

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso:

- Che i signori **Benevello Emanuela** (C.F. BNVMNL77D45A124V) nata ad Alba il 05/04/1977 e **Rinaldi Daniele** (C.F. RNLDNL79C19A124T) nato ad Alba il 19/03/1979 risultano proprietari (per 1/2 ciascuno) e la signora **Tromboni Amelia** (C.F. TRMMLA50P47I452Z) nata a Sassari il 07/09/1950 è usufruttuaria (di un 1/2) dei seguenti mappali* siti nel territorio del Comune di DIANO D'ALBA e distinti a catasto al:

Foglio 17	n. 511 (ex 233/a)	mq. 331,00
	n. 512 (ex 233/b)	mq. 16,00
	n. 513 (ex 233/c)	mq. 173,00
	n. 514 (ex 233/d)	mq. 304,00
	n. 515 (ex 233/e)	<u>mq. 296,00</u>
	Totale particella n. 233	
Foglio 17	n. 500 (ex 380/a)	mq. 107,00
	n. 501 (ex 380/b)	mq. 863,00
	n. 502 (ex 380/c)	mq. 56,00
	n. 503 (ex 380/d)	mq. 428,00
	n. 504 (ex 380/e)	mq. 374,00
	n. 505 (ex 380/f)	mq. 128,00
	n. 506 (ex 380/g)	mq. 23,00
	n. 507 (ex 380/h)	mq. 27,00
	n. 508 (ex 380/i)	mq. 2,00
	n. 509 (ex 380/l)	mq. 496,00
	n. 510 (ex 380/m)	<u>mq. 636,00</u>
	Totale particella n. 380	

(* Totale area di proprietà: particelle n. 233 + n. 380 = mq 1.120+3.140 = mq. 4.260,00)

- Che i signori **Prandi Anselmo** (C.F. PRNNLM50B17D133J) nato a Cravanzana il 17/02/1950 e **Trincherò Anna** (C.F. TRNNNA50M48B489V) nata a Camo il 08/08/1950 sono comproprietari dei mappali in territorio del Comune di DIANO D'ALBA e distinti a catasto al:

Foglio 17	n. 516 (ex 384/a)	mq. 1.890,00
	n. 517 (ex 384/b)	mq. 330,00
	n. 518 (ex 384/c)	mq. 60,00
	n. 519 (ex 384/d)	<u>mq. 20,00</u>
Totale particella n. 384		mq. 2.300,00

Pertanto l'area complessiva oggetto di P.E.C. avrà una superficie totale di

(mq. 1.120,00 + mq. 3.140,00 + mq. 2.300,00) =

mq. 6.560,00

- Che i signori **Benevello Emanuela** (C.F. BNVMNL77D45A124V), **Rinaldi Daniele** (C.F. RNLDNL79C19A124T) e **Tromboni Amelia** (C.F. TRMMLA50P47I452Z) ed i signori **Prandi Anselmo** (C.F. PRNNLM50B17D133J) e **Trincherò Anna** (C.F. TRNNNA50M48B489V), 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 i "**PROPONENTI**".
- Che i suddetti signori **Benevello Emanuela** (C.F. BNVMNL77D45A124V), **Rinaldi Daniele** (C.F. RNLDNL79C19A124T) e **Tromboni Amelia** (C.F. TRMMLA50P47I452Z) sono tutti e tre rappresentati dai procuratori: sig. **BENEVELLO Michele** (C.F. BNVMHL50S27D291U), nato a Diano D'Alba (CN) il 27/11/1950 e residente a Diano d'Alba, in Via S. Sebastiano n. 30, e sig. **RINALDI Francesco** (C.F. RNLFNC49C14D291Y) nato a Diano D'Alba (CN) il 14/03/1949 e residente a Diano d'Alba, in via Madonnina n. 4, **in base alla PROCURA SPECIALE del 24/09/2014 (Rep. N. 111226 Notaio Stefano Corino) come da copia allegata alla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà depositato (prot. N. 4538 del 17/07/2015)**.
- 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. 6.560,00 , compresa in **AREA Rn19** ed è soggetta alle seguenti caratteristiche edificatorie:

vigente P.R.G.C.

- <i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>mc/mq. 0,80</i>
- <i>indice di fabbricabilità per aree a servizi</i>	<i>mc/mq. 0,50</i>
- <i>altezza massima</i>	<i>mt. 7,50</i>
- <i>numero dei piani fuori terra</i>	<i>2</i>
- <i>rapporto di copertura</i>	<i>40%</i>
- <i>Dm (distanza minima dai confini)</i>	<i>mt. 5,00</i>
- <i>Df (distanza minima dai fabbricati)</i>	<i>mt. 10,00</i>
- <i>Ds (distanza minima dal ciglio stradale)</i>	<i>mt. 6,00</i>
- <i>Parcheggio</i>	<i>1/10 volume</i>

- Che il progetto di Piano Esecutivo si inquadra nelle previsioni della vigente Variante

Urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI.

- Che sul progetto di Piano Esecutivo di Edilizia Convenzionata si sono espresse favorevolmente la Commissione Locale per il Paesaggio come da parere nella seduta del 28/11/2014 (verbale n. 2014/5) e la Commissione Igienico - Edilizia come da parere nella seduta del 04/12/2015 (verbale n. 2015/4).
- Che in data 04/08/2014 (prot. 4644) i proponenti hanno presentato richiesta di **permesso di costruire per la realizzazione della fognatura di smaltimento acque reflue**, a servizio dell'area di futuro PEC e della zona residenziale limitrofa già esistente, come da progetto tecnico **a firma dell'ing. Adriano Davide e del Geom. Benevello Michele**, i cui elaborati costituiscono allegato al presente PEC.
- Che per l'autorizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è stato predisposto **a firma dell'Arch. Pelisseri Emanuela di Barolo e del Geom. Pelisseri Giuliano di Barolo**, secondo i disposti dell'art.45 della Legge Regionale n.56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati tecnici:
 - a) *SCHEMA DI CONVENZIONE*
 - b) *RELAZIONE FINANZIARIA*
 - c) *COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OO.UU.*
 - d) *RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA*
 - e) *NORME E TEMPI DI ATTUAZIONE*
 - f) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
 - g) *RELAZIONE GEOLOGICA*
 - h) *RELAZIONE IDROLOGICA E IDRAULICA*
 - i) *VERIFICHE IDRAULICHE E CALCOLO VOLUMI SERBATOI*
 - j) *TITOLI DI PROPRIETA'*
 - k) *ATTI NOTARILI di acquisto dei rispettivi terreni*
 - l) *PROCURA SPECIALE (Sigg. Benevello Michele e Rinaldi Francesco)*
 - m) *SCRITTURA PRIVATA (per servitù di passaggio)*
 - n) *SCRITTURA PRIVATA di accordo tra i proponenti per ripartizione spese Pec*
 - o) *TAVOLE DI PROGETTO:*
 - Tav. 1 - planimetria di inquadramento urbanistico territoriale e dimostrazione dei lotti;*
 - Tav. 2 - planimetria generale: piano quotato, reti generali;*
 - Tav. 3 - planimetria generale: aree da cedere al comune, fasce di rispetto;*
 - Tav. 4 - planimetria a curve di livello;*

Tav. 5 - sezioni trasversali;
Tav. 6 - sezione strada di P.E.C.;
Tav. 7 - fabbricato tipo lotto A: piante, prospetti e sezione;
Tav. 8 - fabbricato tipo lotto B: piante;
Tav. 9 - fabbricato tipo lotto B: prospetti e sezioni;
Tav. 10 - fabbricato tipo lotto C: piante, prospetti e sezione;
Tav. 11 - opere d'arte e particolari costruttivi;
Tav. 12 - planimetria piantumazioni e sistemazione dell'area;
Tav. 13 - planimetria generale: opere di urbanizzazione, aree da cedere al comune.

p) RENDERING PLANOVOLUMETRICO CON FOTOINSERIMENTO

q) RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

r) PROGETTO ILLUMINOTECNICO DELLE AREE PUBBLICHE

s) PROGETTO FOGNATURA ESTERNA AL P.E.C. comprendente :

Relazione sistema di smaltimento acque reflue (fognatura esterna al PEC)

Tavola 1 – Planimetria sistema di smaltimento acque reflue – calcoli movimento terra

Tavola 2 – Profilo fognatura : acque reflue pompate

Tavola 3 – Profilo fognatura : acque reflue in gravità

Tavola 4 – particolari costruttivi, pozzetti e schema di pompaggio

- Che il Sindaco del Comune di Diano d'Alba, con Provvedimento in data _____, 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.

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, Località San Quirico, zona residenziale di espansione Rn 19, distinta a Catasto Terreni al Foglio 17 mappali n. 511, 512, 513, 514, 515, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 516, 517, 518, 519.

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 riservate ad usi privati: mq. 5.190,00

di cui :

LOTTO A: Foglio 17 mappale n. 501 totale mq. 863,00

SUPERFICIE COPRIBILE

40% di mq. 863,00 = **mq. 345,20**

VOLUME EDIFICABILE

Volume del lotto (Num. 501)
mc/mq. 0,80 di mq. 863,00 = mc. 690,40

Volume ceduto dall'area a strada comunale (Num. 500, 506)
mc/mq. 0,80 di mq. 130,00 = mc. 104,00

Volume ceduto dall'area destinata a verde (Num. 513, 507, 508)
mc/mq. 0,50 di mq. 202,00 = mc. 101,00

totale mc. 895,40

LOTTO B1: Foglio 17 mappali n. 511, 510 totale mq. 967,00

SUPERFICIE COPRIBILE

40% di mq. 967,00 = **mq. 386,80**

VOLUME EDIFICABILE

Volume del lotto (Num. 511, 510)
mc/mq. 0,80 di mq. 967,00 = mc. 773,60

Volume ceduto dall'area destinata a strada di Pec (Num. 503)
mc/mq. 0,50 di mq. 428,00 = mc. 214,00

totale mc. 987,60

LOTTO B2: Foglio 17 mappali n. 514, 509 totale mq. 800,00

SUPERFICIE COPRIBILE

40% di mq. 800,00 = **mq. 320,00**

VOLUME EDIFICABILE

Volume del lotto (Num. 514, 509)
mc/mq. 0,80 di mq. 800,00 = mc. 640,00

Volume ceduto dall'area destinata a parcheggio (Num. 512, 502, 505)
mc/mq. 0,50 di mq. 200,00 = mc. 100,00

totale mc. 740,00

LOTTO B3: Foglio 17 mappali n. 515, 504 totale mq. 670,00

SUPERFICIE COPRIBILE

40% di mq. 670,00 = **mq. 268,00**

VOLUME EDIFICABILE

Volume del lotto (Num 515, 504)
mc/mq. 0,80 di mq. 670,00 = mc. 536,00

totale **mc. 536,00**

LOTTO C: Foglio 17 mappali n. 516 totale mq. 1.890,00

SUPERFICIE COPRIBILE

40% di mq. 1.890,00 = **mq. 756,00**

VOLUME EDIFICABILE

Volume del lotto (Num 516)
mc/mq. 0,80 di mq. 1.890,00 = mc. 1.512,00

Volume ceduto dall'area a strada comunale (Num. 519)
mc/mq. 0,80 di mq. 20,00 = mc. 16,00

Volume ceduto dall'area destinata a parcheggio (Num. 518)
mc/mq. 0,50 di mq. 60,00 = mc. 30,00

Volume ceduto dall'area destinata a strada di Pec (Num. 517)
mc/mq. 0,50 di mq. 330,00 = mc. 165,00

totale **mc. 1.723,00**

- b) aree destinate a viabilità (strada di PEC):
F. 17 mappale n. 503, 517 mq. 758,00
- c) aree destinate a parcheggio pubblico che viene ceduta al Comune:
F. 17 mappali n. 512, 502, 505, 518 mq. 260,00
- d) aree destinate a verde pubblico (Sv) che viene ceduta al Comune:
F. 17 mappali n. 513, 507, 508 mq. 202,00
- e) aree destinate ad ampliamento strada comunale che viene ceduta al Comune :
F. 17 mappali n. 500, 506, 519 mq. 150,00

Pertanto il Piano Esecutivo Convenzionato prevede una **superficie territoriale di mq. 6.560,00.**

4) CONTEGGI PLANO-VOLUMETRICI

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

SUPERFICIE TERRITORIALE CONVENZIONATA	mq.	6.560,00
AREA EDIFICABILE IN P.R.G.C. (fondiaria)	mq.	5.981,00
RAPPORTO DI COPERTURA		40%
INDICE DI EDIFICABILITÀ		
-su superficie fondiaria	mc./mq.	0,80
-su aree a servizi da cedere al Comune	mc./mq.	0,50

da cui deriva:

- *MASSIMA SUPERFICIE COPRIBILE CONSENTITA:*

mq. 5.981,00 x 0,40 = **mq. 2.392,40**

- *VOLUMETRIA COMPLESSIVA MASSIMA AMMISSIBILE:*

. **Area Rn19 (superficie fondiaria)**

mq. 5.190,00 x 0,80 = mc. 4.152,00

. **Area Strada comunale (da cedere al comune)**

mq. 150,00 x 0,80 = mc. 120,00

. **Area Strada Pec (da cedere al comune)**

mq. 758,00 x 0,50 = mc. 379,00

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

mq. 260,00 x 0,50 = mc. 130,00

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

mq. 202,00 x 0,50 = mc. 101,00

sommano

mc. 4.882,00

- *CAPACITÀ TEORICA RESIDENZIALE:*

. mc. 4.882,00 / 120 mc./ab.= ab. 40,683 arrotond. 41,00

- *AREE MINIME PER ATTREZZATURE E SERVIZI*

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

ab. 41 x mq./ab. 12,50 = 512,50 arrotond. mq. 513 > 202,00

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

ab. 41 x mq./ab. 2,50 = 102,50 arrotond. mq. 103 < 260,00

. area a strada pubblica (strada di P.E.C.)	mq.	758,00
. area a strada pubblica (allargamento strada comunale)	mq.	150,00

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 (Fg.17 mapp. n. 500, 503, 506, 517, 519)	mq.	908,00
b) aree destinate a parcheggio pubblico (Fg.17 mapp. n. 512, 502, 505, 518):	mq.	260,00
c) aree destinate a verde pubblico (Fg.17 mapp. n. 513, 507, 508)	<u>mq.</u>	<u>202,00</u>
Sommano	mq.	1.370,00

La cessione delle aree suddette avverrà a semplice richiesta del Comune, ad opere realizzate, senza alcun indennizzo. 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.

Nelle aree di cui alla lettera a) del precedente art. 3, ossia lotti A, B e C, è prevista la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale, quali abitazioni uni-bifamiliari per complessivi **mc. 4.882,00**, secondo le norme della vigente Variante Urbanistica al PRGC e di adeguamento al PAI .

Le disposizioni plano-volumetriche degli edifici, indicate nelle tavole di progetto allegate, **specificatamente il perimetro, la sagoma ed il numero delle suddette costruzioni, hanno valore puramente indicativo e non vincolante**, potendosi in seguito richiedere interventi di tipologia diversa, nel rispetto comunque delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.; inoltre le modifiche sino al 5% della superficie dei lotti non costituirà variante al P.E.C. autorizzato.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera b) del precedente art.3 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.

6) AREE CEDUTE E MONETIZZAZIONE

La superficie di **area a verde** che compete alla lottizzazione, quantificata in mq. 202,00, 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 verrà monetizzata.**

Come indicato al precedente punto 4, sono richiesti 513 mq di verde, pertanto i rimanenti **311 mq saranno monetizzati al prezzo unitario di Euro 16,00** (euro Sedici/00) al metro quadrato; quindi l'importo totale della monetizzazione risulta come segue : mq. 311 x €/mq. 16,00 = **Euro 4.976,00 (diconsi Euro quattromilanovecentosettantasei/00)**. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti 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 - e riconoscendo che l'importo è 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. Resta inteso che trattandosi di due proprietà distinte, **ciascun proponente verserà l'importo di monetizzazione proporzionale all'area di sua competenza**, debitamente calcolata dai tecnici incaricati della redazione del Pec.

7) CESSIONE AREE - RIEPILOGO.

I PROPONENTI, per quanto disposto ai precedenti punti, si obbligano per sé ed i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Diano d'Alba le seguenti aree per opere di urbanizzazione primaria, indicate nella Tavola 1 e nella Tavola 3 :

per viabilità pubblica (strada comunale): Fg. 17 mapp. n. 500, 506, 519	mq.	150,00
per viabilità pubblica (strada di P.E.C.): Fg.17 mapp. n. 503, 517	mq.	758,00

per aree a servizi (parcheggio pubblico): Fg.17 mapp. n. 512, 502, 505, 518	mq.	260,00
per aree a servizi (verde pubblico): Fg.17 mapp. n. 513, 507, 508	<u>mq.</u>	<u>202,00</u>
per una Superficie totale da cedere al Comune pari a	mq.	1.370,00

La cessione delle suddette aree avverrà, a richiesta del Comune e senza alcun indennizzo, entro il termine di mesi SEI dal collaudo delle opere di urbanizzazione o dal Certificato di Regolare Esecuzione che verrà redatto dal Direttore dei Lavori, come ulteriormente specificato nel successivo articolo 8.

8) 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; 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.

Dette opere verranno eseguite direttamente a cura e spese dei PROPONENTI ed ultimate completamente entro il termine di validità del Permesso di Costruire e comunque non oltre il termine di anni dieci 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.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione degli edifici i PROPONENTI si impegnano ad ottenere il necessario atto autorizzativo e ad eseguire **le opere di urbanizzazione primaria principali ritenute essenziali dal Comune**, quali viabilità, reti di distribuzione idrica e del gas, di smaltimento dei rifiuti liquidi e di illuminazione pubblica, nell'entità, tempi ed ordine di esecuzione stabiliti ed in accordo con il competente Ufficio Tecnico.

Il Comune procederà al rilascio dei singoli Permessi di costruire a seguito della verifica da parte

dell'Ufficio tecnico comunale dell'avvenuta realizzazione di quanto prescritto al punto precedente: dovranno pertanto essere state eseguite le opere di urbanizzazione primaria principali quali la viabilità, l'allacciamento alla rete idrica, l'allacciamento alle fognature, alla rete elettrica e telefonica anche se non collaudate e trasferite alla gestione comunale.

Parimenti per la realizzazione della fognatura per smaltimento acque reflue a servizio dell'area residenziale soggetta al presente P.E.C. e all'area residenziale esistente, oggetto di richiesta di Permesso di Costruire presentata in data 04/08/2014 al Prot. 4644 (pratica n. 2014/29) dovrà :

- **essere ottenuto il relativo Permesso di Costruire in data antecedente al rilascio del necessario Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al P.E.C. ,**
- **essere collaudata e funzionante in data antecedente all'ultimazione dei lavori (e comunque all'utilizzo) del primo fabbricato residenziale realizzato nell'ambito del P.E.C. medesimo.**

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, come già specificato al precedente articolo 7.

Il trasferimento al Comune di Diano d'Alba della fognatura esterna al P.E.C. potrà avvenire inoltre solo a seguito di quanto prescritto e stabilito dagli Enti gestori dei servizi comunali di fognatura e depurazione, i quali dovranno esprimere il proprio parere in merito al progetto allegato alla domanda di Permesso di Costruire di cui sopra.

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 da realizzare risultano dal computo metrico estimativo di cui alla allegata relazione finanziaria e ammontano complessivamente a € **108.608,24**.

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

€/mc. 8,97 x mc. 4.882,00 = € 43.791,54;

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

9) 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:

€/mc. 7,97 x mc. 4.882,00 = € 38.909,54

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.

10) 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 e ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria ed a richiedere i Permessi di Costruire degli edifici nell'ambito del P.E.C. **entro il periodo di validità del P.E.C. e comunque non superiore ad anni dieci 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 8.

11) 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.

12) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primari 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 l'esecuzione delle opere di urbanizzazione deve essere richiesto ed ottenuto specifico Permesso di Costruire da rilasciarsi prima dei Permessi di Costruire relativi agli edifici privati.

Al fine della realizzazione delle opere di competenza dei proponenti di cui ai punti 5 e 8 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.

13) 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 **€ 108.608,24 + IVA 10% (ai sensi Tab.A parte III n.127/quinqies allegata al DPR.633/72) per un totale di € 119.469,06** emessa in data ____/____/2017 della società

_____ - Agenzia di _____, relativa alle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dai proponenti di cui al precedente punto 8.

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 ai punti 5 e 7 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) RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda I PROPONENTI che il Comune non rilascerà alcun Certificato di Agibilità dei locali a norma degli artt.24 e 25 del D.P.R. 06-06-2001 n.380 e s.m.i. se non quando dai proponenti o da chi per essi si siano adempiuti gli 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) 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 (scrittura privata depositata agli Uffici comunali in data 19/03/2016 al prot. 2349).

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.

19) 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.

20) 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 Piano esecutivo Convenzionato.

I PROPONENTI

Benevello Michele (*procuratore*)



Rinaldi Francesco (*procuratore*)



Prandi Anselmo

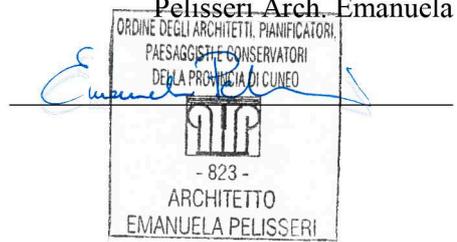


Trincherò Anna



I PROGETTISTI

Pelisseri Arch. Emanuela



Pelisseri Geom. Giuliano

