



Comune di MONDOVI'
Provincia di Cuneo

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.

Allegato C -

Schema di Convenzione relativo al S.U.E.

ALLEGATO

C

lettera

MARELLI COSTRUZIONI SRL

Via Tanaro, 48F - 12084 MONDOVI' CN

P.I. e C.F. 02257250087

Tel. 0174 530116 - Fax 0174 567760

Cell. 335 8345383

Il Proponente

Il Tecnico



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 (CN), via Tanaro n. 48/F (C.F. 02267250047), legalmente rappresentata dall'amministratore unico sig. Marelli Roberto nato a Mondovì (CN) il 20/05/1969 ed a seguito denominata "soggetto sottoscrittore", risulta proprietaria, in forza di atto pubblico di compravendita Rep. del....., rogito notaio....., registrato ail al n..... ed ivi trascritto il....., degli appezzamenti di terreno siti in Mondovì via Rosa Bianca identificati a Catasto Terreni al Foglio n° 99 con i mappali n° 597 – 608 – 622 ed , in forza di atto pubblico di compravendita Rep. del....., rogito notaio....., registrato ail al n..... ed ivi trascritto il....., dell'appezzamento di terreno sito in Mondovì via Rosa Bianca identificato a Catasto Terreni al Foglio n° 99 con il mappale 696;
- 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 mezzeria 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 al prot. n°..... (autorizzazione n°.../2013);
- 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, 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 Gestione del Territorio del Comune di Mondovì;
- Che nei quindici giorni successivi alla scadenza del deposito del progetto di Piano Esecutivo sono/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° del, esecutivo dal, ha approvato la suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato con i relativi elaborati tecnici e l'annesso schema di convenzione;
- Che dal canto suo il proponente e sottoscrittore della suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni e gli obblighi in essa contenuti, nonché derivanti dalla stipula della presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, 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:

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.

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 fabbricati ad uso residenziale, a loro volta localizzati su sedici lotti d'intervento; il tutto come rappresentato dall'Elaborato 3.0' "*Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio, profili e sezioni d'insieme*" 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 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 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 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 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 spiccatto (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 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 D, con Superficie Utile Lorda complessiva pari a **mq. 150**, a due piani fuori terra, piano interrato e 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 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 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 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 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 M 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. 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 O 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 P in cui è prevista l'edificazione di un fabbricato uni-bifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a **mq. 133**, 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.

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 A - 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 - Perizia Asseverata – Comunicazione Società Terna S.p.A. relativa a D.p.A. elettrodotto - Bozza di Frazionamento - Autocertificazione Proprietà - Visure Catastali)
- Allegato B - Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato C - Schema di Convenzione relativo al S.U.E.
- Elaborato 1.0 - 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
- Elaborato 2.0 - Individuazione delle aree a servizi necessarie e/o monetizzabili, in funzione delle loro potenzialità anche di viabilità generale
- Elaborato 3.0 - Planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato con insediamento edilizio e schematizzazioni tipologie.
- Elaborato 3.1 - Inserimento delle tipologie edilizie nel PEC
- 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 6 - Relazione paesaggistica ai sensi del DPCM 12/12/2005
- Elaborato i – Riferimenti tipologici per l'attuazione dell'insediamento previsto
- 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°..... del..... sopra citata, cui sono allegati e come tali da intendersi qui riportati.

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

Il Piano Esecutivo Convenzionato cui il presente atto si riferisce acquista validità dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di sua approvazione ed assume efficacia a partire dalla data di stipula della presente convenzione.

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.

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.

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*, 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 plano-volumetriche, 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.

Art. 6 – Impegni del soggetto sottoscrittore.

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., 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°..... del..... sopra citata, 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., 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. 3.0 allegata al 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: + 0,75; per i lotti M ed N + 1,00; per il lotto O +1,25 e per i lotti P e 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, disimpegno, ripostigli, ecc...

Il soggetto sottoscrittore della presente convenzione si impegna, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a proprio onere e cura, entro e non oltre tre anni dalla data di presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di costruire relativo al primo lotto in attuazione, l'alberatura puntualmente indicata nell' "Elaborato 3" di PEC all'interno dell'area S2 in cessione al Comune, previa presentazione della garanzia fidejussoria specificata al successivo art.16; nonché alla manutenzione a prato delle aree S2, Sv1 ed S3 in cessione al Comune, sino all'avvio dei lavori di realizzazione della prevista rotatoria su Via Rosa Bianca.

Egli si impegna inoltre, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a proprie spese e cura, contestualmente ai lavori di esecuzione della prevista rotonda su Via Rosa Bianca e su richiesta del Comune, il collegamento tra quest'ultima e l'area a parcheggio e verde asservita all'uso pubblico di cui al seguente art.10, così come rappresentato nell'Elaborato 2 di P.E.C.; nonché a consentire l'accesso pubblico alla predetta area asservita mediante la viabilità privata interna al P.E.C. sino ad avvenuta esecuzione di detto collegamento.

Il proponente il PEC si impegna infine, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a fare esplicita menzione e conferma dei suddetti obblighi negli atti traslativi dei relativi diritti reali sugli immobili dagli stessi realizzati e/o realizzandi.

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

Il soggetto sottoscrittore della presente convenzione si impegna e si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a rispettare nell'attuazione del P.E.C. approvato le prescrizioni dettate dall'Organo Tecnico Comunale ai fini dell'esclusione dell'assoggettamento alla procedura di V.A.S. e più precisamente:

1. a conferire un carattere organico ed uniforme all'intero complesso edilizio e residenziale, mediante l'utilizzo di caratteri formali, tipologico-compositivi degli edifici (ampiezza delle maniche, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia delle coperture, tipologia delle bucatore, partiture e rifiniture delle facciate, presenza di sporti e rientranze, tipologie di serramenti, ringhiere, parapetti, recinzioni, materiali costruttivi, ...) basati sulla tradizione costruttiva vernacolare del luogo.
1. a produrre, in sede di richiesta dei singoli permessi di costruire o di presentazione delle Denunce Inizio

Attività, una documentazione fotografica delle visuali dell'area da via Rosa Bianca verso la collina di Piazza e dal Borgato/Torrente Ellero verso via Rosa Bianca contenente lo stato attuale e l'inserimento del nuovo fabbricato che verrà valutato dalla Commissione Edilizia (o dalla Commissione Locale Paesaggio per i lotti in area vincolata), nonché di allegare a fine lavori le medesime visuali aggiornate;

2. a conseguire un'unica ed organica "infrastruttura verde" dei siti interessati dal P.E.C. che riduca l'impatto scenico percettivo dei nuovi interventi anche dagli antistanti fronti collinari di Piazza e San Lorenzo e che sia connessa visivamente con le aree agricole limitrofe;
3. ad utilizzare soluzioni, anche edilizie, finalizzate e limitare al minimo gli impatti che possono determinare processi degrado del suolo: erosione, contaminazione, perdita di fertilità, impermeabilizzazione, compattazione, diminuzione della biodiversità e diminuzione della materia organica;
4. ad impiegare pavimentazioni esterne permeabili, almeno per quanto attiene le aree adibite a manovra, parcheggio e/o cortile interne ai lotti;
5. a realizzare cisterne interrato di raccolta della acque meteoriche all'interno dei lotti privati, da riutilizzarsi per l'irrigazione del verde privato, e ad effettuare un'adeguata e continua manutenzione della rete, al fine di garantirne il corretto smaltimento delle acque;
6. a prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, nel rispetto della vigente normativa di settore ed in particolare a realizzare tutti i nuovi edifici: 1) conseguendo la certificazione energetica, da effettuarsi secondo le "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", approvate con Decreto del Ministro per lo sviluppo economico 26/06/2009; 2) prevedendo l'installazione d'impianti solari termici, impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e/o serre solari; 3) garantendo che tutti gli impianti di riscaldamento e raffreddamento abbiano almeno i livelli di prestazione minimi stabiliti dal D. Lgs.192/05, come modificato dal D.Lgs.311/06, dalla L.R.n°13 del 28/05/2007 e dalla DCR 98-1247 dell'11/01/2007;
7. a mantenere, in sede di progettazione dei singoli interventi, fermo restando il rispetto della Legge n.36/2001 e del D.P.C.M. 08 luglio 2003, la fascia di rispetto dall'elettrodotto T.730 di tensione 132kV pari a 17,00 m. prescritta dalla Soc. TERNA per l'attuazione del presente P.E.C.;
8. ad predisporre, qualora il sistema di raccolta rifiuti individuato dal Comune ne richiedesse l'individuazione, le apposite aree di conferimento rifiuti contrassegnate sull'Elaborato 5.1 del P.E.C.;
9. a gestire e smaltire i rifiuti prodotti dall'attività di costruzione ed a trattare le terre e le rocce di scavo nel rispetto della vigente normativa di settore ; nonché, per quanto attiene l'impatto ambientale (emissioni in atmosfera, rumore, produzione e smaltimento rifiuti,) relativo alle fasi di cantiere, ad individuare e mettere in atto, in fase esecutiva, le possibili azioni di risoluzione e mitigazione dello stesso.

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

L'area oggetto di P.E.C. è stata classificata dal nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, sotto il profilo della destinazione urbanistica, come "*zona residenziale di nuovo impianto*" ed il progetto di Piano Esecutivo oggetto di convenzionamento dimostra di rispecchiare fedelmente tale indicazione, per tutte le previsioni insediative da esso sviluppate; lo stesso contempla infatti la realizzazione di 16 fabbricati ad uso residenziale.

Eventuali future modifiche alla destinazione d'uso dei suddetti fabbricati o loro parti, potranno avvenire esclusivamente nel rispetto delle disposizioni dettate dal vigente Piano Regolatore, sia per quanto attiene la destinazione d'uso propria della zona (cfr. art.4 NTA P.R.G.C.), sia sotto il profilo delle ulteriori destinazioni d'uso

ad essa complementari (cfr. Tabella di zona).

Ai sensi dei disposti di cui all'art. 45, 1 comma, p.to 4) della L.R. 56/77 e s.m.i., l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. comporterà, oltre ai conseguenti oneri di legge, anche l'applicazione nei confronti dei soggetti sottoscrittori, loro successori od aventi causa a qualunque titolo, della sanzione convenzionale di cui al successivo art. 18.

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

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 distinti lotti, ciascuno contenente un edificio;
- 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. 3- Planimetria Piano Esecutivo Convenzionato*” di P.E.C. e specificato nell'allegato B “*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 M, O, P e Q, nonché la realizzazione della recinzione arrotondata dei lotti M, P e 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 6 “*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. i – 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 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 B - Norme Tecniche di Attuazione" e nell' "Elaborato i - Riferimento tipologico per l'attuazione dell'insediamento previsto" del 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.

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.

In relazione ai disposti di cui al punto 1), primo comma, art.45 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed alle conseguenti determinazioni in tal senso assunte dall'Amministrazione comunale con l'approvazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, il soggetto suo proponente, con la sottoscrizione e stipula del presente atto, cede gratuitamente al Comune di Mondovì:

- l'area necessaria alla realizzazione del marciapiede pubblico con aiuola alberata in fregio a Via Rosa Bianca avente superficie complessiva pari a **305 mq.** ca.; area puntualmente determinata ed individuata con campitura blu a nido d'ape e sigla "S1" sull' "Elaborato 3.0" del presente P.E.C., nonché a Catasto Terreni al Foglio n° 67 mapp.
- l'area necessaria alla realizzazione del futuro svincolo a rotatoria previsto su Via Rosa Bianca (area pari mq. 683 c.a. determinata ed individuata con campitura blu rigata e sigla "Sv1" sull' "Elaborato 3.0" del presente P.E.C.) ed alla realizzazione delle adiacenti aree a servizi pubblici, percorso pedonale e verde (area pari a mq. 3.572 c.a. determinata ed individuata con campitura blu a nido d'ape e sigle "S2 ed S3" sull' "Elaborato 3.0" del presente P.E.C., unitamente ad una porzione esterna all'ambito di P.E.C. pari a mq. 58 c.a. individuata sul medesimo elaborato con campitura grigia a nido d'ape) avente superficie complessiva pari a **mq. 4.313** ca.; puntualmente distinta a Catasto Terreni al Foglio n° 67 mapp.

Il tutto come risulta da apposito tipo di frazionamento catastale approvato dall' Agenzia del Territorio di Cuneo con tipo n° del, redatto, a cura e spese del proponente, dal di

iscritto alal n° ... ed allegato alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale.

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.

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

In relazione ai disposti di cui al quarto comma, art.21 della legge regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i. ed alle conseguenti determinazioni in tal senso assunte dall’Amministrazione comunale con l’approvazione della proposta di Piano Esecutivo Convenzionato, il soggetto suo proponente, con la sottoscrizione del presente atto, assoggetta gratuitamente ad uso pubblico a favore del Comune di Mondovì, l’area di interesse pubblico necessaria alla realizzazione di parcheggio ed area verde avente una superficie complessiva pari a **mq. 1.040 c.a.**, individuata con campitura blu a nodo d’ape e sigla “S4” sull’“Elaborato 3.0” del presente P.E.C.

Il soggetto sottoscrittore si dichiara a conoscenza della natura demaniale del diritto di uso pubblico e conseguentemente della sua inalienabilità ed imprescrittibilità e conferma che la servitù come sopra costituita rimarrà ferma e valida sino a quando una impossibilità fisica o giuridica non impedisca l’ulteriore godimento o quando la Pubblica Amministrazione riconosca cessato con l’uso anche l’interesse pubblico a servirsi del bene.

Inoltre lo stesso con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, da un lato a tempo indeterminato, a sostenere le opere e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese di gestione dell’area assoggettata ad uso pubblico di cui al presente articolo, nonché delle opere di urbanizzazione su di essa realizzate, affinché detta area e tali opere siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Il soggetto sottoscrittore acconsente espressamente che la presente convenzione venga trascritta a favore del Comune di Mondovì e contro di sé, con esonero da responsabilità per il competente Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari.

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

Premesso che il vigente Piano Regolatore Generale prevede per l’area urbanistica di nuovo impianto CRIII-27 oggetto di P.E.C. una dotazione complessiva di spazi a servizi pubblici pari a mq. 5.518,00 e che una quota di tale dotazione, in relazione a quanto previsto ai precedenti artt.9 e 10, viene dal P.E.C. soddisfatta mediante la cessione al Comune e l’assoggettamento all’uso pubblico ex art.21 LR56/77 e s.m.i. di mq. 4.917,00 (aree S1, S2, S3 ed S4); per soddisfare la restante quota di standard a servizi pubblici pari a mq. 601,00 il soggetto proponente il P.E.C., invocando le disposizioni di cui all’art. 6 NTA del vigente P.R.G.C. - che consentono la monetizzazione delle aree a servizi pubblici previste dall’art.21 della L.R. 56/77 ed s.m.i. in luogo della loro dismissione al Comune “*per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarsa dimensione e rilievo urbanistico*”- ha proposto, in aggiunta alle cessioni ed agli asservimenti di cui ai precedenti artt. 9 e 10, la monetizzazione di una porzione del fabbisogno di area a servizi pari a 1.000 mq.

Rilevato che la suddetta proposta di monetizzazione, congiuntamente alle proposte di cessione e di asservimento all’uso pubblico avanzate dal P.E.C., sono state ritenute accoglibili dagli Uffici comunali nel corso delle predette sedute di Conferenza dei Servizi Tecnici e dato atto che le stesse, nel contesto dell’approvazione della presente convenzione, è altresì stata accolta dall’Amministrazione Comunale.

Atteso che, in applicazione del metodo di determinazione dei valori di “*monetizzazione delle aree per l’urbanizzazione primaria e per i servizi ex art. 21 della L.R. 56/77*” approvato dal Consiglio Comunale con atto

deliberativo n°39 del 27/07/2004 e successivamente adeguato e rivisto con D.G.M. n°212 del 02/11/2012, il corrispettivo della monetizzazione delle aree a servizi per l'ambito CR.III/27 n° 4062 ammonta a € al mq, secondo i conteggi all'uopo forniti dall'Ufficio.

Si dà atto che, precedentemente alla sottoscrizione del presente atto, il soggetto sottoscrittore ha corrisposto al comune di Mondovì, con ricevuta bancaria n°----- del -----, l'intera somma di € (.....), finalizzata alla monetizzazione dei predetti mq. 601 c.a. di aree servizi ex art.21 L.R. 56/77 ed s.m.i.

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

a) Quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

La quantificazione di detta quota fa riferimento alle tariffe vigenti, tali per deliberazione del Consiglio Comunale n°41 del 21/04/2000 e successive deliberazioni della Giunta Comunale n°389 del 17/12/2003, n°51 del 24/02/2004 e n°197 dell'11/10/2012.

Sulla base dei citati riferimenti normativi e regolamentari ed in relazione alle previsioni progettuali svolte dal Piano Esecutivo Convenzionato, la quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stata quantificata dall'Ufficio comunale competente, in via preventiva ed in relazione alla Superficie Utile Lorda realizzabile nel P.E.C., in complessivi euro 157.893,50 (centocinquantesette milaottocento novantatre/50); ferme restando le più puntuali determinazioni, che a tal riguardo dovranno essere assunte, secondo le tariffe comunali all'epoca vigenti, all'atto del rilascio/presentazione delle richieste di P.C./D.I.A relativi ai singoli edifici.

La corresponsione di tale quota di contributo al Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo art.14 relativo al corrispettivo delle opere di urbanizzazione pubblica da esso scomputabili, dovrà avvenire secondo i tempi, le modalità e le garanzie di cui ai relativi atti regolamentari comunali.

b) Quota di contributo relativa all'incidenza del costo di costruzione:

La quantificazione di detta quota fa riferimento alle tariffe vigenti, tali per deliberazione della Giunta Comunale n°439 del 28/12/2002 e successive determinazioni D.D. n°345 del 09/03/2011 e D.D. n°2109 del 28/12/2011.

Sulla base di tale riferimento normativo e regolamentare ed in relazione alle previsioni progettuali svolte dal Piano Esecutivo Convenzionato, la quota di contributo di costruzione relativa all'incidenza del costo di costruzione è stata quantificata dall'Ufficio comunale competente, in via preventiva ed in relazione alla Superficie Utile Lorda realizzabile nel P.E.C., in complessivi euro 88.400,00 (ottantottomilaquattrocento/00); ferme restando le più puntuali determinazioni, che a tal riguardo dovranno essere assunte, secondo le tariffe comunali all'epoca vigenti, all'atto del rilascio/presentazione delle richieste di P.C./D.I.A relativi ai singoli edifici.

La corresponsione di tale quota di contributo al Comune dovrà avvenire secondo tempi, modalità e garanzie di cui ai relativi atti regolamentari comunali.

Art. 13 – Opere di urbanizzazione pubblica a scampo.

In relazione alla necessaria dotazione di opere e di infrastrutture pubbliche e private necessarie per urbanizzare e rendere fruibile l'area oggetto di PEC, puntualmente elencate nel progetto di massima allegato al presente P.E.C. e valutate positivamente dal "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale, l'Amministrazione Comunale ha individuato le opere di urbanizzazione riconosciute di pubblico interesse e quindi, ai sensi e per gli effetti dell'art.16, comma 2, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., parzialmente scomputabili dalla quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come sopra puntualmente specificata, ovvero :

1. la realizzazione lungo Via Rosa Bianca in corrispondenza del P.E.C. di un marciapiede pubblico ed adiacente aiuola alberata, con conseguente adeguamento dell'illuminazione pubblica;
2. la prosecuzione del predetto marciapiede pubblico lungo Via Rosa Bianca, con conseguente adeguamento dell'illuminazione pubblica, dal PEC sino in corrispondenza all'incrocio con Via San Bernolfo;

Dette opere proposte negli elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato, sono quelle puntualmente definite e quantificate nell'apposito progetto redatto, secondo i criteri di cui al DPR 05/10/2010 n.207, a cura e spese dello stesso sottoscrittore, dall'..... con studio in....., e preventivamente sottoposto dal "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." alle procedure di verifica, di cui agli artt. artt.47 e segg. del predetto DPR n°207/2010, e di validazione, di cui all'art.55 del medesimo DPR, nonchè approvato dalla Giunta Comunale con atto deliberativo n°..... del.....

Le parti danno quindi atto che il costo delle predette opere ammonta a complessivi €(.....) parzialmente scomputabili dalla quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al punto a) dell'art. 12 che precede. Più precisamente è previsto lo sconto al 50% del costo delle opere di cui al punto 1, per un importo di €....., ed al 70% del costo delle opere di cui al punto 2, per un importo di €....., il tutto per un importo scomputabile complessivamente pari ad €

Le parti danno atto che, qualora il costo delle opere di urbanizzazione indicate al presente articolo risulti superiore al complessivo ammontare degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art.12, al soggetto sottoscrittore e suoi aventi causa a qualunque titolo non è dovuto dal Comune alcun rimborso a compensazione dei lavori in eccedenza a detti oneri, qualora invece detto costo risulti inferiore - per qualsiasi motivo, ivi compreso il ribasso a seguito dell'espletamento delle procedure di cui al successivo art.15 - al complessivo ammontare degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art.12, la rimanente quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere corrisposta al Comune con i tempi, le modalità e le garanzie di cui alla presente convenzione.

Art. 14 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica.

Il soggetto sottoscrittore si impegna e si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a suo completo onere e carico, le opere elencate al precedente art.13, secondo le disposizioni e le indicazioni operative che saranno all'uopo impartite dal competente "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale e nel rispetto della vigente legislazione in materia di lavori pubblici e più precisamente del D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e del relativo regolamento d'attuazione D.P.R. n°207/2010 ed in conformità al progetto esecutivo, per il complessivo importo ivi stabilito e previa presentazione della garanzia finanziaria specificata al successivo art.16.

Dette opere, realizzate secondo la tempistiche di cui al cronoprogramma allegato al progetto esecutivo dei lavori, dovranno essere iniziate entro 30 giorni dalla presentazione della D.I.A. o il rilascio del Permesso di costruire relativo al primo dei lotti in attuazione dandone apposita comunicazione scritta al "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale, e dovranno essere portate a compimento entro e non oltre due anni dalla stipula della presente convenzione, per quanto attiene le opere di cui al punto 2) dell'art.13 che precede, ed entro e non oltre tre anni dalla stipula della presente convenzione, per quanto attiene le opere di cui al punto 1) del medesimo articolo.

I lavori dovranno essere eseguiti in modo tale da assicurare la continuità e la sicurezza del traffico sulle strade interessate dal progetto, con l'apposizione ed il mantenimento di tutta la segnaletica di cantiere prevista dal vigente Codice della Strada e dal relativo regolamento di esecuzione. Il soggetto sottoscrittore, per sé e per i suoi aventi

causa a qualunque titolo, si impegna a garantire gli interventi manutentivi e di gestione della viabilità provvisoria, assumendosene le responsabilità inerenti.

Il soggetto proponente il PEC riconosce, con la sottoscrizione del presente atto, che il mancato rispetto ed adempimento di quanto sopra stabilito in ordine a tempi di realizzazione e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione dianzi indicate, costituisce motivo di applicazione della sanzione convenzionale di cui all'art.18 e dà titolo al Comune per l'escussione della garanzia fidejussoria di cui al successivo art.16.

Ai fini di quanto sopra faranno fede le dichiarazioni rilasciate da parte del competente "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale attestanti che le suddette opere di urbanizzazione sono state realizzate nei modi e nei tempi fissati.

Il soggetto sottoscrittore si obbliga infine, per sé e per i suoi aventi causa a qualunque titolo, ad inserire negli atti traslativi di qualsiasi unità immobiliare all'interno del PEC un'apposita clausola in cui sia data evidenza dei tempi e degli obblighi relativi alle realizzazione delle opere di urbanizzazione pubblica di cui al presente articolo.

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

Il Comune effettuerà il controllo, nonché le verifiche tecniche, sulla corretta esecuzione delle predette opere di urbanizzazione ogni qual volta lo riterrà necessario; detto controllo verrà effettuato a mezzo del personale del "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale, che avrà libero accesso all'area interessata dai lavori e che, in caso di accertata difformità da quanto previsto dal suddetto progetto, potrà ordinare agli operatori la sospensione degli stessi e/o le modificazioni o i necessari provvedimenti ripristinatori.

Eventuali modificazioni al progetto che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori, dovranno essere preventivamente concordate tra le parti, predisposte a cura e spese del soggetto sottoscrittore e suoi aventi causa a qualunque titolo ed approvate dall'Ufficio comunale competente.

Al termine dell'esecuzione dei lavori il Direttore dei lavori redigerà il Certificato di regolare esecuzione degli stessi, accompagnandolo con le certificazione degli impianti e le verifiche di cantiere.

A suo giudizio l'Amministrazione comunale potrà richiedere l'emissione del certificato di "collaudo tecnico" di dette opere al proprio "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP.", che si potrà avvalere di un soggetto esterno in qualità di "collaudatore in corso d'opera"; detto certificato dovrà essere stilato entro e non oltre 60 giorni dalla trasmissione del certificato di regolare esecuzione dell'opera da parte del Direttore lavori.

Il Certificato di regolare esecuzione o il Collaudo tecnico dovranno essere approvati dall'Organo comunale competente e successivamente le opere passeranno in proprietà del Comune o degli Enti competenti, previo verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Il soggetto sottoscrittore, per sé stesso e suoi aventi causa a qualunque titolo, si assume in carico tutte le spese relative alla consegna delle opere (ossia frazionamenti catastali, accatastamenti, spese per contratti e registrazione, ecc...).

Fino all'approvazione del predetto collaudo, il soggetto sottoscrittore e suoi aventi causa a qualunque titolo, ha quindi in carico, assumendone le relative responsabilità, le opere realizzate, nonché la gestione delle stesse e la continuità della viabilità in tutto l'ambito interessato dai lavori.

Art. 16 – Garanzie finanziarie

Le parti danno atto che il soggetto sottoscrittore, a garanzia della completa e puntuale esecuzione delle opere di urbanizzazione pubblica di cui al precedente art.13, ha istituito a favore del Comune di Mondovì idonea polizza fidejussoria n°..... emessa in data da..... di importo corrispondente

all'ammontare delle opere da realizzare a scomputo, comprensivo dell'ammontare dell'IVA dovuta ai sensi di legge e quindi pari ad € (.....).

Le parti danno inoltre atto che il soggetto sottoscrittore, a garanzia della realizzazione dell'alberatura di cui al penultimo comma dell'art.6, ha istituito a favore del Comune di Mondovì idonea polizza fidejussoria n°..... emessa in data da..... di importo corrispondente all'ammontare dell'opere da realizzare, comprensivo dell'ammontare dell'IVA dovuta ai sensi di legge e quindi pari ad € (.....), così come quantificata in apposito computo metrico estimativo.

Terminati i lavori di realizzazione delle predette opere il "Servizio progettazione e realizzazione OO.PP." comunale, dopo aver accertato la completa e corretta esecuzione delle stesse e l'avvenuto trasferimento delle opere di cui al primo comma al Comune, procederà allo svincolo di dette garanzie finanziarie.

Si dà atto che le suddetta polizze fidejussorie, stipulata a garanzia degli adempimenti previsti dall'art.14, contengono una specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni con operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale rinunciando al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e senza attendere la pronuncia del giudice.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio lavori, il soggetto sottoscrittore si impegna a produrre al Comune di Mondovì ulteriore polizza assicurativa - conforme allo schema tipo approvato con D.M. 12/03/2004 n°123 - a garanzia dei rischi di esecuzione dei lavori, da qualsiasi causa determinati, ivi compresa la responsabilità civile verso terzi.

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

Con riferimento all'attuale grado di infrastrutturazione dell'ambito urbano in cui ricade il Piano Esecutivo in oggetto, il soggetto sottoscrittore del presente atto si impegna e si obbligano per sé, i suoi successori o aventi causa a qualunque titolo, a realizzare a proprie spese e cura, senza decurtarne l'onere dal Contributo di costruzione di cui al precedente art.12, tutte le opere di infrastrutturazione privata, interne o esterne alle aree di insediamento, necessarie per rendere funzionale le aree e gli immobili su di esse previsti a progetto, nel rispetto delle vigenti normative e previa acquisizione dei relativi permessi, autorizzazioni e/o nulla osta ove necessari e/o richiesti.

Art. 18 – Sanzioni convenzionali

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 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.

Il soggetto sottoscrittore si impegna a trasferire, negli eventuali atti di alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente convenzione, tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione autorizzando altresì la trascrizione di tali obbligazioni contro se stesso ed a favore del Comune di Mondovì, con esonero del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

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.

Per quanto non espressamente contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali regolanti la materia ed in particolare al D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 e s.m.i. ed alla legge regionale 5 dicembre 1977 n°56 e s.m.i.