

---

**REGIONE PIEMONTE**

*Provincia di Cuneo*

Comune di Diano d'Alba

---

## **P.E.C. GAIOLE**

**PROGETTO di PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO in  
AREA RESIDENZIALE di ESPANSIONE Rn8 sita in fraz. RICCA di DIANO d'ALBA.**

*foglio 20 mapp. 262, 273, 275, 277, 280, 282, 308, 318, 320, 330, 331, 332, 365, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383,  
384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396, 397*

---

- ALLEGATO G -

---

## **SCHEMA di CONVENZIONE**

---

Proprietà:

**SALE sas**  
**di RINALDI Alberto & C.**  
*Loc. Santa Rosalia, 1*  
*12051 Alba -CN-*

**Franco MASCARELLO**  
**Tiziana UBOLLI MACCO**  
*Via San Bernardo, 4*  
*12055 Diano d'Alba -CN-*

**Paolo CANE**  
*Via San Bernardo, 5*  
*12055 Diano d'Alba -CN-*

**Francesco ARGIOLAS**  
**Rosalinda PEZZATO**  
*Via San Bernardo, 6*  
*12055 Diano d'Alba -CN-*

**Remo TETA**  
**Cinzia PRESSEDA**  
*Via San Bernardo, 8*  
*12055 Diano d'Alba -CN-*

**Giovanni SARTORE**  
*Via San Bernardo, 2*  
*12055 Diano d'Alba -CN-*

Progettista:

**fabio borello - architetto**

*via alba cortemilla n°98 - 12055 diano d'alba (cn)*

*tel. 0173.284959 mob. 335.5702564*

*email: borelloarchitetto@gmail.com pec: fabio.borello@archiworldpec.it*



data: **30/07/2021**

# ***SCHEMA di CONVENZIONE***

## **PREMESSO**

- che la Società:

**SALE S.a.s. di Rinaldi Alberto & C.**, con sede in Alba (CN), Località S. Rosalia n.1 (c.f./p.iva: 03643080041) e per essa il sig. Rinaldi Alberto in qualità di Legale Rappresentante

è proprietaria dei mappali siti nel Comune di Diano D'Alba e distinti a catasto al:

- F. 20, mapp. 262 – superficie catastale mq. 64
- F. 20, mapp. 273 – superficie catastale mq. 573
- F. 20, mapp. 275 – superficie catastale mq. 138
- F. 20, mapp. 277 – superficie catastale mq. 472
- F. 20, mapp. 280 – superficie catastale mq. 21
- F. 20, mapp. 282 – superficie catastale mq. 1.297
- F. 20, mapp. 308 – superficie catastale mq. 691
- F. 20, mapp. 330 – superficie catastale mq. 24
- F. 20, mapp. 376 – superficie catastale mq. 152
- F. 20, mapp. 377 – superficie catastale mq. 549
- F. 20, mapp. 378 – superficie catastale mq. 973
- F. 20, mapp. 379 – superficie catastale mq. 2.235
- F. 20, mapp. 380 – superficie catastale mq. 249
- F. 20, mapp. 381 – superficie catastale mq. 695
- F. 20, mapp. 382 – superficie catastale mq. 25
- F. 20, mapp. 383 – superficie catastale mq. 1.123
- F. 20, mapp. 384 – superficie catastale mq. 1.014
- F. 20, mapp. 385 – superficie catastale mq. 938
- F. 20, mapp. 386 – superficie catastale mq. 500
- F. 20, mapp. 387 – superficie catastale mq. 1.947
- F. 20, mapp. 388 – superficie catastale mq. 1.196
- F. 20, mapp. 389 – superficie catastale mq. 55
- F. 20, mapp. 390 – superficie catastale mq. 131
- F. 20, mapp. 394 – superficie catastale mq. 504
- F. 20, mapp. 395 – superficie catastale mq. 259
- F. 20, mapp. 396 – superficie catastale mq. 109
- F. 20, mapp. 397 – superficie catastale mq. 50

- che il sig.  
**Cane Paolo**, nato ad Asti (AT) il 27/03/1970 (c.f.: CNA PLA 70C27 A479M) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.5  
è proprietario del mappale sito nel Comune di Diano D'Alba e distinto a catasto al:  
F. 20, mapp. 318 – superficie catastale mq. 1.034
  
- che i sig.ri  
**Mascarello Franco**, nato a La Morra (CN) il 11/02/1960 (c.f.: MSC FNC 60B11 D742J) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.4  
e  
**Ubolli Macco Tiziana**, nata a Neive (CN) il 10/05/1962 (c.f.: BLL TZN 62E50 F863J) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.4  
sono proprietari ciascuno per 1/2 del mappale sito nel Comune di Diano D'Alba e distinto a catasto al:  
F. 20, mapp. 320 – superficie catastale mq. 604
  
- che il sig.  
**Sartore Giovanni**, nato a Bra (CN) il 21/03/1966 (c.f.: SRT GNN 66C21 B111I) e residente in Spotorno (SV), via Verdi n.9/11  
è proprietario del mappale sito nel Comune di Diano D'Alba e distinto a catasto al:  
F. 20, mapp. 331 – superficie catastale mq. 707
  
- che i sig.ri  
**Argiolas Francesco**, nato a Terralba (OR) il 05/05/1947 (c.f.: RGL FNC 47E05 L122X) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.6  
e  
**Pezzato Rosalinda**, nata a Mogliano Veneto (TV) il 02/07/1948 (c.f.: PZZ RLN 48L42 F269W) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.6  
sono proprietari ciascuno per 1/2 del mappale sito nel Comune di Diano D'Alba e distinto a catasto al:  
F. 20, mapp. 332 – superficie catastale mq. 604
  
- che i sig.ri  
**Teta Remo**, nato ad Avellino (AV) il 01/06/1967 (c.f.: TTE RME 67H01 A509Y) e residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.8  
e  
**Pressenda Cinzia**, nata ad Alba (CN) il 08/12/1976 (c.f.: PRS CNZ 76T48 A124U) e

residente in Diano D'Alba (CN), via S. Bernardo n.8

sono proprietari ciascuno per 1/2 del mappale sito nel Comune di Diano D'Alba e distinto a catasto al:

F. 20, mapp. 365 – superficie catastale mq. 729

- che i suddetti sig.ri:

**Alberto Rinaldi** per conto della società **SALE S.a.s. di Rinaldi Alberto & C.** (c.f./p.iva: 03643080041), **Cane Paolo** (c.f.: CNA PLA 70C27 A479M), **Mascarello Franco** (c.f.: MSC FNC 60B11 D742J), **Ubolli Macco Tiziana** (c.f.: BLL TZN 62E50 F863J), **Sartore Giovanni** (c.f.: SRT GNN 66C21 B111I), **Argiolas Francesco** (c.f.: RGL FNC 47E05 L122X), **Pezzato Rosalinda** (c.f.: PZZ RLN 48L42 F269W), **Teta Remo** (c.f.: TTE RME 67H01 A509Y) e **Pressenda Cinzia** (c.f.: PRS CNZ 76T48 A124U) proprietari dell'area soggetta a P.E.C., dichiarano di essere in grado di assumersi tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e nel presente atto saranno in seguito denominati "**Proponenti**";

- che l'ambito di P.E.C. in oggetto costituisce stralcio di un'area urbanistica, indicata nella vigente Variante Urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI come area soggetta ad obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo, avente una superficie di mq.19.662, compresa in AREA Rn8, Vr ed Sv di cui agli artt. 5.2, 7.4, 7.5 e 7.6 delle Norme Tecniche di attuazione della vigente Variante di cui sopra;

- che le suddette aree sono state oggetto di un precedente Piano esecutivo Convenzionato di iniziativa privata n.15 denominato "PEC GAIOLE" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 28.12.2004 e successiva variante approvata in data 11.02.2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 che non è stato ultimato;

- che in data 01.12.2010 venne stipulata la Convenzione rogito Notaio Stefano Corino di Alba (CN), Rep. n. 108913 raccolta n. 15372 relativa alla Variante del precedente Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata n.15 denominato "PEC GAIOLE";

- che risultano già regolarmente edificati i seguenti lotti, così come individuati nella tav. 1 – Inquadramento generale degli elaborati tecnici allegati al presente Piano Esecutivo Convenzionato:

**Lotto 6.04** – Permesso di Costruire n°58/2005 e successivo Permesso di Costruire n°3/2010

**Lotto 10.04** – Permesso di Costruire n°07/2010

**Lotto 11.04** – Permesso di Costruire n°60/2005 e successiva D.I.A. di Variante di cui al prot. gen. N° 597 del 27/01/2009

**Lotto 12.04** – Permesso di Costruire n°61/2005 e successiva D.I.A. di Variante di cui al prot. gen. N° 596 del 27/01/2009

**Lotto 13.04** – Permesso di Costruire n°59/2005, Variante in Corso d'Opera Gratuita n°53/2007, C.I.L.A. n°57/2018 e successiva S.C.I.A. n°16/2021

- che con Permesso di Costruire n. 05/028 del 18.06.2005 è stata autorizzata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di area ricadente in ambito di PEC, consistenti in: marciapiedi, strada e parcheggi, fognatura, acquedotto ed altri servizi a rete, illuminazione pubblica ed area a verde pubblico;
- che con comunicazione della D.L. di cui al prot.n. 8261 del 14/12/2005 è stata dichiarata l'ultimazione parziale dei lavori consistente nel completamento delle opere relative ai sotto servizi (fognatura nera, fognatura bianca, acquedotto, rete gas metano, rete illuminazione pubblica, energia elettrica e telefonica) e alla preparazione della sede stradale e fascia di parcheggio ad esclusione della stesa del manto di finitura (tappeto d'usura) e del collegamento stradale tra la presente Area Rn8 e la confinante area Rn9;
- che per l'autorizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, i Proponenti hanno predisposto il presente Piano Esecutivo Convenzionato a firma dell'Arch. Fabio Borello con studio in Diano D'Alba, via Alba Cortemilia n.98, secondo i disposti dell'art.45 della Legge Regionale n.56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

Allegato A - RELAZIONE ILLUSTRATIVA di PROGETTO con ELENCO CATASTALE delle PROPRIETÀ

Allegato B - VERIFICA STANDARD URBANISTICI e CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI con SUDDIVISIONE CUBATURA LOTTI

Allegato C - RELAZIONE FINANZIARIA - COMPUTO METRICO delle OPERE di URBANIZZAZIONE

Allegato D - NORME E TEMPI DI ATTUAZIONE

Allegato E - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato F - FOTOINSERIMENTI e RENDER TIPOLOGICI

Allegato G - SCHEMA di CONVENZIONE

Allegato H - PROGETTO ILLUMINOTECNICO

Allegato I - VERIFICA di ASSOGETTABILITA' alla V.A.S.

Allegato L - RELAZIONE GEOLOGICA

TAVOLE DI PROGETTO:

- Tav. 1 - INQUADRAMENTO GENERALE - Estratti e Calcoli Verifica Standard
- Tav. 2.1 - RILIEVO A CURVE DI LIVELLO - Planimetria Generale
- Tav. 2.2 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI TERRENO ESISTENTE –  
Sezioni Territoriali
- Tav. 2.3 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI TERRENO ESISTENTE –  
Sezioni Territoriali
- Tav. 3 – INQUADRAMENTO TIPOLOGIE EDILIZIE - Planimetria Generale di Progetto
- Tav. 4 – PLANIMETRIA con INDICAZIONE delle AREE in CESSIONE –  
Planimetria Generale di Progetto
- Tav. 5 - PROFILI LONGITUDINALI e TRASVERSALI di PROGETTO –  
Sezioni Territoriali
- Tav. 6 – PLANIMETRIA con INDICAZIONE delle RETI –  
Planimetria Generale di Progetto
- Tav. 7 - OPERE D'ARTE e PARTICOLARI COSTRUTTIVI delle OPERE di  
URBANIZZAZIONE - Particolari Costruttivi
- Tav. 8 - PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA  
DEI LOTTI – Planimetria Generale di Progetto
- Tav. 9.1 - TIPOLOGIA "A" - Pianta dei vari livelli - Fabbricato in Progetto
- Tav. 9.2 - TIPOLOGIA "A" – Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto
- Tav. 9.3 - TIPOLOGIA "A" – Conteggi - Fabbricato in Progetto
- Tav. 10.1 - TIPOLOGIA "B" - Pianta dei vari livelli - Fabbricato in Progetto
- Tav. 10.2 - TIPOLOGIA "B" – Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto
- Tav. 10.3 - TIPOLOGIA "B" – Conteggi - Fabbricato in Progetto
- Tav. 11.1 - TIPOLOGIA "C" - Pianta dei vari livelli - Fabbricato in Progetto
- Tav. 11.2 - TIPOLOGIA "C" – Prospetti e Sezioni - Fabbricato in Progetto
- Tav. 11.3 - TIPOLOGIA "C" – Conteggi - Fabbricato in Progetto

- che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si sono espresse favorevolmente la Commissione Locale per il Paesaggio come da parere nella seduta del 12/05/2021 (verbale n. 2021/3) e la Commissione Igienico - Edilizia come da parere nella adunanza del 28/01/2022 (verbale n. 2022/1);
- che il Sindaco del Comune di Diano d'Alba, con Provvedimento in data 11/03/2021, a norma dell'art. 43 comma 3 Legge 56 del 05.12.1977 decideva l'accoglimento del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato e dello Schema di Convenzione, i quali venivano messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo; gli stessi venivano altresì depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi;

- che sono/non sono pervenute osservazioni e proposte recepite negli atti progettuali e nella presente Convenzione;
- che il progetto di Piano Esecutivo ed il relativo Schema di Convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi dell'art.3 della legge 09/06/1947 n. 530;
- che il Comune di Diano D'Alba intende con la presente disciplinare i rapporti con i Proponenti di cui sopra al fine di adempiere agli obblighi previsti dalla Legge per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato;
- che tutte le pattuizioni contenute nella presente Convenzione si dovranno ritenere complementari tra loro, inscindibili e non modificabili senza il consenso di tutti i Contraenti.

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ nell'ufficio del Notaio dott. \_\_\_\_\_ tra il Geom. TARETTO Marco, nella sua qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Diano d'Alba ed i Proponenti, si conviene e si stipula quanto segue, con riserva delle approvazioni di legge per quanto riguarda il Comune, ma in modo sin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda i Proponenti.

#### **1) DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

Le premesse fanno parte integrante della seguente Convenzione.

I Proponenti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; in caso di alienazione (parziale o totale) delle aree oggetto della presente Convenzione; gli obblighi assunti con la presente Convenzione verranno trasferiti anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie condizioni di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune e non saranno opponibili alle richieste di quest'ultimo.

#### **2) ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo di Edilizia Convenzionata sul terreno sito nel Comune di Diano d'Alba, descritto alle tavole di progetto ed approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avverrà in conformità alle Norme di Attuazione della vigente Variante Urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI , alle

norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo di Edilizia Convenzionata stesso, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

### **3) UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito in Diano d'Alba, frazione Ricca tra la SP429 e via S. Bernardo, zona residenziale di espansione Rn8, Vr e Sv, così come descritto in premessa:

1. **SALE S.a.s. di Rinaldi Alberto & C.**, F. 20 - mapp. 262, 273, 275, 277, 280, 308, 330, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 394, 395, 396 e 397 di superficie catastale di mq.15.984;
2. **Cane Paolo**, F. 20, mapp. 318 di superficie catastale mq. 1.034;
3. **Mascarello Franco e Ubolli Macco Tiziana**, F. 20, mapp. 320 di superficie catastale mq. 604;
4. **Sartore Giovanni**, F. 20, mapp. 331 di superficie catastale mq. 707;
5. **Argiolas Francesco e Pezzato Rosalinda**, F. 20, mapp. 332 di superficie catastale mq. 604;
6. **Teta Remo e Pressenda Cinzia**, F. 20, mapp. 365 di superficie catastale mq. 729.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle tavole di piano:

a) aree di pertinenza di edifici a destinazione residenziale: mq. 17.072,00

b) aree destinate a viabilità di PEC in cessione: mq. 1.879,00

di cui:

I. aree destinate a strada di PEC: mq. 1.302,50

II. aree destinate a marciapiede pubblico: mq. 270,00

III. aree destinate a parcheggio pubblico: mq. 306,50

c) aree destinate a verde pubblico (Sv) che viene ceduta al Comune: mq. 711,00

Pertanto il Piano Esecutivo Convenzionato prevede una **superficie territoriale di mq. 19.662,00.**

Nelle aree di cui alla lettera a) del precedente elenco è prevista la realizzazione di n. 18 edifici per complessivi mc.12.072,56 di cui, come segnalato nella premessa, n.5 edifici sono già stati realizzati in occasione del precedente P.E.C. per una volumetria totale di mc.3.038,56 e pertanto il residuo disponibile per la realizzazione dei restanti n.13 edifici risulta essere pari a mc.9.034,00.

La volumetria residua disponibile verrà pertanto assegnata ai Lotti liberi secondo lo schema



seguinte:

N° LOTTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO MQ.	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO MQ.	SUPERFICIE VINCOLATA a VERDE PRIVATO MQ.	RAPPORTO di COPERTURA su SUP. FONDIARIA	SUPERFICIE MASSIMA COPRIBILE LOTTO MQ.	SUPERFICIE COPERTA in PROGETTO MQ.	VOLUME EDIFICABILE ASSEGNATO LOTTO MQ.
1.21	A	2.235,00	1.008,00	1.227,00	40%	403,20	199,10	1.155,00
2.21	A	1.473,00	715,00	758,00	40%	286,00	199,10	750,00
3.21	A	1487,00	715,00	772,00	40%	286,00	199,10	750,00
4.21	A	1.166,00	715,00	451,00	40%	286,00	199,10	750,00
5.21	A	1.123,00	715,00	408,00	40%	286,00	199,10	750,00
7.21	B	826,00	826,00	/	40%	330,40	199,04	660,00
8.21	B	613,00	613,00	/	40%	245,20	199,04	620,00
9.21	B	613,00	613,00	/	40%	245,20	199,04	620,00
14.21	C	574,00	493,00	81,00	40%	197,20	142,52	596,00
15.21	C	589,00	508,00	81,00	40%	203,20	142,52	596,00
16.21	C	604,00	523,00	81,00	40%	209,20	142,52	596,00
17.21	C	621,00	540,00	81,00	40%	216,00	142,52	596,00
18.21	C	641,00	560,00	81,00	40%	224,00	142,52	595,00
Sp1	VIABILITA' PRIVATA	435,00	365,00	70,00	40%	146,00	/	/
Sp2	VIABILITA' PRIVATA	370,00	325,00	45,00	40%	130,00	/	/
<b>TOTALI</b>			<b>9.234,00</b>			<b>3.693,60</b>		<b>9.034,00</b>

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono riportate nelle tav. 3, 5, 9.1, 9.2, 9.3, 10.1, 10.2, 10.3, 11.1, 11.2 e 11.3.

I progetti degli edifici contenuti rispettivamente nelle tav. 9.1, 9.2, 9.3 per la tipologia "A", 10.1, 10.2, 10.3 per la tipologia "B" e 11.1, 11.2 e 11.3 per la tipologia "C" hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di Permesso di Costruire di ogni singolo intervento così come le volumetrie e le superfici edilizie saranno analiticamente verificate all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Pertanto le tipologie esposte in P.E.C., così come dettagliate nella Relazione Illustrativa di Progetto, sono comunque da ritenersi vincolanti, fatte salve limitate variazioni e/o riduzioni planovolumetriche nel rispetto dell'omogeneità del P.E.C.

La modalità di utilizzazione delle aree di cui alle lettere b) e c) dell'elenco precedente sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il permesso di costruire, saranno precisati in successivi progetti esecutivi sulla base delle indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dal Servizio Tecnico comunale, da sottoporre agli organi competenti.

#### **4) CONTEGGI PLANO-VOLUMETRICI INTERO COMPARTO e STANDARD URBANISTICI**

Dalle tavole allegate alla vigente Variante Urbanistica al PRGC e di adeguamento al PAI si rilevano le seguenti superfici:

SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 19.662,00
AREA EDIFICABILE IN P.R.G.C. (fondiaria)	mq. 12.641,16
RAPPORTO DI COPERTURA	40%
INDICE DI EDIFICABILITÀ	
- su superficie fondiaria	mc./mq. 0,80
- su aree verde privato	mc./mq. 0,15
- su aree a servizi da cedere al Comune	mc./mq. 0,50

*da cui deriva:*

- *MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE CONSENTITA:*

mq. 12.641,16 x 0,40 = **mq. 5.056,46**

- *MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE CONSENTITA LOTTI GIA' REALIZZATI:*

mq. 3.407,16 x 0,40 = **mq. 1.362,86**

- *MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE CONSENTITA RESIDUA DISPONIBILE:*

mq. 9.234,00 x 0,40 = **mq. 3.693,60**

- *VOLUMETRIA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE:*

. **Area Rn8 (superficie fondiaria)**

mq. 12.641,16 x 0,80 = mc. 10.112,93

. **Area Verde Privato inedificabile**

mq. 4.430,84 x 0,50 = mc. 664,63

. **Area Viabilità e Parcheggi (da cedere al comune)**

mq. 1.879,00 x 0,50 = mc. 939,50

**. Area Verde Pubblico (da cedere al comune)**

mq. 711,00 x 0,50 = mc. 355,50

---

SOMMANO **mc. 12.072,56**

**- VOLUME EDIFICABILE LOTTI GIA' REALIZZATI:**

LOTTO 6.04 mc. 635,55

LOTTO 10.04 mc. 539,96

LOTTO 11.04 mc. 610,96

LOTTO 12.04 mc. 610,96

LOTTO 13.04 mc. 641,13

---

SOMMANO **mc. 3.038,56**

**- VOLUME EDIFICABILE RESIDUO DISPONIBILE:**

mc. 12.072,56 – 3.038,56 = **mc. 9.034,00**

**- CAPACITÀ TEORICA RESIDENZIALE:**

mc. 12.072,56 / 120 mc./ab.= ab. 100,60 arrotondato a 101,00

**- AREE MINIME PER ATTREZZATURE E SERVIZI**

**. aree minime per attrezzature e servizi** (necessaria) oggetto di cessione al Comune:

ab. 101 x mq./ab. 25,00 = 2.525,00 < 2.590,00

**. area a verde pubblico** (parte oggetto di cessione, parte oggetto di monetizzazione):

ab. 101 x mq./ab. 12,50 = 1.262,50 > 711,00

**. area a parcheggio pubblico** (necessaria) oggetto di cessione al Comune:

ab. 101 x mq./ab. 2,50 = 252,50 < 306,50

**5) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE AL COMUNE**

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 Legge Regionale n. 56/77 n.2, nonché del quinto comma dell'art.8 della Legge 6/81967 n. 765, si obbligano per sé e per gli aventi diritto, ciascun per quanto di sua competenza, a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Diano d'Alba le aree necessarie per le opere di urbanizzazione indicate nelle tavole di progetto così ripartite:

a) aree destinate a pubblica viabilità e parcheggi

F.20, mapp. 262 - 277 - 280 - 282 - 382 = mq. 1879,00

b) aree destinate a verde pubblico

F.20, mapp. 273 - 275 = mq. 711,00

**Sommano mq. 2.590,00**

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, ad opere

realizzate, senza alcun indennizzo in seguito alle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione. E' inteso che, fino all'avvenuta cessione dell'area, resta a carico dei Proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della seguente Convenzione e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso parere del Comune e ove le modifiche stesse comportino le migliori attuazioni delle previsioni.

I Proponenti si impegnano anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale, affinché tali aree siano utilizzate per gli usi previsti.

## **6) AREE CEDUTE E MONETIZZAZIONE**

La superficie di **area a verde** che compete alla lottizzazione, quantificata in mq. 711,00, verrà

ceduta al Comune. **Tuttavia la sistemazione e la manutenzione di detta area rimarrà a totale carico dei Proponenti e/o degli aventi titolo sulla stessa.**

Ai sensi delle Deliberazioni: del Consiglio Comunale n. 44 del 21-03-1985, della Giunta Comunale n.119 del 11-06-1985, della Giunta Comunale n.179 del 23-11-2001, e visto il precedente articolo 4) della presente Convenzione, **poiché la suddetta superficie "a verde" non è sufficiente a soddisfare lo standard richiesto, la parte rimanente deve essere monetizzata.**

Come indicato al precedente punto 4), sono richiesti 1.262,50 mq di verde pubblico, pertanto, sottratti i 711,00 mq. previsti in PRGC, i rimanenti **551,50 mq. vengono monetizzati al prezzo unitario di Euro 16,00** (euro Sedici/00) al metro quadrato; quindi l'importo totale della monetizzazione risulta come segue : mq. 551,50 x €/mq. 16,00 = **Euro 8.824,00 (diconsi Euro ottomilaottocentoventiquattro/00).**

Tale importo dovrà essere versato dai Proponenti alla Tesoreria Comunale entro la data di fine lavori delle opere di urbanizzazione primaria e comunque non oltre il termine di validità (tre anni) del Permesso di Costruire, rilasciato per l'esecuzione delle opere stesse senza ulteriori richieste da parte del Comune, che riconosce detto importo, congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

## **7) ONERI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I Proponenti in relazione al disposto dell'art.45 punto 2 della L.R.56/77 e s.m.i., si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumersi gli oneri di progettazione e costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione delle opere di cui all'art.51, comma 1, della L.R.56/77 e precisamente:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti all'insediamento residenziale; marciapiede pubblico e attrezzature per il traffico.
- c) opere di presa adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) reti per l'allontanamento ed il convogliamento alla rete generale dei rifiuti liquidi;
- e) sistemazione e distribuzione energia elettrica e canalizzazioni per il telefono;
- f) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui all'art.4);
- g) rete di distribuzione Gas metano.

Con il precedente Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa privata n.15 i **proponenti** avevano già provveduto parzialmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria principali ritenute essenziali dal Comune, quali viabilità, reti di distribuzione idrica, del gas, elettrica, telefonica, di smaltimento dei rifiuti liquidi (fognatura acque bianche e nere) e di illuminazione pubblica nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con il competente Ufficio Tecnico. Tali lavori, autorizzati con Permesso di Costruire n. 05/028 del 18/06/2005, sono già stato parzialmente ultimati come da comunicazione presentata in data 14/12/2005 al prot. 8261.

Pertanto a carico degli attuali Proponenti resta esclusivamente il completamento di dette opere di urbanizzazione che dovranno essere eseguite direttamente a loro cura e spese ed ultimate per intero entro il termine di validità del relativo Permesso di Costruire e comunque non oltre il termine di **anni sei** dalla firma della presente Convenzione.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di Piano Esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Diano d'Alba.

Il Comune potrà quindi procedere al rilascio dei singoli Permessi di Costruire, in quanto aveva già verificato l'avvenuta realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria principali ritenute essenziali** in occasione della Comunicazione di Ultimazione Parziale dei Lavori di Urbanizzazione autorizzati con Permesso di Costruire n. 05/028 del 18.06.2005 relativo al PEC precedente, anche se non ancora collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Il trasferimento al Comune di Diano d'Alba delle suddette opere, verrà eseguito, previo collaudo con esito favorevole, entro sei mesi dalla ultimazione definitiva e dal Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria o dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori.

Il Comune potrà nominare collaudatori tecnici delle opere di urbanizzazione e relativi impianti – il cui costo sarà direttamente assunto a carico dei proponenti – che redigerà il certificato di collaudo ad avvenuto corretto compimento dei lavori di cui alla presente convenzione. A tali collaudatori il Comune potrà demandare anche verifiche in corso d'opera a spese dei

Proponenti.

Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei Proponenti e degli aventi diritto ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate a norma della presente Convenzione. A seguito del trasferimento ogni onere di manutenzione ordinaria e straordinaria sarà a carico del Comune, ad eccezione di quanto specificato al successivo articolo 15.

Gli oneri delle opere anzidette, ancora da realizzare, risultano dal computo metrico estimativo di cui alla allegata relazione finanziaria pari ad **Euro 64.526,22** relativi ai lavori per il completamento delle opere a totale carico dei Proponenti.

La quota pari ad Euro 14.400,55 oltre IVA di legge pari ad Euro 15.840,61, corrispondente al 50% della spesa necessaria alla realizzazione del collegamento con il confinante P.E.C. n. 17, è stata versata direttamente dai proponenti con bonifico bancario alla Tesoreria comunale in data \_\_\_\_\_; all'esecuzione dei lavori necessari provvederà direttamente il Comune di Diano d'Alba, secondo il progetto preliminare redatto in data Luglio.2020 dall'Ing. ADRIANO Davide con studio in Diano d'Alba e depositato agli atti del Comune e per l'esecuzione dei quali i Proponenti autorizzano fin da ora il medesimo Comune di Diano d'Alba.

Ai fini del calcolo dell'importo complessivo del costo delle opere di urbanizzazione primaria scomputabili, come si evince dalla relazione finanziaria allegata sotto la lettera C, alla cifra delle opere ancora da eseguire bisogna sommare il costo delle opere già realizzate in occorrenza del precedente P.E.C., dedotte degli oneri teoricamente dovuti per la costruzione dei fabbricati già realizzati. Tale importo risulta pertanto pari ad **Euro 122.037,62**.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali, gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla cubatura massima residua disponibile risultano pari a:

**Euro /mc. 8,97 x mc. 9.034,00 = Euro 81.034,98.**

Essendo tale importo inferiore rispetto all'ammontare residuo scomputabile sugli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, quantificato in Euro 122.037,62, non dovranno essere corrisposti oneri di urbanizzazione primaria.

### **8) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art.45 punto 2 della L.R.56/77 e del quinto comma dell'art.8 della legge 06.08.67 n. 765, si obbligano per se e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali l'onere di urbanizzazione secondaria è complessivamente pari a:

**Euro /mc. 7,97 x mc. 9.034,00 = Euro 72.000,98**

Si conviene che il contributo verrà corrisposto al Comune e ripartito in proporzione al volume di ogni intervento oggetto dei singoli Permessi di Costruire, secondo le modalità previste

dalla legge e dalle relative deliberazioni del Comune di Diano d'Alba in vigore al momento della presentazione della domanda per il rilascio dell'atto autorizzativo.

### **9) TERMINI DI ESECUZIONE**

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art. 45 punto 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a richiedere il necessario Permesso di Costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e ad eseguirle completamente ed a richiedere i Permessi di Costruire degli edifici in ambito di P.E.C. entro il periodo di validità del medesimo e comunque non superiore ad anni sei dalla firma della presente Convenzione.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, e comunque nel rispetto del relativo Permesso di Costruire, in modo da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti ed alle aree di uso pubblico.

Il rilascio dei Permessi di Costruire nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessanti i lotti stessi, secondo quanto riportato al precedente articolo 7.

### **10) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:**

La determinazione del contributo commisurato al Costo di Costruzione sarà effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 16 del D.P.R. 06-06-2001 n. 380 come integrato dal D.Lgs. 27-12-2002 n.301 e s.m.i.

Resta inteso che il contributo è a carico dei richiedenti il Permesso di Costruire per ogni autonomo intervento edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda di permesso di costruire stesso.

Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti, riferiti all'intero territorio comunale, che il Comune riterrà di adottare.

### **11) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a spese dei proponenti in conformità alle disposizioni di cui agli articoli 1 e 36 del D. Lgs. 50/2016, dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di P.E.C. approvato, nonché dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre preventivamente all'approvazione del Comune. Per il completamento delle opere di urbanizzazione deve essere richiesto ed ottenuto specifico Permesso di Costruire.

Al fine della realizzazione delle opere di competenza dei proponenti di cui ai punti 5 e 7 del presente atto e dell'ottenimento dell'atto autorizzativo, i proponenti si impegnano a richiedere

il Permesso di Costruire presentando il progetto esecutivo delle opere da eseguire, a firma di tecnici abilitati, conformemente agli art. 45 e 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., comprendente -tra l'altro- la richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti ai sensi art.16, comma 2, D.P.R. 06-06-2001 n. 380, con scomputo della quota spese di urbanizzazione primaria.

Il progetto esecutivo anzidetto verrà approvato dai competenti Organi Comunali: i proponenti dovranno sottostare ad eventuali prescrizioni emesse dai suddetti organi.

A seguito dell'ottenimento del Permesso di Costruire e prima dell'inizio dei lavori i proponenti si impegnano a presentare al Servizio Tecnico comunale apposita comunicazione di inizio lavori riportante i nominativi del Direttore dei Lavori nella persona di professionista abilitato (regolarmente iscritto all'Ordine di appartenenza) e della impresa/e esecutrici delle suddette opere.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli Organi Comunali ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di Tecnico all'uopo delegato.

Qualora il Comune di Diano d'Alba non provveda ad eseguire il collaudo, tale documento potrà essere sostituito dal Certificato di Regolare Esecuzione redatto dal Direttore dei Lavori.

I Proponenti si obbligano a tracciare a propria cura e spese le strade, la determinazione degli isolati, e quanto altro attiene al P.E.C. stesso riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria d'insieme del P.E.C. con gli opportuni riferimenti.

## **12) GARANZIE FINANZIARIE:**

I Proponenti, in relazione al disposto dell'art.45 punto 2 della L.R.56/77, hanno presentato per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, la cauzione costituita dalla polizza fideiussoria dell'importo di Euro 78.926,77 + IVA 10% (ai sensi Tab.A parte III n.127/quinqies allegata al DPR.633/72) per un totale di Euro 86.819,45 emessa in data \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_ - Agenzia di \_\_\_\_\_, relativa alle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dai proponenti di cui al precedente punto 7.

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

Si intende che lo svincolo della suddetta cauzione dovrà avvenire entro trenta giorni dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate.

Nel caso che le opere di urbanizzazione vengano realizzate per tipo di infrastruttura lo



svincolo della cauzione potrà avvenire in proporzione al valore delle opere.

#### **14) ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Proponenti ed a spese degli stessi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune li abbia messi in mora, con preavviso non inferiore in ogni caso a mesi tre, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

#### **15) TRASFERIMENTO DELLE OPERE E DEGLI IMPIANTI AL COMUNE**

Gli impianti di tutti i servizi di cui al punto 5 del presente atto passeranno gratuitamente al Comune dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse la opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte, fermo restando il fatto che gli oneri di manutenzione ordinaria delle aree a verde pubblico (quali ad esempio: sfalcio erba, potatura alberature, irrigazione aiuole, ecc.) resteranno a carico dei proponenti e dei loro aventi causa.

#### **16) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora i Proponenti procedessero alla alienazione delle aree lottizzate, potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune; essi dovranno dare notizia di ogni trasferimento effettuato entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

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 tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. I Proprietari delle aree ed i loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

#### **17) AGIBILITA' DEI FABBRICATI**

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda i Proponenti che l'Agibilità dei fabbricati, da ottenersi dietro presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a norma degli artt.24 e 25 del D.P.R. 06-06-2001 n.380 e s.m.i., non si intenderà attestata se non quando i Proponenti o chi per essi abbiano adempiuto agli obblighi inerenti la cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria interna all'area di P.E.C., nonché al versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione.

### **18) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro di dipendenza della presente Convenzione nei Registri Immobiliari.

### **19) RINVIO A NORMA DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle Leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti in vigore, in particolare alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n.1150, Legge 28/01/1977 n.10, alla Legge Regionale 56/77 e s.m.i., al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 come integrato dal D.Lgs. 27/12/2002 n. 301 e s.m.i., nonché alle prescrizioni contenute nella sopra citata Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ approvativa del presente Piano Esecutivo Convenzionato n. \_\_\_\_\_ denominato "PEC GAIOLE".

### **20) RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie derivanti dalla presente Convenzione sono deferite alla competenza dell'Autorità Giudiziaria del Foro di ASTI, previo l'esperimento dei rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale prevista al Titolo I, Capo II del Codice, rimanendo esclusa la competenza arbitrale ex art.209 del Codice.

### **21) VALIDITA' e DURATA**

Il presente Piano Esecutivo Convenzionato ha efficacia dal momento della stipula fra le parti della presente convenzione.

Ai sensi dell'art.8 della legge 6 agosto 1967, la validità del Piano Esecutivo Convenzionato e della relativa Convenzione è fissata in anni sei a partire dalla data di esecutività della Deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del PEC e pertanto dal \_\_\_\_\_.

### **22) DOMICILIO DELLE PARTI**

Le parti a tutti gli effetti di legge eleggono il proprio domicilio rispettivamente:

- il Comune di Diano D'Alba presso il palazzo comunale in Diano D'Alba, via Umberto I n.22;
- i Proponenti presso la sede della società SALE sas di Rinaldi Alberto & C. in Alba (CN), Località S. Rosalia n.1.

### **23) SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei Registri della Proprietà Immobiliare, saranno a totale carico dei Proponenti, secondo la ripartizione spese concordata tra le parti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28.06.1943 n.666 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Diano D'Alba , \_\_\_\_\_

I PROPONENTI

**COMUNE DI DIANO D'ALBA** .....

**RINALDI Alberto** .....  
per conto della società  
**SALE S.a.s. di Rinaldi Alberto & C.**

**CANE Paolo** .....

**MASCARELLO Franco** .....

**UBOLLI MACCO Tiziana** .....

**SARTORE Giovanni** .....

**ARGIOLAS Francesco** .....

**PEZZATO Rosalinda** .....

**TETA Remo** .....

**PRESSEDA Cinzia** .....