

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
per l'area AS27, comparto 1
Nuovo insediamento residenziale Mussotto d'Alba

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Tra le parti:

- in qualità di Dirigente della Ripartizione Urbanistica e Territorio del Comune di ALBA;
- RICCARDO CARAGLIO nato a Bra il 12/04/1975, il, c.f. CRGR75D12B111J, residente in Alba (CN), in qualità di legale rappresentante della ditta CARAGLIO S.R.L., con sede legale in corso Asti n. 18, 12051, Alba. P.IVA 01876320043.

Premesso che:

- il proponente indicato in premessa ha presentato al Comune di Alba un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) redatto ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., per l'utilizzazione edilizia dei terreni di proprietà, siti in Alba, a Mussotto, in prossimità di Corso Canale, distinti al N.C.T. al Foglio n. 5 mappali n. 143, 146,147, 148, 172, 193 di superficie complessiva mq totali 19.533 mq misurati cartograficamente e relative sistemazioni delle aree ricadenti al foglio 5, particelle 341, 730, 512, , inserite in Ambito Speciale 27, comparto 1, così definito in sede di approvazione della Variante n.6 al PRG

- il proponente, come consentito dalla l. r. 18/96, art 5.4, risulta proprietario di più di due terzi dell'area oggetto del presente PEC è titolato alla presentazione della proposta poiché risulta proprietario di più dei 2/3 dell'area, in base all'imponibile catastale;

- che il Progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni urbanistiche della città di Alba;

- che il Progetto di Piano Esecutivo è stato predisposto a firma dell'Architetto Paolo Dellapiana, secondo i disposti della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ed è costituito dai seguenti elaborati che si intendono allegati alla presente convenzione:

- Relazione Illustrativa;
- Relazione illustrativa opere di urbanizzazione;
- Relazione fotografica dello stato di fatto;
- Quadro economico e computo metrico estimativo OOUU;
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;
- Allegato A alla presente bozza: Proposta suddivisione in fasi;
- Allegato B: visure catastali
- TAV_PEC.01: Estratti cartografici;
- TAV_PEC.02: Rilievo topografico;
- TAV_PEC.03: Planimetria generale;
- TAV_PEC.04: Sezioni e profili;
- TAV_PEC.05: Schemi tipologici e superfici;
- TAV_PEC.05a: Inserimento ambientale;
- TAV_PEC.06: Regole edilizie;
- TAV_PEC.07: Conteggi e verifiche standard;

- TAV_PEC.08: Aree assoggettate e cedute;
- TAV_PEC.10: OOUU in progetto: parcheggi, verde e viabilità;
- TAV_PEC.11: OOUU in progetto: dettagli
- Relazione Geologico – Geotecnica, Studio di compatibilità geologica;
- Relazione e allegato grafico: progetto regimazione delle acque meteoriche;
- Relazione di compatibilità idraulica, studio idrologico – idraulico di compatibilità;
- Relazione e allegati grafici: progetto rete e gas;
- Relazione acustica: valutazione previsionale di impatto acustico.

- che 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;

- che il proponente ha dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

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 – Attuazione

L'attuazione del progetto del P.E.C. sui terreni siti nel Comune di Alba avverrà in conformità sia alle norme urbanistico-edilizie del vigente P.R.G.C. sia alle norme della presente Convenzione, in piena conformità agli elaborati del P.E.C. stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

art. 2 – Utilizzazione urbanistica

Il P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia dei terreni di proprietà, siti in Alba, nelle vicinanze di Corso Canale, in frazione Mussotto, distinti al Catasto Terreni al foglio n. 5, particelle 143, 146, 147, 148, 172, 193 di superficie complessiva mq totali 19.533,00 di proprietà della proponente ditta Caraglio S.R.L., al foglio 5, particelle 512 e 730 di proprietà del Comune di Alba, al foglio 5, particella 341 di proprietà della Parrocchia Trasfigurazione del Signore.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica dei terreni citati con le seguenti destinazioni:

- a) Area di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale riservate ad usi privati ed aree asservite all'uso pubblico;
- b) Nuove aree destinate alla viabilità pubblica e di servizio pubblico quali aree verdi.

Le suddette destinazioni d'uso possono essere modificate solo con espresso consenso del Comune di Alba ed ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni; qualora esse non determinino varianti sostanziali, ovvero siano comprese nel +/- 10% dei valori delle superfici previste, non è necessaria la procedura di variante al

P.E.C.

Nelle aree di cui alla precedente lett. a) è prevista la nuova costruzione per complessivi mq. 11.622 mq < dei 11.650 mq. previsti da P.R.G.C (Ambito speciale 27, comparto 1) di Superficie Utile Lorda.

Il progetto contenuto nelle tavole allegate alla presente convenzione, contiene disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tuttavia la costruzione dei singoli edifici, con le fasi e tempi di attuazione descritti in seguito, sarà subordinata al rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

I progetti delle opere di urbanizzazione e degli impianti ivi previsti, contenuti nelle tavole allegate alla presente convenzione (**vedere TAV_PEC.09/10/11**), sono stati approvati contestualmente al P.E.C..

art. 3 – Assoggettamento all'uso pubblico e cessione di aree ed opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 comma 1 ed art. 21 comma 1, punto 2 e comma 4 della L.R. 56/77 e s.m.i..

I proponenti si obbligano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico le aree a servizio e le opere di urbanizzazione previste, indicate nel progetto di PEC (**vedere TAV_PEC.08**) e qui di seguito elencate:

- l'asse centrale che divide longitudinalmente l'area in due sezioni. Questo asse di distribuzione al nuovo complesso residenziale sarà assoggettato all'uso ciclo-pedonale pubblico. La viabilità carraia, invece, sarà limitata ai residenti e agli aventi diritto e ne sarà quindi limitato l'accesso attraverso barriere, quali dissuasori a comando remoto.
- I marciapiedi che cingono i lotti edificativi e che consentono l'accesso alle aree private.

Come prescritto con la Variante Parziale n. 6 al PRG, approvata con DCC n. 20 del 10/04/2019, alla tavola 3.5.27_AS27, l'intervento edilizio è subordinato alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree a verde e a parcheggio in progetto. Allo stesso modo si considerano aree in cessione anche quelle occupate dalla nuova viabilità in progetto su terreno attualmente privato, nello specifico:

- la nuova arteria stradale di collegamento tra Corso Canale e Via Cesare Delpiano;
- la strada ortogonale a Via Cesare Delpiano, di collegamento con Corso Canale, oggi semplicemente sterrata.

I proponenti sono inoltre tenuti alla realizzazione delle seguenti opere:

- alla realizzazione dei parcheggi, nonché alla sistemazione di via Cesare Delpiano nel tratto prospiciente i campi sportivi (area identificata al Catasto Terreni al foglio 5, particella 730, di proprietà del Comune di Alba)
- alla realizzazione delle estensioni di rete di propria pertinenza lungo le due strade che fiancheggiano il lotto edificabile.

Gli oneri di urbanizzazione primaria derivanti da tali sistemazioni sono a carico del proponente, ovvero dell'operatore che realizza l'intervento edilizio; l'ammontare di tale somma sarà da considerarsi a scomputo degli oneri dovuti ai sensi di legge.

Le spese notarili, i frazionamenti eventualmente necessari e tutte le spese relative al trasferimento di proprietà delle aree pubbliche all'Amministrazione Comunale saranno a

carico dei proponenti e/o degli aventi causa.

La sistemazione dell'area individuata al foglio 5, particella 341, di proprietà della Parrocchia della trasfigurazione del Signore è vincolata all'acquisizione della suddetta da parte del Comune, fermo restando il diritto da parte dello stesso di rivalersi sull'operatore, in ragione della spesa effettuata.

Nel caso in cui, gli immobili del PEC in questione, siano frazionati ed acquisiti da proprietà differenti, sarà obbligatoria la costituzione di idoneo "condominio", con nomina di amministratore, prima del collaudo tecnico in funzione dell'effettivo utilizzo e dell'agibilità dei fabbricati.

Il Comune potrà consentire la realizzazione dell'insediamento residenziale previsto a condizione che i lavori procedano di pari passo con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria suddette.

art. 4 – Opere e Oneri di urbanizzazione primaria.

I proponenti si obbligano per sé e/o per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 51 punto 1, L.R. 56/77 e s.m.i., qui di seguito elencate:

Viabilità:

- nuova arteria stradale di collegamento tra Corso Canale e Via Delpiano
- asse ciclo-pedonale centrale che taglia trasversalmente il lotto e che mette in comunicazione i due ambiti verdi del PEC, conducendo direttamente al sagrato della Chiesa del Musotto attraverso un ponte pedonale di nuova costruzione. (sarà privato di uso pubblico)
- sistemazione dell'asse esistente posto a nord del lotto, attualmente sterrato.
- realizzazione della viabilità prospiciente i campi sportivi, che consente di raggiungere i relativi parcheggi.

Parcheggi:

- realizzazione parcheggi lungo Via Delpiano;
- realizzazione parcheggi lungo il proseguimento di Via Delpiano, nel tratto prospiciente i campi sportivi;
- realizzazione parcheggi con relativa corsia di immissione su Corso Canale

Verde pubblico:

- sistemazione area verde posta a nord del lotto (foglio 5 - part. 341 - acquisizione terreno da parte del Comune di Alba) e l'area destinata ad uso parco compresa tra la nuova viabilità curvilinea in progetto e la bealera. creazione di percorsi pedonali e pavimentati e di muretti di contenimento, che serviranno anche come base per sedute, gradonate e fioriere. Le opere verranno completate con l'inserimento di arredi come panchine e cestini raccolta rifiuti;
- realizzazione di aiuole e alberature;

Rete illuminazione pubblica

Segnaletica orizzontale e verticale

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per ubicazione, dimensioni e caratteristiche tecniche, a quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo approvato e dagli specifici progetti esecutivi sottoposti all'approvazione del Comune di Alba, redatti in conformità alle indicazioni ed alle prescrizioni impartite dagli uffici comunali preposti.

I progetti per l'esecuzione dei sottoservizi (fognatura, acquedotto) dovranno essere approvati dagli organi competenti in materia, pertanto sarà cura dei proponenti farsi carico dei procedimenti amministrativi necessari all'ottenimento dei preventivi pareri e dei

successivi collaudi.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti ed ultimate nel termine di anni 10 dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PEC, con la successione prevista all'art. 6.

Il Comune, ai sensi del comma 2 bis dell'articolo 16 del DPR 380 del 2001, autorizza i Proponenti a realizzare, a proprie cure e spese, previo rilascio del Permesso di Costruire, le opere di urbanizzazione primaria, in quanto non trova applicazione il Codice degli appalti di cui al D. Lgs. 50/2016 in base all'importo delle opere.

Si potranno considerare ultimate le opere in questione soltanto a seguito di presentazione presso gli uffici comunali di formale certificazione rilasciata dal Direttore dei Lavori (Certificato di Regolare Esecuzione redatto in conformità alla normativa vigente e completo delle garanzie previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i), sottoscritta dall'impresa esecutrice.

Il Comune potrà consentire la realizzazione dell'insediamento residenziale previsto a condizione che i lavori procedano di pari passo con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria suddette secondo le modalità ed i tempi che verranno descritti di seguito al successivo **art. 6**.

La valutazione del costo delle opere di cui al presente articolo, è individuabile nella relazione finanziaria allegata al PEC (**REL_PEC.04 COMPUTO METRICO**) e quantificabile in € 751.161,00, di cui scomputabili € 669.782,00, in quanto non viene considerata la realizzazione dell'asse viario centrale che sarà privato, ad uso pubblico.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato dagli organi comunali, al proponente stesso non è dovuto alcun rimborso, compenso, o scomputo di altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ammonta complessivamente ad € 660.582,87 così determinato:

Cubatura complessiva (mc 51.148,50 x €/mc 8,61 x 1,5) = € 660.582,87

Consegue che, essendo tale valore inferiore all'importo delle opere effettivamente realizzate, non debbono essere corrisposti altri oneri di urbanizzazione primaria.

art. 5 – Oneri di urbanizzazione secondaria.

I proponenti si obbligano per sé e/o per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria che saranno determinati dagli uffici comunali competenti, con importo aggiornato stabilito dalle tariffe comunali in vigore all'atto di rilascio dei relativi Permessi di Costruire.

I Proponenti sono, pertanto, tenuti, in relazione alla deliberazione della Giunta Comunale n. 12 del 21/01/2021 al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria, oneri calcolati per un importo totale pari a € 515.576,88 da versarsi all'atto della richiesta dei singoli Permessi di Costruire in proporzione alle superfici ed alle funzioni oggetto dei medesimi:

Volume complessivo (mc 51.148,50 x €/mc 10,08 x1) = € 515.576,88, 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. 6 – Termini di esecuzione – fasi esecutive

I proponenti in relazione al disposto dell'art. 45 della L.R. 56/77 si obbligano per sé e/o per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dai progetti ed a richiedere/presentare i titoli edilizi necessari alla realizzazione degli edifici entro il periodo di validità del P.E.C. e pertanto entro e non oltre dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PEC.

Le opere di cui sopra verranno eseguite direttamente a cura e spese dei proponenti, sotto la vigilanza degli organi comunali, ed ultimate nel termine di anni 10 dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del PEC.

Vista l'ingente quantità di opere in previsione, visto l'impegno economico che queste comportano, si concorda che la realizzazione delle opere (comprese le opere di urbanizzazione) in oggetto sarà suddivisa in fasi, ognuna delle quali prevede il completamento e l'agibilità di una parte del disegno complessivo, ai fini della fruizione parziale e, infine, totale, di quanto in progetto. Le fasi sono così suddivise (vedere **ALL_PEC.A** per la rappresentazione grafica):

- FASE 1: Realizzazione edificio 1 e relative pertinenze private, nuova arteria stradale di collegamento tra Corso Canale e via Cesare Delpiano, relativa parte prospiciente l'edificio 1 dell'asse di distribuzione interno al lotto (asse centrale) e relativa parte prospiciente l'edificio 1 dei parcheggi con corsia di distribuzione posti su Corso Canale.
- FASE 2: Realizzazione edificio 2 e relative pertinenze, completamento dell'asse di distribuzione interno al lotto (asse centrale) e completamento dei parcheggi con corsia di distribuzione posti su Corso Canale.
- FASE 3: Realizzazione edificio 3 e relative pertinenze, sistemazione della strada ortogonale a via Cesare Delpiano di collegamento con Corso Canale, oggi ancora in parte sterrata. Si conteggia in questa fase anche la sistemazione a verde e relativi percorsi ciclo-pedonali dell'area a nord del lotto, identificata al Catasto Terreni al foglio 5, particella 341, di proprietà della Parrocchia della Trasfigurazione del Signore.
- FASE 4: Realizzazione edificio 4 e relative pertinenze, sistemazione di via Delpiano con realizzazione dei parcheggi nel tratto prospiciente i campi sportivi, sistemazione dell'area verde in previsione lungo la Bealera, con relativa messa in sicurezza della sponda e costruzione del nuovo ponte pedonale che metterà l'area in comunicazione con il sagrato della vicina Chiesa.
- FASE 5: Realizzazione edificio 5 e relativi spazi pertinenziali privati. Insieme a questa è prevista la realizzazione dei parcheggi disposti lungo via Delpiano.
- FASE 6: Realizzazione edificio 6 e relativi spazi pertinenziali privati.

La realizzazione di ognuna di queste fasi sarà subordinata al rilascio di un Permesso di

Costruire che specificherà meglio gli aspetti più dettagliati di ogni edificio, e delle relative OOUU previste nell'allegato ALL_PEC.A Fasi, fermo restando le indicazioni già contenute nel progetto di PEC.

Il Comune potrà consentire la realizzazione dell'insediamento residenziale previsto a condizione che i lavori procedano di pari passo con l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria suddette, così come stabilito per ogni fase.

Si potranno considerare ultimate le opere di urbanizzazione per ogni fase soltanto a seguito di presentazione presso gli uffici comunali di formale certificazione rilasciata dal Direttore dei Lavori (Certificato di Regolare Esecuzione redatto in conformità alla normativa vigente e completo delle garanzie previste dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i), sottoscritta dall'impresa esecutrice.

Il collaudo tecnico finale dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza di professionista abilitato incaricato dal Comune di Alba, con spese a carico dei proponenti.

art. 7 - Cessione gratuita delle aree.

Le società proponenti cederanno gratuitamente al Comune di Alba le opere di urbanizzazione risultanti dal progetto di P.E.C., con le caratteristiche e le superfici espresse negli elaborati grafici e descrittivi di P.E.C. cui la presente Convenzione fa riferimento.

La manutenzione del verde pubblico rimarrà a carico dei proponenti.

art. 8 – Contributo relativo al costo di costruzione.

Si applicano le disposizioni di cui al T.U. dell'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Resta inteso che il contributo relativo al costo di costruzione è a carico dei richiedenti il titolo edilizio per ogni autonomo intervento e pertanto ogni determinazione al riguardo sarà intrapresa dagli uffici comunali preposti in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della presentazione della pratica edilizia necessaria.

art. 9 – Contributo straordinario.

Il contributo straordinario non è dovuto, in quanto è stato valutato negativo l'incremento del valore della trasformazione proposta, rispetto a quanto previsto dalla disciplina urbanistica previgente. Il calcolo è stato fatto applicando le disposizioni del documento "criteri per la determinazione del contributo straordinario" ex art. 16, comma 4, lettere d-ter), DPR 380/2001 e s.m.i, ed è esplicitato nella Relazione Illustrativa allegata al progetto di PEC.

art. 10 – Progetti di opere

Per l'esecuzione delle opere di competenza dei proponenti e da questi direttamente eseguite, di cui all'art. 5 del presente atto, sono presenti in allegato al P.E.C. ed alla presente convenzione i relativi progetti esecutivi.

art. 11 – Garanzie finanziarie.

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 €

751.161,00, 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 dovrà 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 i proponenti non procedesse alla realizzazione delle opere o le stesse non venissero completamente realizzate entro il termine di validità del P.E.C.

art. 12 – Condizioni Specifiche

Illuminazione pubblica

Per la realizzazione dell'impianto I.P. dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

1. *Fornire, prima dell'inizio lavori, progetto impianto elettrico comprensivo di: tavola planimetrica con indicazione percorsi linee e formazione cavi, posizione, potenza e tipologia punti luce, individuazione del punto di allaccio su nuovo contatore o da punto di consegna esistente, relazione tecnica con descrizione dettagliata delle tipologie materiali da utilizzare, verifica illuminotecnica e tutto quant'altro previsto dalla norma CEI 0-2 e CEI 64-8.*

2. *L'impianto dovrà essere realizzato da ditta qualificata ed abilitata che alla fine lavori rilasci dichiarazione di conformità di corretta installazione e rispetto del progetto.*

3. *Il collaudo delle opere dovrà essere effettuato da professionista abilitato in contraddittorio con personale dell'Ufficio Tecnico.*

4. *Tutti i materiali dovranno essere approvati come tipologia dall'Ufficio Tecnico e dovranno rispondere ai seguenti requisiti:*

a) *Gli apparecchi illuminanti dovranno essere della tipologia analoga a quella prevista nell'appalto di manutenzione e con accessori compatibili con il sistema di telegestione installato.*

b) *Le sorgenti luminose dovranno essere preferibilmente a Led 3000 k. (Conforme a normativa regionale).*

c) *I sostegni dovranno essere di tipologia analoga alle zone limitrofe.*

d) *Le linee dovranno essere conformi alle norme CEI 64-8, complete di tutte le protezioni e costruite con materiali idonei alla posa ed utilizzo. Sono da evitare giunti interrati e componenti (morsettiere, cavi e centralini) in classe 2.*

e) *Tutti i materiali marchiati IMQ ed idonei per la tipologia di installazione.*

5. *A fine lavori dovranno essere consegnate le seguenti documentazioni: progetto aggiornato alla versione as-built, dichiarazione conformità installatore, verbale di collaudo completo dell'esito verifiche iniziali e misure illuminotecniche, documentazione fotografica di avanzamento lavori.*

6. *L'Ufficio Tecnico Ripartizione Opere Pubbliche Settore LL.PP. si riserva la facoltà di verificare le documentazioni ed eventualmente richiedere varianti e/o integrazioni.*

Le spese di un nuovo contatore o di allaccio alla rete esistente compresi i relativi ripristini saranno a carico del proponente.

Per maggiori indicazioni si rimanda all'allegato documento di prescrizioni tecniche generali per la realizzazione di impianti di illuminazione pubblica.

Rete fognaria

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

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

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

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

In merito alla rete fognaria acque nere dovrà essere richiesto parere preventivo alla ditta SISI. Per la manomissione del suolo pubblico sul tratto di strada provinciale dovrà essere ottenuta relativa autorizzazione.

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

Aree verdi

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

Impianto di irrigazione

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

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

Parcheggi ad uso pubblico

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

Parcheggi e viabilità pubblica

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

Per l'immissione in rotatoria dovrà essere richiesta apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico della Provincia di Cuneo.

Dovrà essere prodotto apposito elaborato esecutivo che indichi chiaramente i raggi di intersezione ed evidenziati i raggi e angoli di deviazione per l'immissione in rotatoria come da DM. 19/04/2006.

Le intersezioni della viabilità secondaria con la nuova viabilità comunale dovranno avere raggi adeguati in modo tale da facilitare l'immissione in carreggiata senza invadere la corsia del senso opposto di marcia.

La viabilità in corrispondenza dell'area di parcheggio frontistante l'impianto sportivo dovrà essere organizzata con una circolazione in senso rotatorio per facilitare il deflusso delle auto e le relative manovre in uscita.

Il tratto di marciapiede ciclopedonale con larghezza 3.00 lungo la bealera si ritiene possa essere solo ciclabile bidirezionale vista la previsione di un marciapiede pedonale sul lato opposto onde evitare pericolose promiscuità.

La passerella pedonale prevista sulla bealera, di collegamento con l'area frontistante la chiesa, in fase esecutiva, si richiede venga realizzata con un manufatto che richieda minimi interventi manutentivi, si esclude sin d'ora l'utilizzo di manufatti in legno di difficoltosa gestione

art. 13 – Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione 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 nei termini previsti dall'Articolo 6 e il Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore a 3 (tre) mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

art. 14 - Trasferimento degli obblighi

Qualora i Proponenti 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 Proponenti e i suoi successori od aventi causa resteranno solidamente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non specificamente assunti dagli acquirenti degli immobili.

In ogni caso di trasferimento totale o parziale delle aree oggetto del presente Progetto, i Proponenti potranno essere liberati in tutto o in parte delle proprie obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione unicamente in seguito:

- (a) alla presentazione al Comune, da parte dell'avente causa, di idonee garanzie in sostituzione di quelle prestate ai sensi del precedente Articolo 11;
- (b) alla successiva accettazione scritta delle nuove garanzie e allo svincolo di quelle precedenti da parte del Comune.

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

art. 15 - Sanzioni convenzionali

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

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 45, comma 1, n. 4), della L.R. 56/77 e s.m.i., si stabilisce che, in caso di inosservanza delle destinazioni d'uso previste dal PEC e dai successivi titoli abilitativi edilizi, i Proponenti saranno tenuti a versare l'importo di € 200,00 (Euro duecento/00) per ogni metro quadrato oggetto di effettiva violazione, da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento, come definita dal vigente PRG, e l'obbligo del ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate. Tale sanzione è a carico dei Proponenti, con l'obbligo per la stessa di rendere edotti gli eventuali acquirenti dell'esistenza del divieto e della relativa sanzione, nell'atto del trasferimento della proprietà.

I Proponenti riconoscono 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 altresì che, in caso di mancata comunicazione del trasferimento ai sensi del precedente Articolo 14, i Proponenti saranno tenuti a versare l'importo di € 50,00 (Euro cinquanta/00) per ogni metro quadrato oggetto di trasferimento non comunicato, da determinarsi in base alla superficie lorda di pavimento, come definita dal vigente PRG.

art. 16 - Agibilità

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

art. 17 - 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 Proponenti.

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. 18 - Trascrizione

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

art. 19 - Richiamo

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.

Alba, lì _____