



## PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

"CR.III/27 - PORTA VALLI MONREGALESI EST"

di libera iniziativa ai sensi art. 43 L.R. n°56/77



Ubicazione: Via Rosa Bianca - area n.4062

Proponente: Marelli Costruzioni S.R.L.



### SCHEMA DI CONVENZIONE

MARELLI COSTRUZIONI SRL

Via Tanaro, 48F - 12084 MONDOVI' CN

P.I. e C.F. 02267250047

Tel. 0174 330116 Fax 0174 567760

Cell. 335 8345383

I Tecnici



questo disegno è di proprietà dello studio e protetto a termini di legge

**Architetto Giampiero Danni**

via S. Agostino 20/A 12084 Mondovì (CN) tel 0174 552768 Fax 0174 567803

**Studio 4 4 8 Architetti Associati Laura Barello e Giacomo Natali**

corso Statuto, 28 - 12084 - Mondovì (CN) - tel. 338 9815546

**PROVINCIA DI CUNEO**  
**COMUNE DI MONDOVI**

**Legge Regionale n°56 del 05/12/1977 e s.m.i., artt. 43 e seguenti,**

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

di iniziativa privata, per l'utilizzo a scopo edificatorio di terreni ricompresi in ambito urbanistico "CR.III/27 n° 4062" di Piano Regolatore Generale vigente,

**CONVENZIONE**

**Premesso**

- Che il Comune di Mondovì è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale formato e redatto ai sensi del Titolo III della L.R. n°56/77 e s.m.i. ed approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n° 15-13798 del 02/11/2004;
- Che la ditta MARELLI COSTRUZIONI S.R.L., con sede in Mondovì Via Tanaro n.4/F, di seguito denominata "soggetto sottoscrittore", risulta proprietaria in forza di atto di cessione di quota ..... e di atto di cessione i quote ..... e di atto di cessione ....., degli appezzamenti di terreno siti in Mondovì via Rosa Bianca identificati a Catasto Terreni al Foglio n° 99 con i mappali n°1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211 e 1212 (derivanti dall'originario mappale 597), al Fg. 99 mappali 1213, 1214 e 1215 (derivanti dall'originario mappale 608), al Fg. 99 mappali n°1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222 e 1223 (derivanti dall'originario mappale 622), al Fg. 99 mappali n°1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230 e 1231 (derivanti dall'originario mappale 696); giusta tipo di frazionamento prot. n°CN0041829 del 20/02/2014, redatto a cura e spese della ditta proponente, dal Geom. Tassone Claudio ;
- Che detti appezzamenti di terreno ricadono in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente definisce come area: "CR.III/27 n° 4062 - zona residenziale di nuovo impianto", subordinandone l'utilizzazione a scopo edificatorio alla preventiva formazione ed approvazione di apposito Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge;
- Che l'intera estensione territoriale dell'ambito urbanistico sopracitato, ammonta ad una superficie territoriale pari a complessivi mq. 20.776,00 – così come attestato dal rilievo asseverato all'uopo redatto dall'Arch. Giampiero Danni ed acquisito agli atti del procedimento;
- Che per la trasformazione urbanistico-edilizia dei sopradistinti terreni di sua proprietà il sopracitato soggetto sottoscrittore della proposta di P.E.C., ha fatto predisporre dall'Arch. Giampiero Danni, con studio in Mondovì via Sant'Agostino n.20/a, un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato relativo all'intero ambito urbanistico "CR.III/27 n° 4062 - zona residenziale di nuovo impianto", comprensivo degli elaborati di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i.; presentandolo al Sindaco del Comune di Mondovì in data 09/08/2011;
- Che tale proposta di Piano Esecutivo prevede in sintesi la nuova costruzione sul comparto urbanistico dianzi citato di sedici fabbricati a destinazione residenziale con tipologia uni-bifamiliare, il tutto secondo le previsioni svolte dal vigente Piano Regolatore;
- Che detta proposta di Piano Esecutivo è stata esaminata dal competente Ufficio Urbanistico comunale che ne

ha verificato la rispondenza alle prescrizioni ed ai parametri edilizi fissati dal vigente Piano Regolatore;

- Che la stessa proposta di Piano Esecutivo è altresì stata sottoposta, per competenza, all'esame dei Servizi comunali: Tecnico e Polizia Urbana, nonché della Soc. Mondoacqua gestore delle reti dei sottoservizi di acquedotto e fognatura, riuniti in seno alla Conferenza interna dei Servizi che, nell'ambito delle sedute del 27/01/2012, del 10 e 17/02/2012, del 27/04/2012, del 03/08/2012, del 30/11/2012 e del 12/03/2014, hanno espresso i seguenti pareri: "Dipartimento Tecnico - "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP.": parere favorevole, *dovrà essere redatto un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo criteri di cui al D.P.R. 05/10/2010 n. 207 e munito di tutti i pareri degli Enti interessati dalle opere. Il progetto dovrà essere verificato secondo i disposti del Capo II artt. 44 e segg. del D.P.R 05/10/2010 n. 207. La verifica dovrà essere effettuata da organi accreditati ai sensi dell'art. 46 del D.P.R 05/10/2010 n. 207 nominati dal Comune di Mondovì a spese del richiedente*; Polizia Municipale: parere favorevole come da Allegato D, ossia vincolato alle seguenti condizioni: 1) *il rispetto tassativo di quanto prescritto dagli artt. 18, 22, 37 e segg. C.d.S. e dagli artt. 28, 44-46 e 74 e segg. Regolamento CdS e s.m.i. che disciplinano rispettivamente le fasce di rispetto e aree di visibilità, gli accessi e la segnaletica stradale*; 2) *dovrà essere garantita la massima visibilità ai veicoli in uscita dalla visibilità interna al PEC; i veicoli dovranno avere un ottimale raggio di visuale per l'individuazione preventiva dei veicoli circolanti in via Rosa Bianca*; 3) *dovranno essere opportunamente previste le corsie d'immissione per i veicoli che accedono al PEC e per quelli che vi recedono*; 4) *per quanto attiene l'allargamento della strada esistente dislocata sul confine nord dell'area del PEC , stante la minor larghezza di via Rosa Bianca in quel tratto, dovrà essere prevista la mezzzeria tratteggiata e non la corsia di pre-canalizzazione*; 5) *in aggiunta alla segnaletica indicata nel computo e concordata con il Comando, si prescrive, visti gli episodi di incidenti stradali verificati nelle aree interessate (anche mortali) e per aumentare la sicurezza della viabilità e dei pedoni, la collocazione di n°2 segnali luminosi di limite massimo di velocità 50 km/h (per entrambi i sensi di marcia). La progettazione e la realizzazione ed apposizione della prescritta segnaletica stradale orizzontale e verticale andranno preventivamente concordate con il Comando P.L.*"; Mondo Acqua: parere favorevole come da allegati più precisamente così riassunto: Acquedotto: *l'allacciamento al servizio acquedotto potrà essere concesso tramite stacco dalla distributiva primaria e punto di consegna così come sommariamente indicato nell'elaborato 5.1 allegato al Piano Esecutivo Convenzionato, fatte salve esigenze di tipo operativo rinvenute all'atto della sua materiale realizzazione. Resta inteso che le condotte idriche a valle del punto di consegna saranno di proprietà privata. Si resta in attesa della verifica delle interferenze delle infrastrutture previste con le reti idriche che dovrà avvenire, perentoriamente, nella successiva fase di progettazione definitiva*; Fognatura: *il sistema fognario dei fabbricati dovrà essere di tipo separato (acque nere , acque meteoriche). Le acque di scarico provenienti dai piani interrati dovranno essere sollevate meccanicamente fino al piano di campagna per il recapito nei relativi fognoli a gravità a servizio dei fabbricati. Il punto di scarico delle acque reflue provenienti dal Piano Esecutivo Convenzionato sarà posto all'altezza di Corso Europa, secondo quanto sommariamente indicato nell'elaborato 5.1 allegato al Piano Esecutivo Convenzionato, presentato al Comune di Mondovì in data 22/11/2012 al prot. n°28451. Si precisa che la rete fognaria (fognolo) posta a monte dell'anzidetto punto di scarico, considerata la specificità dell'opera, non potrà essere acquisita al patrimonio pubblico comunale. Si precisa che l'allacciamento alla pubblica fognatura è soggetto alla preventiva richiesta e successiva autorizzazione all'allaccio. Le acque meteoriche non potranno essere scaricate, in nessun caso, nel sistema fognario pubblico.*";

- Che più in particolare la parte della suddetta proposta di Piano Esecutivo riguardante la realizzazione delle opere di urbanizzazione di interesse pubblico è stata valutata dal "Servizio progettazione e realizzazione

OO.PP.” del Comune nei suoi aspetti tecnico-progettuali e dal Soggetto gestore delle reti dei sottoservizi comunali per quanto attiene le possibili interferenze con i sottoservizi esistenti, nonché dall’Amministrazione Comunale la quale ha riconosciuto tra le predette opere quelle di pubblico interesse parzialmente scomputabili dal corrispettivo del contributo di costruzione dovuto al Comune;

- Che una porzione dell’ambito oggetto del presente Piano Esecutivo insiste su area di interesse paesaggistico, tutelata ai sensi dell’art.142 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., soggetta al rilascio di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell’art.146 del medesimo decreto legislativo, delegata al Comune dall’art.3 della L.R.n°32/2008;
- Che il soggetto sottoscrittore ha quindi presentato al Comune di Mondovì, in data 09/03/2012 al prot. n°5984, istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., su cui si è espressa favorevolmente la Commissione Locale del Paesaggio in data 06 giugno 2012; autorizzazione rilasciata dal Comune di Mondovì in data 18/02/2014 al prot. n°4692 (autorizzazione n°1/2014);
- Che in relazione alle variazioni recentemente intervenute all’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. che assoggettano i P.E.C. alla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., il proponente il Piano ha presentato al Comune di Mondovì in data 09/08/2013 il Documento Tecnico di Verifica (D.T.V.) di assoggettabilità dello stesso, predisposto dall’Arch. G. Danni e dall’Ing. A. Breida;
- Che il Comune di Mondovì, in qualità di Amministrazione competente, ha quindi dato avvio alla fase di Verifica preliminare della necessità o meno di assoggettare a V.A.S. il Piano in argomento, trasmettendo il predetto Documento ai soggetti competenti in materia ambientale (Regione Piemonte, Provincia di Cuneo, Soprintendenze Beni Architettonici e Paesaggistici e Beni archeologici, ARPA e ASL) ed invitandoli a fornire il proprio contributo entro il termine di trenta giorni;
- Che a seguito di tale invito, sono pervenuti al Comune i seguenti contributi: Provincia di Cuneo – Settore Gestione Risorse del Territorio, con nota Prot. 24.698 dell’ 11/09/2013; ASL CN1 –Servizio di Igiene e Sanità Pubblica di Mondovì, con nota Prot. 25.345 del 17/09/2013; ARPA PIEMONTE – Dipartimento di Cuneo, con nota Prot. 26.619 del 26/09/2013; REGIONE PIEMONTE – Settore Valutazione di Piani e Programmi con nota Prot. 27.212 del 01/10/2013;
- Che nel fornire il proprio contributo, i predetti soggetti hanno complessivamente concluso a favore della non assoggettabilità alla procedura di V.A.S. ex artt. 11 e ss. del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. del P.E.C. in oggetto, subordinatamente al rispetto delle indicazioni e condizioni dai medesimi specificate nei relativi pareri;
- Che non sono invece pervenuti contributi da parte della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici, alla quale era già stato trasmesso il P.E.C. nell’ambito del relativo procedimento di autorizzazione paesaggistica, e da parte della Soprintendenza Beni Archeologici;
- Che l’Organo Tecnico Comunale (OTC) ai fini dell’assunzione, da parte dell’Amministrazione Comunale, del motivato provvedimento conclusivo della fase di verifica preventiva di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del Piano Esecutivo Convenzionato, ha redatto apposita *Relazione finalizzata all’assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica* - tenendo conto delle disposizioni e delle indicazioni di cui al D.Lgs. 152(2006 e s.m.i., parte II, Titolo I; alla L.R. 40/1998, art. 10, comma 3; alla DGR 12-8931 del 09/06/2008, Allegato I ed Allegato II, punto 2 – la quale conclude proponendo l’esclusione del suddetto SUE dal procedimento di VAS a condizione che il medesimo recepisca le vincolanti prescrizioni indicate ai punti 3.1 e 3.2 della suddetta Relazione che, anche se non materialmente allegate al presente atto, sono note alle parti che qui le sottoscrivono in segno di accettazione;
- Che la Giunta Comunale, con atto n°220 del 07/11/2013, esecutivo dal 09 dicembre 2013, ha deliberato di escludere, per le motivazioni contenute nella predetta Relazione istruttoria dell’O.T.C., il Piano Esecutivo

Convenzionato in ambito CRIII-27 dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

- Che l'Ufficio comunale competente ha dal canto suo verificato che i nuovi elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato, prodotti in data 10/12/2013 prot. n°34764 a seguito di tali prescrizioni dell'OTC, sono con esse coerenti;
- Che, su proposta dell'Ufficio comunale competente, detta proposizione di Piano Esecutivo con il relativo schema di convenzione sono stati accolti dal Sindaco del Comune di Mondovì in data 02/01/2014, pubblicati sul sito del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi, decorrenti dal 03/01/2014, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e, nello stesso periodo, esposti in pubblica visione presso il Dipartimento Gestione del Territorio del Comune di Mondovì;
- Che nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del progetto di Piano Esecutivo non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte, così come attesta il registro delle osservazioni all'uopo redatto dall'ufficio;
- Che la Giunta Comunale con atto deliberativo n° 37 del 13/03/2014, esecutivo dal 14 aprile 2014, ha approvato la suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi elaborati tecnici e l'annesso schema di convenzione;
- Che successivamente, in data 30 dicembre 2023 al prot. n°51987, il Sig. Marelli Roberto, legale rappresentante della suddetta Ditta, in qualità di proprietario dei lotti del P.E.C. non ancora attuati e di avente titolo in forza di esplicito assenso di cui ai seguenti atti di compravendita ....., ha presentato al Comune di Mondovì istanza di variante al Piano Esecutivo approvato, finalizzata alla riduzione del numero di fabbricati residenziale da 16 a 13 (di cui uno costituito da due edifici accorpati lotti C e D) con redistribuzione della S.U.L. prevista nei lotti non ancora attuati L, M, N, O, P e Q ed alla modifica tipologica ai materiali di realizzazione dei tetti; il tutto senza apportare modifiche alle SUL degli ulteriori lotti, né alla quantità di SUL complessiva prevista dal PEC approvato;
- Che detta proposta di variante è stata esaminata dal competente Ufficio Urbanistico comunale che ne ha verificato la rispondenza alle prescrizioni ed ai parametri edilizi fissati dal vigente Piano Regolatore;
- Che in relazione alla suddetta proposta di variante i competenti Uffici tecnici comunali, nell'ambito del tavolo tecnico tenutosi in data 06 giugno 2024, hanno ritenuto di non dover richiedere ulteriori opere di urbanizzazione pubblica funzionali all'attuazione della stessa;
- Che il soggetto sottoscrittore ha presentato al Comune di Mondovì, in data 11 giugno 2024 al prot. n°25687, istanza di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., su cui si è espressa la Commissione Locale del Paesaggio in data 24 luglio 2024 con parere *favorevole a condizione che le coperture siano realizzate con passafuori in legno ed il manto di copertura in lamiera (con pannelli fotovoltaici integrato laddove necessari) sia di colore grigio scuro*; autorizzazione rilasciata dal Comune di Mondovì in data 22 novembre 2024 al prot. n°49750 (autorizzazione n°17/2024);
- Che il Progetto preliminare di revisione del vigente PRGC adottato in data 29 luglio 2024 con D.C.C. n.40 all'art.45 delle relative Norme di attuazione ha fatto salvo lo strumento urbanistico in argomento ammettendo modifiche allo stesso sino alla data di approvazione definitiva della Variante di revisione generale;
- Che la Ditta Marelli Costruzioni srl ha presentato in data 03/12/2024 al prot. n. 51560 osservazione al suddetto Progetto Preliminare;
- Che la proposizione di Variante al Piano Esecutivo in argomento con il relativo schema di convenzione,

su proposta dell'Ufficio comunale competente, sono quindi stati accolti dal Sindaco del Comune di Mondovì in data ....., pubblicati sul sito del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi, decorrenti dal ....., durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione e, nello stesso periodo, esposti in pubblica visione presso il Dipartimento Urbanistica e Servizi al Territorio ed alle Imprese – Area Gestione del Territorio del Comune di Mondovì;

- Che nei quindici giorni successivi alla scadenza della pubblicazione del progetto di Variante al Piano Esecutivo sono/non sono pervenute osservazioni e/o proposte scritte, così come attesta il registro delle osservazioni all'uopo redatto dall'Ufficio competente;
- Che la Giunta Comunale con atto deliberativo n° ..... del ....., esecutivo dal ....., ha approvato la suddetta proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi elaborati tecnici e l'annesso schema di convenzione;
- Che dal canto suo il soggetto proponente e sottoscrittore della suddetta proposta di Variante al Piano Esecutivo Convenzionato ha dichiarato di essere in grado di assumere su di sé tutti gli impegni e gli obblighi in esse contenuti, nonché a lui derivanti dalla stipula della presente convenzione.

Tutto ciò premesso e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, ai sensi e per gli effetti degli artt. 43 e 45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i., convengono e stipulano ~~quanto segue~~ di modificare i sottoelencati articoli della convenzione stipulata in data 30 ottobre 2014 al Rep. n°16.989 Rogito Notaio Vincenzo Pitino di Carrù, convenendo altresì che tutte le altre pattuizioni contenute nei restanti articoli del predetto atto convenzionale restano invariate e confermate:

#### **Art. 1 – Richiamo delle premesse.**

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **Art. 2 – Utilizzazione urbanistica ed edilizia delle aree oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

*L'art.2 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Il Piano Esecutivo Convenzionato, cui il presente atto si riferisce, ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'ambito territoriale descritto in premessa secondo le modalità di progetto contenute negli elaborati tecnici elencati al successivo articolo 3; il tutto in conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche dettate dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale ed in coerenza alle disposizioni ed agli obblighi di cui al presente atto. Più in particolare il progetto di Piano Esecutivo prevede la realizzazione sull'area urbanistica CR/III/27 n°4062 di 2.077 mq. di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale di P.R.G.C. ai terreni di proprietà del soggetto sottoscrittore del P.E.C. così come in premessa specificati. Detti mq. di S.U.L. sono, dal progetto di Piano Esecutivo, ripartiti in ~~16~~ **13** fabbricati ad uso residenziale (**di cui uno costituito da due edifici accorpati lotti C e D**), a loro volta localizzati su ~~sedici~~ **quattordici** lotti d'intervento; il tutto come rappresentato dall'Elaborato 3v” *“Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio e schematizzazione tipologie”* del P.E.C. e più precisamente:

- Lotto A in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 160, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato ed altezza massima dalla linea di spiccatto (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto B1 in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 107, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente



abitabile), piano interrato e altezza massima dalla linea di spiccato (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;

- Lotto B2 in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 107, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima dalla linea di spiccato (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;
- Comparto C-D in cui è prevista la realizzazione di due fabbricati uni-bifamiliari accorpati di cui:
  - Lotto C, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 90, ad un piano fuori terra, piano interrato e altezza massima dalla linea di spiccato (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;
  - Lotto D, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 150, a due piani fuori terra, piano interrato e altezza massima dalla linea di spiccato (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto E1 in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 107, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima dalla linea di spiccato (equivalente alla quota del terreno naturale così come indicata nell'elaborato 3.0 del P.E.C.) non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto E2 in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 107, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto F in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 160, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto G in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 206, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto H in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 120, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto L-M in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. ~~120~~ **255**, a due piani fuori terra (~~di cui il piano primo solo parzialmente abitabile~~) e altezza massima non superiore a m. 7,50;
- ~~• Lotto M in cui è in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 120, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50;~~
- Lotto N in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. **90**, a due **un piano** fuori terra (~~di cui il piano primo solo parzialmente abitabile~~) e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;
- Lotto O in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. **85**, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50 ;

- Lotto P-Q in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. **308**, a due piani fuori terra (di cui il piano primo solo parzialmente abitabile), piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50;
- ~~Lotto Q in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 150, a due piani fuori terra, piano interrato e altezza massima non superiore a m. 7,50.~~

Quanto sopra per una Superficie Utile Lorda complessiva a progetto di mq 2.077,00 pari a quella massima ammessa dal vigente P.R.G.C. per l'ambito urbanistico "CR.III/27 n° 4062 - zona residenziale di nuovo impianto" oggetto del S.U.E. e per una Superficie Coperta che rispetta complessivamente la Superficie Coperta massima ammessa dal P.R.G.C. per l'ambito urbanistico "CR.III/27 n° 4062" (mq. 4.082) e nel rispetto dei criteri progettuali dettati dalla Commissione Edilizia per la realizzazione dei porticati.

### **Art. 3 – Elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato.**

*L'art.3 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Il progetto di Piano Esecutivo oggetto del presente atto di convenzionamento è costituito e comprende, ai sensi dell'art.39 della L.R. 56/77 e s.m.i., i seguenti elaborati tecnici:

- Allegato Av - Relazione Tecnica Illustrativa. (Relazione Tecnica - Documentazione Fotografica - Planimetria del P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G. - Progetto di Massima delle Tipologie Edilizie - Verifica Parametri Dimensionali - Visure Catastali) (modificata)**
- Allegato Bv'' - Norme Tecniche di Attuazione (modificate)**
- Allegato Cv - Schema di Convenzione relativo al S.U.E. (modificato)**
- Elaborato 1.0v - Planimetria dello Stato di Fatto su mappa catastale aggiornata e quotata e su Tavola 3.3/06 del vigente P.R.G. con base catastale aggiornata (modificata)**
- Elaborato 2.0 - Individuazione delle aree a servizi necessarie e/o monetizzabili, in funzione delle loro potenzialità anche di viabilità generale**
- Elaborato 3v'' - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio e schematizzazioni tipologie (modificata)**
- Elaborato 3.1v - Inserimento delle tipologie edilizie nel PEC (modificata)**
- Elaborato 4.0.1 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo**
- Elaborato 4.0.2 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo: Relazione Tecnico Illustrativa**
- Elaborato 4.0.3 - Progetto di massima Opere di Urbanizzazione primaria a scomputo: Computo analitico di massima dei costi di realizzazione**
- Elaborato 5.0 - Progetto di massima opere di urbanizzazione di interesse comune al P.E.C.**
- Elaborato 5.1 - Progetto di massima - Allacciamenti privati alle urbanizzazioni esistenti**
- Elaborato 6v'' - Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005 (modificata)**
- Elaborato i.1v' - Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto (modificata)**

Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a V.A.S.

Relazione di analisi agronomica ambientale e approfondimenti progettuali dell'infrastruttura verde.



Tali elaborati noti alle parti e già depositati agli atti dei competenti Uffici Comunali, sono stati acquisiti e resi definitivi con la delibera di Giunta Comunale n°37 del 13 marzo 2014 e n° ..... del ..... sopra citate, cui sono allegati e come tali da intendersi qui riportati.

#### **Art. 4 - Validità, efficacia e durata del Piano Esecutivo Convenzionato.**

*L'art.4 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce **ha** acquistato validità dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di sua approvazione ed assume efficacia a partire dalla data di stipula della **presente** **relativa** convenzione, **ossia in data 30 ottobre 2014.**

Le sue previsioni, come pure i contenuti della presente convenzione, dovranno essere portate a compimento entro 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di stipulazione della convenzione stessa, **prorogati di (3) tre anni dall'art. 10 – comma 4 bis – inserito nel D.L. n.76/2020 dalla Legge di conversione n. 120/2020 e di ulteriori 30 mesi dall'art. 10 septies, comma 1, inserito nel D.L. n.21/2022 dalla Legge di conversione n. 51/2022 e ulteriori proroghe di legge che potranno intervenire prima della stipula della presente convenzione.**

**Si dà atto che la presentazione in data 30 dicembre 2013 al prot. n.51987 dell'istanza di revisione complessiva dei lotti ancora da attuarsi del Piano Esecutivo in argomento, ha comportato di fatto la sospensione dei suddetti termini di efficacia, i quali riprendono a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.**

Per compimento delle previsioni si intende il rilascio, nell'ambito dell'arco temporale sopra citato ed a seguito di relativa richiesta, degli atti autorizzativi comunali necessari per l'attuazione del suddetto Piano, ovvero la presentazione, nei predetti termini temporali, delle richieste di Permesso di costruire e/o della presentazione delle relative Denunce di Inizio Attività da parte del soggetto sottoscrittore o dei suoi aventi causa a qualunque titolo.

Oltre tale termine, il Piano Esecutivo diverrà inefficace per gli interventi edilizi che non abbiano avuto compimento, divenendo per essi operanti le norme urbanistiche di Piano Regolatore Generale vigenti a quella data.

#### **Art. 5 – Attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

*L'art.5 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Atteso che il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce riguarda, conformemente alle disposizioni recate dal vigente Piano Regolatore, un ambito urbanistico unitario dal punto di vista insediativo : l'area "CR/III/27 n° 4062", tracciando per essa un assetto strutturale ed organico, si conviene che, a livello esecutivo, le sue previsioni insediative, fermo restando il termine temporale massimo di validità del Piano di cui al precedente art. 4, possano avvenire per parti, corrispondenti al minimo a ciascuno dei lotti in cui il P.E.C. ha suddiviso detto ambito.

Ciò premesso la concreta attuazione delle previsioni di Piano dovrà avvenire mediante il rilascio di altrettanti *Permessi di Costruire* ovvero, ai sensi del terzo comma lettera b) dell' art. 22 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., mediante presentazione al Comune di Mondovì di apposite ~~Denunce di Inizio Attività~~, **Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.)** riferiti ciascuno ai predetti lotti nei quali il piano è suddiviso. La possibilità è data in quanto si riconosce che all'interno del presente Piano Esecutivo Convenzionato sono contenute precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive del prodotto edilizio che si intende conseguire ed avendo di ciò la Giunta Comunale di Mondovì dato atto nell'ambito del proprio provvedimento di sua approvazione. La conformità alle predette disposizioni, verificata dall'Ufficio, costituisce elemento determinante per l'accesso alla procedura semplificata della ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.**

#### **Art. 6 – Impegni del soggetto sottoscrittore.**

*L'art.6 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Con riferimento alle prescrizioni ed alle indicazioni formulate dagli Uffici, dai Servizi, dai Soggetti e/o dagli Enti competenti, in sede di esame istruttorio della proposta di **P.E.C. e della sua Variante**, il soggetto suo proponente, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna e si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a rispettare ed attuare puntualmente i contenuti di dette prescrizioni ed indicazioni, quali risultano dagli atti, dai pareri e/o dalle determinazioni richiamate in premessa, depositati agli atti del competente Ufficio comunale titolare del procedimento istruttorio, resi noti al proponente, richiamati con gli atti e gli elaborati del P.E.C. nella delibera di Giunta Comunale n°37 del 13 marzo 2014 **e nella delibera di Giunta Comunale n°... del.....** sopra citate, e come tali ad essa allegati e quindi da intendersi qui riportati.

Inoltre, con riferimento alle previsioni insediative sviluppate a livello progettuale dagli elaborati tecnici e grafici costituenti il **P.E.C. e la sua Variante**, il soggetto suo proponente, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna: - relativamente alle porzioni degli spazi sottotetto che, come risulta dalle tavole di progetto allegate al P.E.C., non hanno concorso alla quantificazione della S.U.L. per mancanza dei requisiti minimi di legge, a mantenere inalterate le condizioni che hanno determinato la suddetta esclusione; - per quanto concerne la quota d'imposta dei fabbricati a progetto, a rispettare le quote massime dei pavimenti finiti del piano terra dei singoli edifici rispetto alla quota 0.00 fissata su Via Rosa Bianca, quali risultano dall'elaborato progettuale **Tav. 3v''** allegata **alla variante di P.E.C.**, ovvero per il lotto A: - 0,70; per i lotti B1, B2 ed F: 0,00; per i lotti C e D: + 0,40; per i lotti E1, E2 e G: + 0,50; per i lotti H ed L-M: + 0,75; per i lotti ~~M~~ ed N + 1,00; per il lotto O +1,25 e per il lotto **P-Q: + 1,40**; nonché a comunicare all'Ufficio comunale competente, in sede esecutiva di cantiere, l'inizio delle operazioni di impostazione di ciascuno dei fabbricati a progetto onde consentirne il relativo controllo; - per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche, a realizzare i suddetti edifici in conformità alla vigente normativa di settore dandone dimostrazione già a partire dalla fase di progetto; - per quanto riguarda l'altezza interna dei locali abitativi, a rispettare la vigente normativa evitando di realizzare, anche mediante controsoffittature, altezze inferiori a mt.2,70 nei locali ad uso abitativo quali cucine, soggiorni, camere da letto, studi, ecc... ed inferiori a mt.2,40 nei locali accessori quali ingressi, corridoi, bagni, disimpegni, ripostigli, ecc...; - **a rispettare le condizioni impartite dal Commissione Locale Paesaggio di cui all'autorizzazione paesaggistica n°17/2024.**

*-omissis-*

#### **Art. 6 bis – Prescrizioni ed impegni in ordine alle conclusioni emerse dalla fase di verifica V.A.S.**

*-omissis-*

#### **Art. 7 – Obbligo al mantenimento delle destinazioni d'uso degli immobili oggetto di Piano Esecutivo Convenzionato.**

*-omissis-*

#### **Art. 8 – Modifiche alle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato.**

*L'art.8 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Come già indicato in premessa il Piano Esecutivo oggetto della presente Convenzione è stato progettato e proposto

in piena conformità e sintonia alle previsioni ed alle prescrizioni dello Strumento Urbanistico Generale del quale la Città di Mondovì attualmente dispone; in tal senso esso è stato positivamente valutato, per rispondenza con i parametri edilizi previsti da tale strumento, positivamente valutato dall'Ufficio e dai Servizi Tecnici comunali nel corso delle predette Conferenze e, per gli aspetti di compatibilità estetico ambientale, dalla Commissione Locale Paesaggio.

Esso rappresenta quindi il disegno del futuro assetto urbanistico dell'area CR.III/27 n° 4062 anche in relazione allo sviluppo delle aree ad essa circostanti.

Ciò detto, e con riferimento alle modalità esecutive di cui al precedente art. 5, l'eventuale modifica in corso d'opera delle previsioni insediative del suddetto Piano dovrà sottostare a preventiva verifica del fatto che il prefigurato assetto urbanistico non abbia a subire modifiche tali da richiedere la riproposizione del Piano Esecutivo medesimo.

In tal senso non è suscettibile di future modificazioni, se non attraverso la riproposizione in variante del presente P.E.C., l'assetto planivolumetrico d'insieme del complesso edilizio a progetto, così come lo stesso risulta rappresentato dagli elaborati grafici costituenti il P.E.C. e più in particolare definito da:

- la suddivisione del comparto edilizio in ~~sedici~~ **quattordici** distinti lotti, ciascuno contenente un edificio (**di cui due lotti C e D accorpati in un unico corpo di fabbrica**) ;
- il rispetto dell'allineamento dei fabbricati a progetto lungo Via Rosa Bianca;
- il rispetto del filo fisso di edificazione previsto dal vigente P.R.G.C. così come rappresentato nella "**Tav. 3v- Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato**" della **Variante** di P.E.C. e specificato nell'allegato **Bv** "**Norme tecniche d'attuazione**", mediante l'orientamento verso il centro della prevista rotonda dei fronti principali e delle relative falde di copertura dei fabbricati a progetto sui comparti L/M, O, P e P/Q, nonché la realizzazione della recinzione arrotondata dei lotti L/M, P e P/Q e dell'antistante fronte alberato;
- la realizzazione di recinzioni ed alberature con particolare attenzione a non occultare la visuale di Piazza, così come indicato nell'Elaborato **6v**" "*Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005*" ;
- l'uniforme ed omogenea caratterizzazione tipologica, formale e di finitura dei fabbricati previsti dal P.E.C., nel rispetto di quanto specificato dall' "**Elab. 1.Iv**" – *Riferimento tipologico per l'attuazione dell'insediamento previsto*" approvato dalla Commissione Locale Paesaggio;

elementi questi che, singolarmente o complessivamente considerati, non sono suscettibili di modificazioni.

Si conviene invece che sono da considerarsi fattori che non richiedono la formale variazione del presente Piano Esecutivo Convenzionato e come tali non necessitano della sua riproposizione parziale o totale, le seguenti operazioni:

▪ **Per quanto attiene l'assetto planivolumetrico e distributivo degli edifici a progetto:**

modeste variazioni al posizionamento dei fabbricati all'interno dei singoli lotti nei quali è stato suddiviso il P.E.C., fermo restando il rispetto degli allineamenti e le distanze dai confini delle diverse proprietà e dagli edifici esistenti;

▪ **Per quanto attiene il dimensionamento di Piano:**

Sono ammessi limitati trasferimenti di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) tra gli edifici a progetto (lotti A, B1, B2, C, D, E1, E2, F, G, H, L/M, N, O P e P/Q). L'entità di tali trasferimenti, fermo restando il rispetto della complessiva quantità di Superficie Utile Lorda fissata dal P.E.C., non potrà eccedere il limite del 10 per cento della S.U.L. del fabbricato cedente, nel limite massimo di un solo trasferimento di S.U.L. su ogni fabbricato.

Nel rispetto di tali limiti detti trasferimenti potranno effettuarsi, qualora si riscontri una specifica esigenza funzionale o tecnico esecutiva di cantiere, mediante richiesta di idoneo Permesso di costruire, nell'ambito dell'istruttoria del quale l'Ufficio provvederà alla verifica della S.U.L. richiesta a progetto e della quantità

residua;

▪ **Per quanto attiene le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'intervento proposto:**

piccole e modeste variazioni alle caratteristiche costruttive dei singoli edifici e comunque nel rispetto di quanto fissato nell' "Allegato Bv - Norme Tecniche di Attuazione" e nell' "Elaborato i.Iv' - Riferimento tipologico per l'attuazione dell'insediamento previsto" della variante di P.E.C , nonché dal quinto punto del quarto paragrafo del presente articolo in ordine all'uniformità delle finiture esterne dei fabbricati a progetto.

Si riconosce che la distribuzione dei locali internamente ai fabbricati in progetto ha carattere puramente indicativo e come tale suscettibile di modifica in corso di richiesta dei singoli Permessi di costruire o di presentazione delle D.I.A. S.C.I.A.

Inoltre, poiché l'ambito interessato dal P.E.C. appartiene ad un tessuto edilizio residenziale di tipo urbano il cui decoro forma oggetto di molteplici disposizioni regolamentari comunali (Regolamento Edilizio, di Polizia Urbana, di Igiene, ecc...), le aree di pertinenza dei fabbricati non potranno che essere sistemate a parcheggio e/o giardino con colture erbacee ed arboree di tipo ornamentale; in tali aree non potranno inoltre essere collocate strutture quali: tettoie, baracche, serre e simili ancorché a carattere provvisorio e temporaneo, fatte salve le possibilità indicate dall'art.51 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C., relativamente alle costruzioni accessorie e, comunque, sempre previa acquisizione del relativo titolo abilitativi edilizio.

**Art. 9 - Cessione di aree al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica.**

*L'art. 9 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

*-omissis-*

Il soggetto sottoscrittore si obbliga inoltre, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a sostenere le opere e le spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, a prapo delle aree in cessione di cui al secondo punto del presente articolo, sino alla data di avvio dei lavori di realizzazione della rotatoria su Via Rosa Bianca o sino alla data di approvazione della Variante di revisione generale del vigente P.R.G.C. che ne preveda lo stralcio, a condizione che venga accolta l'osservazione formulata al prot. n.51560 del 03/12/2024.

*-omissis-*

**Art. 10 – Assoggettamento all'uso pubblico di aree da adibire a pubblici servizi.**

*-omissis-*

**Art. 11 – Monetizzazione di parte delle aree destinate a servizi pubblici.**

*-omissis-*

**Art. 12 - Determinazione del contributo di costruzione e modalità per la sua corresponsione al Comune.**

*-omissis-*

**Art. 13 – Opere di urbanizzazione pubblica a scomputo.**

*-omissis-*

**Art. 14 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica.**

*-omissis-*

**Art. 15 – Controlli in corso di realizzazione dei lavori e presa in carico delle opere.**

*-omissis-*

**Art. 16 – Garanzie finanziarie**

*-omissis-*

**Art. 17 – Realizzazione di opere di infrastrutturazione privata funzionali all'insediamento.**

*-omissis-*

**Art. 18 – Sanzioni convenzionali**

*L'art.18 della convenzione Rep.16.989/2014 è ora modificato come segue:*

Con riferimento alle disposizioni di cui al punto 4 , I comma, art.45 della legge regionale 05 dicembre 1977 n.56 e s.m.i., si conviene che eventuali modificazioni di destinazione d'uso non autorizzate alle previsioni svolte dal PEC approvato **e dalla successiva variante** comporteranno a carico del soggetto sottoscrittore del presente atto, suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, una penale convenzionale variabile da euro 1.000,00 a euro 10.000,00 in relazione alla gravità della violazione accertata.

Inoltre, nel caso in cui il soggetto sottoscrittore, suoi eredi o aventi causa a qualunque titolo, non dia adempimento agli impegni di cui al precedente art. 14 nei termini temporali ivi stabiliti, il Comune previo formale invito ad adempiere, darà corso senza ulteriori formalità all'escussione della relativa garanzia finanziaria indicata nell'art. 16, nonchè all'applicazione di una penale convenzionale pari al 20% del costo complessivo delle opere che risultino ancora da realizzarsi, fermo restando l'obbligo alla realizzazione delle stesse.

Parimenti nel caso in cui il soggetto sottoscrittore, suoi eredi o aventi causa a qualunque titolo, non dia adempimento agli impegni di cui al penultimo comma dell'art. 6 nei termini temporali ivi stabiliti, il Comune previo formale invito ad adempiere, darà corso senza ulteriori formalità all'escussione della relativa garanzia finanziaria indicata nell'art. 16, nonchè all'applicazione di una penale convenzionale anch'essa pari al 20% del costo delle opere che risultino ancora da realizzarsi, fermo restando l'obbligo alla realizzazione delle stesse.

Restano in ogni caso fatte salve le ordinarie disposizioni e/o sanzioni di legge.

**Art. 19 – Trasferimento degli obblighi.**

*-omissis-*

**Art. 20 – Spese.**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle afferenti alla sua trascrizione nei

registri della proprietà immobiliare, sono a carico del soggetto sottoscrittore, che all'uopo richiede il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, oltre all'applicazione di altri eventuali benefici ad esso più favorevoli.

**Art. 21 - Rinvio a norme di legge.**

*-omissis-*

**Art. 22 – Clausola finale**

Le parti danno reciprocamente atto che ogni altra pattuizione, condizione e modalità, di cui agli articoli nn. 6 parte, 6 bis, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19 e 21 della convenzione Rep. 16.989/2014 restano invariate e confermate.

\* Le parti in neretto indicano il testo modificato o aggiunto, mentre quelle barrate indicano il testo stralciato.