

**REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI DIANO D'ALBA**

**VARIANTE A PIANO ESECUTIVO
CONVENZIONATO - ZONA Rn11**

OGGETTO: BOZZA DI CONVENZIONE

DATA FEBBRAIO 2020

ALL.

A

PROGETTISTA:

PROPRIETA':

**CAPRA GABRIELLA
GEO COSTRUZIONI SRL**

SCHEMA DI CONVENZIONE

Premesso

- che la società Geocostruzioni s.r.l. con sede in Alba, Corso Langhe 29, C.F. P.IVA 0339550047, legale rappresentante (presidente del consiglio di amministrazione) sig. Michele Varaldo, cod. fisc. VRLMHL49C10A124D è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Diano d'Alba distinti a Catasto al

foglio 19	n.	mq
	429	2.122
	431	2.386
	432	870
	434	160
	435	294
	436	89
	437	35
	430	131

Sommano mq 6.087

- che la Signora Capra Gabriella residente in Diano d'Alba Frazione Ricca Via Alba-Cortemilia n°88 Codice Fiscale: CPR GRL 59R61 D291C è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Diano d'Alba distinti a Catasto al

foglio 19	n.	mq
	224	1.356
	433	55

Sommano mq 1.411

Per una superficie complessiva di mq 6.087+ 1411,00 = mq 7.498,00 di cui in zona Rn11 mq.7.367 ed in zona Vr mq.131 (mappale 430);

- che le opere di urbanizzazione primaria – verde pubblico e parcheggi pubblico sono già state realizzate sui mappali 435 e 434
-
- che sul mappale 431 è stato costruito il fabbricato indicato con la lettera A e le unità immobiliari sono state vendute a soggetti terzi
- che in base a quanto dichiarato nell'atto di notorietà la Geocostruzioni ha comunque titolo per rappresentare quale proponente la presente variante
- che l'ambito 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 Piano

Esecutivo Convenzionato -P.E.C.-, avente una superficie di mq. 7.367,00, compresa in area Rn11 ed Sv e mq 131 in area Vr ed è soggetta alle caratteristiche edificatorie indicate nelle allegate Norme di Attuazione;

- che il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si inquadra nelle previsioni della vigente Variante Urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI ;
- che sul progetto di Piano Esecutivo Convenzionato si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico - Edilizia come da parere nella seduta del _____ ;
- che per l'autorizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto è stato predisposto a firma dell'Arch. Barello Domenico di Alba secondo i disposti dell'art. 45 della Legge Regionale n.56/77 ed è costituito dai seguenti elaborati tecnici:

- Allegato A - Bozza di Convenzione
 - Allegato B - Relazione illustrativa
 - Allegato C - Norme tecniche di attuazione
 - Allegato D - Documentazione fotografica
 - Tavola 1 – Estratti catastali e di P.R.G.C.
 - Tavola 2 – Rilievo piano altimetrico, urbanizzazioni esistenti
 - Tavola 3 – Planimetria generale. Distanze dai confini – Quote di progetto
 - Tavola 4 – Schema distributivo delle funzioni
 - Tavola 5 – Uso del suolo, aree da cedere, comparti edificatori
 - Tavola 6 – Opere di urbanizzazione primaria. Parcheggio pubblico – Area verde pubblico
 - Tavola 7 – Opere varie da eseguire
 - Tavola 8 – Fabbricati in progetto – Pianta piano rialzato, primo e coperture
 - Tavola 9 – Fabbricati in progetto – Pianta piano seminterrato e sezioni
 - Tavola 10 – Fabbricati in progetto - Prospetti
 - Tavola 11 – Rendering computerizzato (assonometria e inserimenti fotografici)
 - Tavola 12 – Raffronto tra la Variante e il P.E.C.
 - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
 - Scheda quantitativa dei dati di piano
- 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 variante al 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;

Variante Urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI e/o delle eventuali varianti al P.R.G.C. adottate, alle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del P.E.C. stesso, facenti parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del P.R.G.C.

art. 3) - UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito in Diano d'Alba zona residenziale distinta a catasto terreni al Foglio 19 mappali n. 224,433,429,431,432,434,435,436,437,430.

Il P.E.C. prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno secondo le seguenti destinazioni, come individuato nelle tavole di piano e nella relazione illustrativa:

- 1) aree di pertinenza agli edifici a destinazione residenziale riservate ad usi privati ai due comparti 1 e 2:

Foglio 19 mappali 224,433,429,431,432,433,430

di totali mq 6.920,00

Il volume totale costruibile previsto dal P.E.C. in 5.739,85 mc sarà ripartito nel modo seguente:

Comparto 1 superficie comparto mq 5.509,00

volume costruibile mc 5.227,00

Comparto 2 superficie comparto mq 1.411,00

volume costruibile mc 512,85

Totale mc 5.739,85

come indicato nella relazione illustrativa.

La superficie massima costruibile prevista per i comparti sarà la seguente:

Comparto 1 mq 5.509 x 40%= mq 2.203,60

Comparto 2 mq 1.411 x 40%= mq 564,40

- 2) aree da cedere al Comune di Diano d'Alba:

a) area destinata a parcheggio pubblico mappale 434 mq 160,00

b) area destinata a verde pubblico mappale 435 mq 294,00

c) area pista ciclabile mappale 436, 437 mq 124,00

mq 578,00

Per una superficie territoriale del P.E.C. pari a mq 6.920+578= mq 7.498.

Art. 4) - 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 causa, 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) area destinata a parcheggio pubblico (Foglio 19 mappale 434): mq 160,00

b) area destinata a verde pubblico (Foglio 19 mappale 435) mq 294,00

c) area pista ciclabile (Foglio 19 mappale 436, 437) mq 124,00

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

Durante la costruzione delle aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree resta a carico dei proponenti e suoi aventi causa.

I proponenti si impegnano anche per gli aventi causa, anche dopo la cessione delle aree a parcheggio pubblico e verde pubblico al Comune di Diano d'Alba, ad accollarsi la manutenzione ordinaria di dette aree.

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 per sé e 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 al punto 1) del precedente art. 3 è prevista la realizzazione di fabbricati uso residenziale suddivisi in due comparti; nel comparto 1 verrà costruito un complesso residenziale formato da appartamenti, autorimesse e cantine suddiviso in tre fabbricati A-B e C.

Nel comparto 2 è prevista la costruzione di un fabbricato residenziale D costituito da un appartamento con autorimessa e cantina. Il tutto per complessivi mc 5.739,85.

I progetti degli edifici contenuti negli elaborati tecnici allegati alla domanda di P.E.C., seppure portati a livello pressoché esecutivo, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e potranno subire variazioni o diversamente precisati negli atti a corredo delle singole domande di Permesso di Costruire; analogamente le volumetrie assegnate ai vari fabbricati del comparto 1 potranno essere leggermente modificate fino ad un massimo del 5% della volumetria prevista per i medesimi dal P.E.C. stesso, senza che ciò costituisca Variante allo stesso e in ogni caso senza aumento della cubatura complessiva dello strumento esecutivo.

Nel comparto 2, in base a quanto descritto è possibile costruire un volume di 512,85mc. In questo comparto sarà possibile costruire un fabbricato più piccolo del sopradescritto 5% del comparto 1 senza che ciò costituisca variante al P.E.C. stesso.

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui al precedente art.3 sono definite ai successivi articoli.

I progetti delle opere 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 dall'Ufficio Tecnico Comunale, da sottoporre per l'approvazione agli organi competenti.

Art. 5) - MONETIZZAZIONE.

Come risulta dalla relazione illustrativa allegata alla domanda di approvazione del P.E.C., l'area necessaria da destinare a verde pubblico è pari a 797,25 mq.

Il P.E.C. prevede la realizzazione e successiva dismissione di un'area di 294 mq; pertanto la

differenza pari a 503,25 mq è oggetto di monetizzazione.

L'importo pari a mq 503,25 x €/mq 16,00 = € 8.052,00, prevista dal PEC vigente è già stata versata al Comune di Diano d'Alba.

Art. 6) - CESSIONE AREE - RIEPILOGO.

I proponenti per quanto disposto ai precedenti punti, si obbligano per sé e i suoi 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 5 :

per parcheggio pubblico : Fg. 19 mapp. n. 434	mq. 160,00
per verde pubblico : Fg. 19 mapp. n. 435	mq. 294,00
per pista ciclabile : Fg. 19 mapp. n. 436 e 437	<u>mq. 124,00</u>
per una Superficie totale da cedere al Comune di	mq. 578,00

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 7.

Art. 7) - ONERI 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 sé 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.

Nel caso specifico:

- 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) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere.

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.

Ad eccezione della costruzione del parcheggio pubblico e verde pubblico di cui ai punti precedenti il P.E.C. non prevede l'esecuzione di altre opere di urbanizzazione primaria in quanto tutte le reti sono esistenti nella Via Alba-Cortemilia e la viabilità interna sarà ad uso privato ed in area privata, di conseguenza le reti interne saranno allacciate direttamente alle reti esistenti. La rete di raccolta e convogliamento acque bianche sarà incanalata a scaricare direttamente nel Torrente Cherasca e rimarrà di proprietà della proponente.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui è prevista la costruzione sono già state costruite conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto di P.E.C. approvato e dagli specifici

progetti esecutivi approvati dal Comune di Diano d'Alba.

Il comparto 2 è completamente urbanizzato e sono già eseguiti gli allacciamenti esistenti: per detto motivo la richiesta di atto autorizzativo e la realizzazione del fabbricato D potranno avvenire indipendentemente dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.E.C..

Il trasferimento al Comune di Diano d'Alba di dette opere già realizzate potrà avvenire entro il termine di validità del presente strumento urbanistico.

Gli oneri da realizzare delle opere anzidette risultano ammontare complessivamente € 24.500,00.

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

€/mc. $8,54 \times mc. 5.739,85 = € 49.018,32$.

L'importo esatto della quota spese di urbanizzazione primaria verrà determinato al momento del rilascio dei Permessi di Costruire; risultando esso superiore al valore delle opere di urbanizzazione primaria costruite direttamente dalla proponente per cui al Comune dovrà essere corrisposta la differenza.

La somma di € 24.500,00 verrà dedotta progressivamente dal contributo di costo di costruzione al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire dei due comparti.

Art. 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 sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune la 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. $7,59 \times mc. 5.739,85 = € 43.565,46$.

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.

Art. 9) - TERMINI DI ESECUZIONE - FASI - .

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 suoi aventi causa a qualsiasi titolo a richiedere i necessari Permessi di Costruire dei fabbricati B, C e D entro il periodo di validità del P.E.C. e comunque non superiore ad anni dieci più eventuali proroghe ai sensi di legge.

Le fasi ed i tempi di costruzione sono descritte nel punto 14 delle allegate norme di attuazione del P.E.C..

Art. 10) - CONTRIBUTIVO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Si applicano 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 del richiedente 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 del permesso di costruire stesso.

Art. 11 - ASSERVIMENTO VOLUMETRIA AREA Vr – VERDE PRIVATO.

La porzione di area Vr distinta a Catasto al Foglio 19 mappale 430 di totali mq 131,00 viene ricompresa nel perimetro del P.E.C..

I proponenti dichiarano di vincolare l'asservimento della volumetria derivante a Vr – verde privato con valenza paesistica - pari a mc 19,65 identificata nella tavola 5 alla vigente Variante urbanistica al P.R.G.C. e di adeguamento al PAI e formata dai mappali sopradescritti alla edificazione dei fabbricati previsti nel P.E.C..

Art. 12) - GARANZIE FINANZIARIE.

Le garanzie finanziarie non sono necessarie in quanto le opere di urbanizzazione primaria sono già state eseguite

Art. 13) - TRASFERIMENTO DELLE OPERE AL COMUNE.

Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 4 e 6 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 resteranno a carico della proponente e dei suoi aventi causa.

Art. 14) - RILASCIO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda la proponente 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 dalla proponente 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.

Art. 15) - 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 richiesto il trattamento fiscale di cui alla Legge 28/06/1943 n.666 oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

Art. 19) - RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE.

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

Art. 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 del Consiglio Comunale n. _____ del _____ approvativa del Piano esecutivo Convenzionato.

Diano d'Alba li __/__/____