)] e n°. 719 (mq. 214), di complessivi mq. 15.268, di cui mq. 14.713 inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Alba con area urbanistica n°. "C5", zona di espansione prevalentemente residenziale (Zone Interstizial con attico – art. 49 NTA), avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa", che pur non essendo allegato fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa", ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, è costituito dai seguenti elaborati:

Delega ai professionisti (01/02/2017)

- Tavola 1 Inquadramento urbanistico territoriale sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
- Tavola 2 Rilievo piano altimetrico e sezioni sc. 1:200 con rilievo dei fabbricati esistenti sc. 1:100 (01/02/2017)
- Tavola 3 Cessione delle aree sc. 1:2000 – 1:500 (01/02/2017)
- Tavola 4 Planimetria piano terreno sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: -1,70) (01/02/2017)
- Tavola 5 Planimetria piano primo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +1,85) (01/02/2017)
- Tavola 6 Planimetria piano secondo sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +5,00) (01/02/2017)
- Tavola 7 Planimetria piano attici sc. 1:200 (quota piano pavimento finito: +8,15) (01/02/2017)
- Tavola 8 Planimetria piano coperture sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 9 Prospetti sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 10 Inquadramento territoriale e render di progetto con indicazione dei coni visivi (01/02/2017)
- Tavola 11 Progetto della viabilità, del verde e dei parcheggi sc. 1:200 (01/02/2017)
- Tavola 12 Progetto della fognatura bianca e della fognatura nera con relativi allacciamenti (sc. 1:200), profili delle condotte (sc. 1:200) e particolari costruttivi (sc. 1:20) (02/02/2017)
- Tavola 13 Planimetria con allacciamenti alla rete del gas metano ed alla rete dell'acquedotto comunale sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 14 Planimetria con progetto delle tubazioni e degli allacciamenti alla rete della Telecom, alla rete dell'Enel e dell'impianto di illuminazione pubblica sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 15 Planimetria con progetto dell'impianto di illuminazione pubblica, dei punti luce e della distribuzione delle curve isolux sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola 16 Planimetria con sezioni della viabilità, dei parcheggi, delle aree verdi e particolari costruttivi sc. 1:50 (02/02/2017)
- Tavola 17 Planimetria e sezioni di progetto con scavi e riporti (sc. 1:200) (02/02/2017)
- Tavola 18 Progetto della segnaletica orizzontale e verticale (02/02/2017)
- Tavola 19 Progetto dell'impianto di irrigazione delle aree verdi sc. 1:200 (02/02/2017)
- Tavola U1 Dimostrazione grafica della S.U.L. proposta in Progetto. Planimetria piani primo, secondo e attico sc. 1:200 (01/02/2017)

Tavola U2 Dimostrazione grafica della suddivisione del P.E.C.L.I. in tre Lotti funzionali con relativi calcoli planovolumetrici. Planimetria piani pilotis e coperture sc. 1:500 (06/06/2017)

Tavola U3 Verifica e dimostrazione dell'arretramento di 1,50 mt del piano attico rispetto agli allineamenti delle facciate, come previsto dall'Art.49.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente. Planimetria piano attici sc. 1:100 (02/02/2017)

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà e visure catastali (28/06/2016)

Documentazione fotografica (28/06/2016)

Relazione tecnica, illustrativa e finanziaria (01/02/2017)

Norme specifiche di attuazione (01/02/2017)

Relazione geologica (D.M. 14 gennaio 2008 e s.m.i.) Studio Geologico – Geomorfologico di compatibilità Classe di Rischio IIIB2M2 (28/06/2016)

Studio idrologico –idraulico di compatibilità (ai sensi dell'art.75.3 del nuovo P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale 30 maggio 2016, n.30-3387 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. n.22 01/06/2016) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell'art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) (05/08/2016)

Progetto di regimazione delle acque meteoriche superficiali (ai sensi dell'art. 44 comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione) Relazione integrativa (01/02/2017)

Verifica illuminotecnica della nuova strada pubblica e del porticato assoggettato ad uso pubblico (28/06/2016)

Bozza di Convenzione

Computo metrico estimativo delle OO.UU.I°, a scomputo, complessivo e diviso per i 3 lotti (01/02/2017)

Elenco prezzi (28/06/2016)

Capitolato speciale d'appalto delle opere di urbanizzazione primaria (28/06/2016)

Valutazione del clima acustico (28/06/2016)

Documento tecnico di verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS (15/11/2016)

Art. 3) DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI DEL “PROGETTO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA”

a) – Superficie catastale dei terreni, di proprietà del “proponenti”, siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio angolo Via San Rocco angolo Via Generale Dalla Chiesa, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98 (mq. 1.678), n°. 100 (mq. 278), n°. 102 (100), n°. 103 (mq. 3.139), n°. 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n°. 328 (mq. 130), n°. 329 (mq. 150), n°. 331 (mq. 80), n°. 529 (mq. 3), n°. 530 (4.986), n°. 532 (47), n°. 533 (853), n°. 534 (3.893) e n°. 719 (mq. 214), pari a **mq. 16.271**.

b) – Superficie catastale dei terreni, di proprietà del “proponenti”, siti nel Comune di Alba, Via Nino Bixio, angolo Via San Rocco, angolo Via Generale Dalla Chiesa, in area di PRG C5, censiti a Catasto Terreni al foglio n°. 21, mappali n°. 98 (mq. 1.678), n°. 100/parte [per mq. 242 (+ mq. 36 fuori perimetrazione area urbanistica n°. “C5”)], n°. 103 (mq. 3.139), n°. 104 (mq. 720 – fabbricato esistente), n°. 328 (mq. 130), n°. 329 (mq. 150), n°. 331 (mq. 80), n°. 530/parte [per mq. 4.570 (+ mq. 416 fuori perimetrazione area urbanistica n°. “C5”)], n°. 534/parte [per mq. 3.817 (+ mq. 76 fuori perimetrazione area urbanistica n°. “C5”, attuale Strada San Rocco)] e n°. 719/parte [per mq. 187 (+ mq. 27 fuori perimetrazione area urbanistica n°. “C5”, attuale Piazzale Pio Cesare)], pari a **mq. 14.713 + mq. 555 fuori perimetrazione P.E.C., per complessivi mq. 15.268**.

c) Superficie Territoriale del P.E.C. mq. 14.713 (in proprietà dei “proponenti”) + mq. 242 del mappale n°. 387/parte e + mq. 270 del mappale n°. 97/parte già di proprietà del Comune di Alba = **mq. 15.225**

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO (area urbanistica n°. “C5”)

- Superficie territoriale in progetto: mq. 15.225

Sup. in proprietà mq. 14.713 + proprietà comunale mq. 242 del mappale

n°. 387/parte + proprietà comunale mq. 270 del mappale n°. 97/parte

Le particelle di proprietà comunale, conteggiate nella superficie territoriale, non verranno utilizzate per la determinazione della S.U.L.

- Indice Utilizzazione territoriale (Ut) mq/mq. 0,30

- Superficie Utile Lorda massima realizzabile (mq. 14.713x0,30 mq/mq)=mq. 4.413,90

- Superficie Utile Lorda in progetto nell’area urbanistica “C5” **mq. 4.410,00 < di mq. 4.413,90** realizzabile;

- Superficie fondiaria prevista dal P.R.G.C. vigente (campitura rossa) mq. 5.465

- Superficie fondiaria in progetto (campitura rossa) mq. 5.430

- Altezza massima consentita: 10 ml. + attico arretrato di almeno ml. 1,50 rispetto agli allineamenti.
- Altezza massima in progetto **ml. 10,00 + attico = a quella consentita;**
- Superficie da cedere gratuitamente per servizi (4/5) ed ERS (1/5) [mq. 15.225 – mq. 242 (mapp. 387/parte già di proprietà del Comune di Alba – mq. 270 (mapp. 97/parte già di proprietà del Comune di Alba – Sf mq. 5.465)] = mq. 9.248
- Superficie ceduta gratuitamente per servizi (4/5) ed ERS (1/5) [mq. 15.225 – mq. 242 (mapp. 387/parte già di proprietà del Comune di Alba – mq. 270 (mapp. 97/parte già di proprietà del Comune di Alba – Sf mq. 5.430)] = mq. 9.283
- Superficie da cedere gratuitamente per servizi (4/5) mq. 9.248 x 4/5 = mq. 7.398,40
- Superficie ceduta gratuitamente per servizi (4/5) mq. 9.283 x 4/5 = mq. 7.426,40
- Superficie da cedere gratuitamente per ERS o attrezzatura per servizi (1/5) mq. 9.248 x 1/5 = mq. 1.849,60
- Superficie ceduta gratuitamente per ERS o attrezzatura per servizi (1/5) mq. 9.283 x 1/5 = mq. 1.856,60
- **SERVIZI DOVUTI PER LA RESIDENZA:**
mq. **4.410,00** SUL residenziale insediata nell'area urbanistica n°. "C5"
- mq. 4.410,00 : mq/ab. 40 = abitanti 110,25;
- abitanti 110,25 x 25 mq/ab. = mq. 2.756,25 superficie a servizi dovuti per la residenza;
- Servizi in progetto **mq. 9.283 > di mq. 2.756,25** richiesti ai sensi della L.R. n°. 56/77 e s.m.i.

- CESSIONI DI AREE IN AGGIUNTA A QUELLE RICHIESTE ALL'INTERNO DEL P.E.C.L.I.:

- Per marciapiede in area interna alla Superficie Fondiaria = mq. 128
- Per parcheggi, spazi di manovra e verde pubblico in area interna alla Superficie Fondiaria = mq. 1.283
- TOTALE aree in aggiunta a quelle richieste** **mq. 1.411**

- CESSIONI DI AREE FUORI PERIMETRAZIONE DEL P.E.C.L.I.:

- mq. 76 (mappale n°. 534/parte – già attuale Via San Rocco) +

+ mq. 36 (mappale n°. 100/parte) + mq. 416 (mappale n°. 530/parte) +
+ mq. 100 (mappale n°. 102) + mq. 3 (mappale n°. 529) +
+ mq. 47 (mappale n°. 532) + mq. 853 (mappale n°. 533) +
+ mq. 27 (mappale n°. 719/parte – già attuale Piazzetta Pio
Cesare) = **mq. 1.558**

- 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: S.U.L. in progetto mq. 4.410,00 x h. 3,15 = mc. 13.891,50

mc. 13.891,50 : 10 mc/mq. = mq. 1.389,15

Superficie a parcheggio privato per tutte le unità immobili del P.E.C.L.I., a piano terreno, mq. 2.794 > di mq. 1.389,15

- Assoggettamento ad uso pubblico del porticato **mq. 369**

TOTALE COMPLESSIVO DELLE AREE DA CEDERE AL COMUNE

DI ALBA E DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO (porticato):

- **CESSIONE** (mq. 9.283) servizi+(mq. 1.411+mq. 1.558)aree aggiuntive = **mq. 12.252**

ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DEL PORTICATO **mq. 369**

Le quantità anzi esposte delle “cessioni delle aree” potranno subire lievi variazioni in più o in meno (+ o – 5% delle superfici in progetto), senza che debba essere presentata variante al progetto convenzionato, a seguito della redazione dei tipi di frazionamento relativi alle opere da cedere al Comune di Alba o a seguito di progetti esecutivi delle opere previste. Le superfici delle aree a servizi non potranno essere comunque inferiori ai minimi di legge.

Il numero delle unità immobiliari definite negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potrà essere modificato in fase di richiesta dei “Permessi di Costruire”.

Art. 4) TEMPI PREVISTI PER L’ATTUAZIONE DEL P.E.C.L.I., CON INDICAZIONE DELLE PRIORITA’

Per gli interventi compresi nell’area residenziale “C5” del progetto del presente P.E.C.L.I. sono previste le seguenti tempistiche:

- Il presente P.E.C.L.I. è diviso in tre lotti funzionali e precisamente:

I° lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere "A" e "B" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (vedi Tav. U2);

II° lotto che comprende il fabbricato contraddistinto con la lettera "C" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (vedi Tav. U2);

III° lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere "D" e "E" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza (vedi Tav. U2);

- Presentazione della richiesta del "Permesso di Costruire" del I° lotto, comprendente i fabbricati "A" e "B" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro sei mesi dalla data di stipula della Convenzione e realizzazione del I° lotto, comprese opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro tre anni dalla data del rilascio del "Permesso di Costruire";

- Presentazione della richiesta del "Permesso di Costruire" del II° lotto, comprendente il fabbricato "C" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro quattro anni dalla data di stipula della Convenzione e realizzazione del II° lotto, comprese opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro tre anni dalla data del rilascio del "Permesso di Costruire";

- Presentazione della richiesta del "Permesso di Costruire" del III° lotto, comprendente i fabbricati "D" e "E" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro sette anni dalla data di stipula della Convenzione e realizzazione del III° lotto, comprese opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, entro tre anni dalla data del rilascio del "Permesso di Costruire";

- Inizio lavori entro i termini stabiliti dal "Permesso di Costruire";

- Fine lavori entro tre anni dall'inizio lavori, salvo eventuali proroghe;

- Prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità degli alloggi di ciascun fabbricato, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto che comprende il/i fabbricato/i.

Per quanto concerne le tempistiche di cui sopra sarà facoltà dei "proponenti" anticiparle.

Art. 5) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE.

I "proponenti" in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'art. 8 della Legge 06.08.1967, n°. 765, nonché all'art. 21, comma 4 ed all'art. 45 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano per sè e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Alba, le aree verdi, i parcheggi con relativi spazi di

manovra, il marciapiede, per una superficie complessiva di mq. 10.694 (mq. 9.283 + mq. 1.411), oltre a mq. 1.558 di terreni al di fuori del P.E.C. per un totale complessivo di mq. 12.252, come indicato negli elaborati del progetto convenzionato (Tav. 3); la cessione avverrà a semplice richiesta del Comune di Alba a seguito di frazionamento, collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, secondo i tempi previsti per l'attuazione del P.E.C.L.I. indicati nella relazione tecnica e nella Tav. U2.

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie sulla libertà da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione.

Dalla data di stipula della Convenzione il Comune non dovrà più versare il canone per l'affitto del parcheggio piazzale Pio Cesare.

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

I "proponenti", 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 obbligano 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 nelle tav. 11-12-13-14-15-16-17-18-19, sono le seguenti:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento con le aree a parcheggio e per il collegamento e l'accesso agli edifici in progetto;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi attrezzati a verde pubblico;
- d) condotte delle fognature nere e condotte delle fognature bianche;
- e) rete ed impianti di illuminazione pubblica;
- f) impianti di irrigazione delle aree verdi;
- g) segnaletica orizzontale e verticale.

Il trasferimento al Comune di Alba della proprietà delle superfici stradali, del marciapiede, dei parcheggi con relative aree di manovra e delle aree verdi, verrà eseguito, entro TRE mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione, previo Collaudo dei Lavori il cui onere è a carico dei proponenti.

Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei "proponenti", 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 consiliare 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 dei "proponenti" ecceda l'onere determinato o valutato dagli uffici comunali, ai "proponenti" stessi 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 Comunale.

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, nonché il costo per l'acquisizione delle aree di pertinenza.

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

- Volume complessivo dei tre lotti n° 1, 2 e 3: (mc. 6.828,30 del 1° lotto + mc. 3.801,72 del 2° lotto + mc. 6.341,87 del 3° lotto) = mc. 16.971,89.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta complessivamente ad **€ 214.354,97** (diconsi euro duecentoquattordicimilatrecentocinquantaquattro/97), così determinato:

CALCOLO DEI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E RELATIVI SCOMPUTI:

- Volume complessivo dei tre lotti n° 1, 2 e 3: (mc. 6.828,30 del 1° lotto + mc. 3.801,72 del 2° lotto + mc. 6.341,87 del 3° lotto) = mc. 16.971,89

- Totale complessivo oneri di urbanizzazione primaria complessiva dei tre lotti n° 1, 2 e 3, da versare al Comune di Alba: (mc. 16.971,89 x €/mc. 8,42x1,5) = **€ 214.354,97**

- Oneri di urbanizzazione primaria del lotto n° 1, da versare al Comune di Alba: (mc. 6.828,30 x €/mc. 8,42 x1,5) = **€ 86.241,43**

- Oneri di urbanizzazione primaria del lotto n° 2, da versare al Comune di Alba: (mc. 3.801,72 x €/mc. 8,42 x1,5) = **€ 48.015,72**

- Oneri di urbanizzazione primaria del lotto n° 3, da versare al Comune di Alba: (mc. 6.341,87 x €/mc. 8,42 x1,5) = **€ 80.097,81**

- Totale complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria dei lotti n° 1, 2 e 3, a scomputo **€ 257.054,36** > di **€ 214.354,97** calcolo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria lotti n° 1, 2 e 3.

- Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo del 1° lotto **€ 123.864,59** > di **€ 86.241,43** calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria del 1° lotto.

- Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo del 2° lotto **€ 38.475,19** < di **€ 48.015,72** calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria del 2° lotto.

- Oneri di urbanizzazione primaria a scomputo del 3° lotto **€. 94.714,58 > di €. 80.097,81**
calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria del 3° lotto,

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

I "Proponenti" con la presente Convenzione assumono a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primari, secondo le procedure e le leggi vigenti in materia, con oneri a carico della medesima per quanto attiene la procedura di evidenza pubblica.

Le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo, ammontano a **€. 257.054,36**.

Poiché l'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria (**€. 214.354,97**) 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.L.I., non dovranno essere corrisposti al Comune di Alba altri oneri di urbanizzazione primaria.

Art. 7) 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 di Libera Iniziativa, che costituisce già il progetto esecutivo, che la Giunta Comunale contestualmente all'approvazione della presente lo approva, redatto secondo i seguenti criteri:

a) sedimi stradali (area manovra per accesso ai parcheggi):

Formazione di rilevato stradale con materiali ghiaiosi stesi a strati, addensati con rullo statico pesante, fino al raggiungimento di un soddisfacente grado di costipamento.

Pavimentazione in calcestruzzo bituminoso chiusa, con manto di usura, segnaletica orizzontale e verticale.

b) marciapiede:

Cordoli in cls per delimitazione marciapiede aventi sezione trapezia (base minore cm. 12, base maggiore cm. 15, altezza cm. 25).

Pavimentazione dei marciapiede in marmette autobloccanti.

c) raccolta acque di scarico acque bianche

Fornitura e posa di tubi strutturati in PE-AD (polietilene alta densità del tipo coestruso a doppia parete, l'interna liscia e l'esterna corrugata) corrugati per sistemi di scarico civili e industriali, per raccolta acque bianche di scarico. Costruzione di pozzetti stradali delle dimensioni interne cm. 60x60 e fornitura e posa di chiusini in ghisa. Costruzione di camerette per raccolta acque stradali delle dimensioni interne cm. 40x40 e fornitura e posa di caditoia in ghisa.

d) fognatura nera

Fornitura e posa di tubi strutturati in PE-AD (polietilene alta densità del tipo coestruso a doppia parete, l'interna liscia e l'esterna corrugata) corrugati per sistemi di scarico civili e industriali, per fognatura nera. Costruzione di pozzetti di ispezione fognatura nera delle dimensioni interne cm. 100 x 100 e fornitura e posa di chiusini classe D400.

e) realizzazione aiuola con cordoli in cls per delimitazione aventi sezione trapezia (base minore cm. 12, base maggiore cm. 15, altezza cm. 25).

f) fornitura e messa a dimora di piante di alto fusto di essenze e dimensioni previste dal progetto delle aree verdi e di composizione ambientale e realizzazione di prati erbosi.

g) illuminazione pubblica delle strade (aree di manovra accesso parcheggi), dei parcheggi, del marciapiede e del porticato assoggettato ad uso pubblico.

h) impianto di irrigazione delle aree verdi.

i) Realizzazione segnaletica stradale orizzontale e verticale.

Art. 8) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oltre a realizzare le opere di urbanizzazione primaria i "proponenti" versano 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".

I Proponenti sono pertanto tenuti, 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 **€ 167.342,84** (diconsi euro centosessantasettemilatrecentoquarantadue/84), da versarsi all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici ed alle funzioni oggetto dei medesimi:

CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

- Volume complessivo dei tre lotti n° 1, 2 e 3: (mc. 6.828,30 del 1° lotto + mc. 3.801,72 del 2° lotto + mc. 6.341,87 del 3° lotto) = mc. 16.971,89

- Totale complessivo oneri di urbanizzazione secondaria complessiva dei tre lotti n° 1, 2 e 3, da versare al Comune di Alba: (mc. 16.971,89x €/mc. 9,86x1) = **€ 167.342,84**

- Oneri di urbanizzazione secondaria del lotto n° 1, da versare al Comune di Alba: (mc. 6.828,30 x €/mc. 9,86x1) = **€ 67.327,04**

- Oneri di urbanizzazione secondaria del lotto n° 2, da versare al Comune di Alba: (mc. 3.801,72 x €/mc. 9,86x1) = **€ 37.484,96**

- Oneri di urbanizzazione secondaria del lotto n° 3, da versare al Comune di Alba: (mc. 6.341,87 x €/mc. 9,86x1) = **€ 62.530,84,**

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

I Proponenti riconoscono 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. 9) 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 dei rilasci 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. 10) 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 i "proponenti" dovranno 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 dei "proponenti" o dei loro eredi od aventi causa.

I "proponenti" si obbligano 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.

I "proponenti", a fine lavori consegneranno al Comune di Alba regolari fatture quietanzate, pari all'importo risultante dal certificato di collaudo, rilasciate dall'impresa **TARICCO COSTRUZIONI s.r.l.** o dalle imprese subappaltatrici.

L'allacciamento alla fognatura verrà realizzato nel rispetto delle condizioni previste nel parere del SISI del 20/09/2016 n. prot. 2229.

Art. 11) GARANZIA FINANZIARIA

I "proponenti", 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 €. **257.054,36** (diconsi euro duecentocinquantesette milacinquantaquattro/36) 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.L.I.

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.

L'Amministrazione comunale si impegna, qualora i lavori afferenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione di ciascun lotto procedano regolarmente da parte del Proponente, a ridurre la garanzia fideiussoria proporzionalmente agli stati d'avanzamento dei lavori relativa a stralci funzionali collaudati in corso d'opera.

Il presente P.E.C.L.I. è diviso in tre lotti funzionali e precisamente:

I° lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere "A" e "B" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'importo di € 123.864,59;

II° lotto che comprende il fabbricato contraddistinto con la lettera "C" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'importo di € 38.475,19;

III° lotto che comprende i fabbricati contraddistinti con le lettere "D" e "E" e relative opere di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'importo di € 94.714,58.

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, "i proponenti" autorizzano il Comune di Alba a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 12) 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 dei "proponenti" ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia

messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al successivo art. 17.

Art. 13) TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE

Le aree dismesse passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Alba, dietro sua richiesta, quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità d'interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, secondo i tempi previsti per l'attuazione del P.E.C.L.I. indicati nella relazione tecnica e nella Tav. U2.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a far parte del demanio comunale. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei "proponenti" di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

Art. 14) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i "proponenti" procedano ad alienazione delle aree o delle unità immobiliari, potranno 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, i "proponenti" ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Alba di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari 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 il presente disciplinare.

I Proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro 1 (uno) mese dall'atto di trasferimento.

Art. 15) ACQUISIZIONE DA PARTE DELLA SOCIETA' "TARICCO COSTRUZIONI" s.r.l. DI PARTE DELLA STRADA DELLA SARDEGNA (reliquato stradale) PER MQ. 70 CIRCA, GIA' DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI ALBA.

Con atto notaio Paola Ferrero rep. n. 55.101 del 23/06/2017 la società Taricco Costruzioni s.r.l. ha acquisito dal Comune di Alba l'area censita a Catasto Terreni al Fg. 21 mappale n. 737, individuata a seguito di frazionamento approvato in data 10 aprile 2017.

Art. 16) RILASCIO DEL "PERMESSO DI COSTRUIRE"

I "proponenti" o suoi aventi causa, si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolari "Permessi di Costruire" per le opere da realizzare nell'ambito esecutivo. Se le costruzioni non verranno iniziate entro i tempi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, i "Permessi di Costruire" relativi saranno considerati decaduti.

Art. 17) VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – PRESCRIZIONI

Al termine della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica l'Organo Tecnico Comunale nella seduta del 29/03/2017 ha ritenuto non necessario sottoporre il piano al procedimento di VAS. Ha però disposto l'inserimento nella Convenzione di P.E.C. di tutte le prescrizioni e raccomandazioni contenute nel parere dell'ARPA, nel parere dell'ASL e nel parere della Provincia di Cuneo.

Con Determinazione Dirigenziale n.24 reg. gen. n. 709 del 07/04/2017 è stato preso atto del provvedimento finale del 06/04/2017, relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS del PEC.

L'attuazione delle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato è pertanto subordinata anche al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Prescrizioni contenute nel parere dell'Arpa pervenuto il 07/03/2017 prot. gen.n. 9036

Il PEC dovrà essere allacciato alla rete pubblica fognaria e alla rete idrica locale;

Dovranno però essere recepite nelle successive elaborazioni del piano e nelle fasi progettuali di dettaglio, insieme alle prescrizioni/mitigazioni già inserite nei documenti tecnici, le raccomandazioni di seguito riportate:

- Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, deve essere presentata una proposta di compensazione ambientale, diretta a sostituire e ripristinare il valore del suolo perso, avendone il medesimo valore. In alternativa, se verificata l' assenza di luoghi da riconvertire a pratiche agricole, si può ricorrere alla creazione di nuovi valori ambientali naturali e paesaggistici, il più simili possibili alla risorsa persa come ad esempio la realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti in aree da reperire altrove rispetto al luogo del PEC, che vadano ad aumentare il bilancio ecologico del comune (siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide,). La proposta di compensazione ambientale dovrà indicare le aree pubbliche o private individuate da sottoporre a contratto di valorizzazione ambientale ed ecologica, la tipologia di opere ambientali ed ecologiche da realizzare, e verificare l'effettivo inizio della realizzazione di tali opere.
- Si richiede di recepire le linee guida adottate con D.G.R. n. 30-13616 del 22 Marzo 2010 "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la

pianificazione locale", quali strumenti di indirizzo per la pianificazione e la progettazione degli interventi di trasformazione del territorio.

- Tutti gli edifici di nuova realizzazione dovranno attenersi, nella loro progettazione e costruzione alla normativa vigente sul risparmio energetico e ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, prediligendo comunque costruzioni in classe energetica A.
 - Limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica e privata ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione, l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.
 - Prevedere di individuare ed inserire tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi di degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica.
 - Per le aree a verde e le piantumazioni arboree previste si chiede di prediligere la scelta di specie arbustive e arboree autoctone escludendo specie esotiche o di esclusivo valore ornamentale. Inoltre si chiede di tenere presente nella scelta delle essenze la DGR 46- 5100 del 18 dicembre 2012 e la documentazione scaricabile al link: http://www.regione.piemonte.it/ambiente/tutela_amb/esoticheInvasive.htm.
 - Per le finalità di risparmio idrico si suggerisce, in aggiunta al riutilizzo delle acque meteoriche a scopo irriguo che siano utilizzate per tutti gli usi compatibili, acque prelevate al di fuori del pubblico servizio di acquedotto. Tale aspetto costituisce un adempimento normativo (art. 146 comma 1 lett. c D.lgs 152/06).
 - Verificare sia l'adeguata localizzazione ed eventualmente il potenziamento delle aree di raccolta differenziata dei rifiuti con particolare riferimento alla tipologia di rifiuto prodotto, sia la sostenibilità degli impianti di depurazione esistenti per lo smaltimento delle acque reflue in relazione all'incremento del carico, e l'adeguata progettazione di eventuali impianti per gli scarichi puntuali civili ed industriali non collegati alla rete fognaria, al fine di non interferire con la qualità dei corpi idrici recettori;.
 - Si ricorda che l'art. 5, comma 4 della LR 52/2000 prevede, in caso di qualsiasi variazione dello strumento urbanistico comunale, la verifica (anche documentale) della compatibilità acustica degli interventi e l'eventuale revisione o modifica del piano di classificazione acustica comunale in caso di accostamenti critici o sostanziali variazioni,. Tali modifiche o revisioni devono essere svolte secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L 447/1995 e LR 52/2000) e secondo i criteri previsti dalla DGR 86-3802 del 06/08/2001 "Linee guida per la classificazione acustica del territorio", ovvero effettuate da personale tecnico competente in acustica ambientale.
 - Si chiede che venga ridotta l'impermeabilizzazione delle superfici scolanti adottando pavimentazioni permeabili, particolarmente indicate in cortili, marciapiedi, parcheggi, prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio, oltre al rispetto di quanto previsto dal Regolamento 1R;.
 - Valutazione della potenzialità della rete acquedottistiche e fognarie, con stime dei carichi presumibili di emungimento acqua potabile e entità degli scarichi suddivisi per tipologia e dotazione di misure adeguate in caso di non sostenibilità della previsione da parte della rete esistente.
- Raccomandazioni contenute nel parere dell'Asl pervenuto il 15/03/2017 prot. gen.n. 10253

- dovrà essere garantita la sostenibilità complessiva degli interventi in rapporto alla potenzialità dei sistemi locali di raccolta/smaltimento dei rifiuti, depurazione delle acque reflue, approvvigionamento idrico;
 - è raccomandata la cura dell'illuminazione e l'apposizione di adeguata cartellonistica presso tutte le aree ove si possa configurare un rischio per la sicurezza dei fruitori della viabilità interna e adiacente all'area di PEC (es. attraversamenti pedonali, incroci stradali e innesti sulla viabilità principale, incroci tra strade e pista ciclabile ecc.); ove possibile, sarà opportuno inserire significative limitazioni alla velocità dei veicoli a livello della viabilità perimetrale e interna al PECLI;
 - per quanto concerne gli aspetti progettuali, i parametri dimensionali e di aer-illuminazione delle singole unità abitative dovranno essere conformi alla normativa vigente (D.M. 5/7/75); dovrà altresì essere garantita la fruibilità degli spazi e percorsi interni ed esterni ai soggetti più deboli (disabili, anziani), implementando le necessarie misure di abbattimento delle barriere architettoniche; siano altresì previsti spazi protetti e idoneamente attrezzati per il gioco dei bambini;
 - i fabbricati di civile abitazione dovranno rispettare le distanze previste dalla legge da elettrodotti e/o impianti emittenti onde elettromagnetiche;
 - dovrà essere garantita la cura ed il mantenimento delle aree verdi nonché la predisposizione di adeguati piani di disinfezione e derattizzazione dell'area, anche in considerazione della vicinanza del sito al Fiume Tanaro.
- Condizioni/indicazioni contenute nel parere della Provincia di Cuneo pervenuto il 17/03/2017 prot. gen.n.10691
 - 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.

Art. 18) 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 delle destinazioni fissate nel PEC e nei successivi permessi di costruire e

nelle eventuali varianti, l'importo di 200 Euro/m² (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 dei Proponenti o loro aventi causa, con l'obbligo per i proponenti medesimi di rendere edotti gli aventi causa, nell'atto del trasferimento della proprietà, dell'esistenza del divieto e della relativa sanzione.

I Proponenti riconoscono 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. 14 il pagamento dell'importo di 50 euro/mq. da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento trasferita.

Art. 19) ABITABILITA'/AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Resta stabilito che non potrà essere presentata Segnalazione certificata di agibilità se non quando, dai "proponenti" o da chi per loro, sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione dell'area di cui all' art. 5, con le relative opere di urbanizzazione, e alla realizzazione degli allacciamenti alle opere relative all'urbanizzazione, secondo i tempi previsti per l'attuazione del P.E.C.L.I. indicati nella relazione tecnica e nella Tav. U2.

Art. 20) 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 dell'area di cui all' art. 5, saranno a totale carico dei "proponenti".

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. 21) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I "proponenti" dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale sulle aree da cedere gratuitamente al Comune di Alba nei Registri Immobiliari.

Art. 22) 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. 23) 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 nuovo PRG del Comune di Alba, con gli oneri ed i costi di costruzione vigenti all'epoca del rilascio dei singoli "Permessi di Costruire".

Art. 24) SEDE LEGALE

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

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

- I richiedenti:

a) presso l'ufficio della Società "**TARICCO COSTRUZIONI**" s.r.l. sita in Narzole, Via Livio Taricco n°. 15;

b) **MORRA Francesco** in Alba, Strada Vedetta n°. 30;

c) **CAVATORTA Franca** in Alba, C.so Langhe n°. 30;

d) **MORRA Mariateresa** in Alba, P.zza Michele Ferrero n°. 2.

IL DIRIGENTE

I PROPONENTI