

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/42 n° 4204" 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;
- il Signor CANDELA Francesco, nato a Mondovì (CN) il 20/04/1947, c.f. CNDFNC47D20F351R, residente a Vicoforte in Via del Castellino n.40/G, risulta proprietario in forza di atto notaio Pitino rep. N°6861 Raccolta 3712 del 29/07/2008 registrato il 30/07/2008 al n° 3370S.IT degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Mondovì, strada del Mazzucco, identificati a Catasto Terreni al foglio 67 con i mappali n. 391 parte e 393 parte;
- le Signore GASCO Pierina, nata a Mondovì (CN) il 15/03/1943, c.f. GSCPRN43C55F351W, residente in Mondovì, Strada del Mazzucco 6/B, e GASCO Maria, nata a Mondovì (CN) il 03/02/1948, c.f. GSCMRA48B43F351Z, residente a Mondovì in Piazza Santa Maria Maggiore n. 4, risultano proprietarie in forza di Testamento Notaio Birone Rep. 28825 prot. 406963 del 21/11/2002 degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Mondovì, strada del Mazzucco, identificati a Catasto Terreni al foglio 67 con i mappali n. 201, 321 parte, 1095, 1096 parte e 1097 parte;
- il Signor TADONE Mario, nato a Pianfei (CN) il 16/11/1933, c.f. TDNMRA33S16G561Q, residente a Mondovì in Via Leopardi n.13, risulta proprietario in forza didegli appezzamenti di terreno siti in Comune di Mondovì, strada del Mazzucco, identificati a Catasto Terreni al foglio 67 con i mappali nn. 367 parte e 1052 parte;
- il Signor NALLINO Mario, nato a Mondovì (CN) il 02/05/1943, c.f. NLLMRA43E02F351U, residente a Mondovì in Via Bra n.39, risulta proprietario in forza di atto notaio Catalano rep. N° 41491 Raccolta 10368 del 12/01/2002 registrato il 25/01/2002 mod. 1V prot. 208; degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Mondovì, strada del Mazzucco, identificati a Catasto Terreni al foglio 67 con i mappali nn. 366 sub. 1-2 e 41;
- detti appezzamenti di terreno, per una superficie territoriale complessiva pari a mq.7.243,00, ricadono interamente o parzialmente in ambito urbanistico che il Piano Regolatore Generale vigente definisce come area: "CR.III/42 n°4202 - 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;
- per la trasformazione urbanistico-edilizia dei sopra distinti terreni di loro proprietà i sopracitati soggetti, che nel prosieguo per brevità verranno denominati "soggetti sottoscrittori" della proposta di P.E.C., sulla scorta del fatto di rappresentare più dei due terzi del valore degli immobili interessati dal Piano Esecutivo ai sensi dell'art.43

Candela Francesco Gasco Pierina e Gasco Maria¹

Tadone Mario
Nallino Mario

della L.R. 56/77 e s.m.i., hanno fatto predisporre dall'Arch. Manfredi Marco dello "Studio Manfredi Casu Architetti Associati", con studio in Mondovì piazza Maggiore n.3, un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) relativo all'intero ambito urbanistico "CR.III/42 n° 4202- Zona residenziale di nuovo impianto", comprensivo degli elaborati di cui all'art.43 della L.R. 56/77 e s.m.i., presentandolo al Comune di Mondovì in data 17 aprile 2018 al prot. n. 12932;

- tuttavia i suddetti appezzamenti di terreno non esauriscono l'intera superficie dell'ambito urbanistico sopraccitato, il quale sviluppa una superficie territoriale di complessivi mq. 9.420 – così come attestato dal rilievo asseverato dall'Arch. Marco Manfredi ed all'uopo redatto dai Geom. Bracco Silvio e Tadone Maria, acquisito agli atti del procedimento;
- ricadono infatti in detto ambito ulteriori appezzamenti di terreno, di superficie territoriale pari a complessivi mq. 2.177,00 di proprietà di soggetti che non figurano tra i proponenti il progetto di P.E.C. - identificabili a catasto al Foglio n°67 con i mappali n.359 parte e n.361 parte (per una superficie territoriale pari a mq. 1.266 c.a), con i mappali n.492 parte e n.494 parte (per una superficie territoriale pari a mq. 782 c.a) e con il mappale n.54 sub.10 (per una superficie territoriale pari a mq. 129,00 c.a - , la cui capacità edificatoria, sviluppata in base all'indice territoriale fissato dal vigente Piano Regolatore, è stata contemplata nella presente proposta di Piano Esecutivo;
- la proposta in argomento prevede in sintesi la nuova costruzione sul comparto urbanistico dianzi citato di dodici fabbricati a destinazione residenziale con tipologia uni-bifamiliare, il tutto secondo le previsioni svolte dal vigente Piano Regolatore;
- essa 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 in ordine a tale progetto, il quale ha altresì dato notizia dell'avvio del procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della legge 241/90, nei confronti dei soggetti proprietari delle aree incluse in ambito CR.III-42 che non figurano tra i proponenti il P.E.C., i quali non hanno fatto pervenire osservazioni in merito;
- il competente ufficio Urbanistico ha contestualmente dato comunicazione dell'avvio del procedimento ai soggetti proprietari dei fabbricati limitrofi avanti accesso dalle aree oggetto di Piano Esecutivo, cui ha riscontrato in data 03/07/2018 al prot. n.21696 la Ditta avicola "Ora srl" comunicando la presenza della stessa nelle immediate vicinanze del nuovo insediamento e chiedendo il suggerimento di eventuali prescrizioni per evitare conseguenze sulla presenza dell'attività;
- in relazione alla suddetta proposta insediativa i competenti Uffici comunali nell'ambito del tavolo tecnico tenutosi in data 29 marzo 2019 hanno individuato le conseguenti esigenze di urbanizzazione pubblica del contesto che tale proposta dimostra di aver recepito;
- la stessa proposta di Piano Esecutivo è stata altresì sottoposta all'esame del Servizio comunale di Polizia Urbana, nonché della Soc. Mondo Acqua gestore delle reti dei sottoservizi di acquedotto e fognatura, riuniti in seno alla Conferenza Interna dei Servizi, nelle sedute del 20 e del 27 novembre 2019, che hanno espresso i seguenti pareri: "Mondo Acqua: *parere favorevole come da allegato C, ossia per quanto riguarda la rete di acquedotto: il punto di consegna sarà localizzato in prossimità delle rete distributiva pubblica posta in Via del Mazzucco; per quanto riguarda la rete di fognatura: considerato che: - il sistema fognario dei fabbricati e delle aree dovrà essere di tipo separato (acque nere, acque meteoriche); - le acque di scarico provenienti dai piani interrati/seminterrati, dovranno essere sollevate meccanicamente fino al piano di campagna per il recapito nei relativi fognoli a gravità a servizio del fabbricato; - le acque meteoriche non potranno essere recapitate nel sistema fognario pubblico. Si precisa che in considerazione sia del dimensionamento delle reti di trasporto sia*

Manfredi
Musso

Comdela *Kalene Manio*
Francesco Gasco Pierino Gasco Morio

degli impianti ricettori finali, non è al momento possibile acconsentire a nuovi allacciamenti alla fognatura nera/grigia pubblica in Via del Mazzucco, alla luce di quanto appena esposto il PEC dovrà dotarsi di fossa Imhoff. Si precisa altresì che qualora si presentino prossimamente le condizioni affinché le acque grigie/nere possano essere convogliate in pubblica fognatura, la soluzione tecnica/impiantistica sopra descritta dovrà essere adeguata a tale circostanza, secondo le prescrizioni che verranno concordate con la Mondo Acqua Spa ai sensi del Regolamento S.I.I. – AATO4 Cuneese vigente; Polizia Urbana: considerato che la strada è privata, non rileva”;

- il Piano Esecutivo in argomento è stato sottoposto in data 15 gennaio 2020 all'esame della Commissione Edilizia la quale ha su di esso espresso il proprio parere “favorevole a condizione che la tipologia della recinzione sia conforme a quanto indicato nella Tav.6bis e che le colorazioni delle ringhiere siano uniformi in cromia grigio antracite”;
- in relazione ai contenuti di cui al comma 2 dell’art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., il Comune di Mondovì ha dato corso alla fase di verifica preliminare della necessità o meno di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) il Piano in argomento, fase che si è conclusa con l’atto D.G.C. n. 5 del 20/01/2021 del 20/01/2021 con cui la Giunta Comunale ha deliberato la non assoggettabilità a V.A.S. dello stesso per le motivazioni contenute nella *Relazione finalizzata all’assunzione del provvedimento conclusivo della fase di verifica* all’uopo predisposta dall’Organo Tecnico Comunale (OTC) ed a condizione che il P.E.C. 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, trasmissione delle conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. comunicata con lettera prot. 3423 del 30/01/2021;
- l’Ufficio comunale competente ha quindi dal canto suo verificato che i nuovi elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato, prodotti in data prot. n. fossero coerenti con le suddette prescrizioni;
- la proposizione di 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 Tecnico – Area Gestione del Territorio del Comune di Mondovì;
- nei quindici giorni successivi alla scadenza della pubblicazione 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 competente;
- 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;
- dal canto loro i proponenti e sottoscrittori della suddetta proposta di Piano Esecutivo Convenzionato hanno 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.

Stefano Amelio
Candela Francesco Gascolierina e Gasco Maria

Stefano Amelio

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 CRIII-42 n° 4204 di **1.329,40 mq.** di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale di P.R.G.C. ai terreni di proprietà dei soggetti sottoscrittori del P.E.C., così come in premessa specificati, nonchè dei soggetti che non figurano tra i proponenti il progetto di P.E.C. Detti mq. di S.U.L. sono, dal progetto di Piano Esecutivo, ripartiti in n.12 fabbricati ad uso residenziale, a loro volta localizzati su dodici lotti d'intervento; il tutto come rappresentato dall'elaborato "*Tav.3 - Planimetria Generale con indicazione lotti di intervento, rispetto delle distanze dai confini, fabbricati esistenti e ribaltamento dei fronti*" del P.E.C. e più precisamente:

- Lotto A1: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 113, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto A2: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 113, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto A3: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 113, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto B1: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 106,43, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto B2: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 106,43, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto B3: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 106,43, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto B4: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 106,43, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto B5: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 106,43, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;
- Lotto C2: in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq.144,42, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccatto non superiore a m. 7,5;

Stefano Maso

Julio Pri

Amadeo Francesco Gasco Pierina Gasco Morvil

- Lotto D (di proprietà di soggetti non aderenti al PEC): in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 123,93, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccato non superiore a m. 7,5;
- Lotto E1 (di proprietà di soggetti non aderenti al PEC): in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 94,95, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccato non superiore a m. 7,5;
- Lotto E2 (di proprietà di soggetti non aderenti al PEC): in cui è prevista la realizzazione di un fabbricato unifamiliare di tipologia isolata con Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq. 94,95, a due piani fuori terra ed altezza massima dalla linea di spiccato non superiore a m. 7,5.

Le parti danno atto che nell'ambito del suddetto P.E.C:

- la Superficie Utile Lorda pari a mq. 19,35 sviluppata dal mappale n. 54 sub. 10 del Foglio 67, è stata acquisita dal Sig. Candela Francesco, figurante tra i soggetti che aderiscono al Piano, con divisione ereditaria Rogito Notaio Pitino Rep. n.6862 del 29/07/2008 ed è contemplata dal progetto di P.E.C. all'interno del comparto 1, costituito dai lotti A1, A2 ed A3;
- sono contemplati nel conteggio della S.U.L. complessiva i fabbricati esistenti rappresentati nei lotti C1 ed F - di S.U.L. rispettivamente pari a mq. 20,50 ed a mq. 62,00 - che non sono oggetto d'intervento.

Quanto sopra per una Superficie Utile Lorda complessiva pari a mq.1.411,90 minore a quella massima ammessa dal vigente P.R.G.C. per l'ambito urbanistico "CR.III/42 n° 4204 - Zona residenziale di nuovo impianto" oggetto del S.U.E. (mq.1.413,00) e per una Superficie Coperta massima a progetto (mq.2.078,39) che rispetta complessivamente la Superficie Coperta massima ammessa dal P.R.G.C. per detto ambito urbanistico (mq.2.826,00).

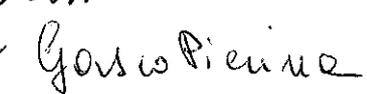
Le parti danno infine atto che l'attuazione dei lotti D, E1 ed E2 di proprietà di soggetti non aderenti al P.E.C. potrà avvenire, nei termini di validità ed efficacia del Piano Esecutivo di cui al successivo art.4, esclusivamente previa adesione allo stesso mediante sottoscrizione della relativa convenzione.

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:

- Relazione Illustrativa;
- Documentazione Fotografica;
- Documentazione fotografica con coni visuali;
- Titolo di proprietà – Asseverazioni;
- Elenco catastale delle proprietà;
- Norme tecniche di attuazione
- Perizia Asseverata della superficie territoriale e fondiaria e SUL dei fabbricati esistenti, sottoscritta dall'Arch. Marco Manfredi;
- Perizia tecnico illustrativa asseverata, redatta dal Geom. Maria Tadone;
- Perizia tecnico illustrativa asseverata, redatta dal Geom. Sappa Gianluca;
- Documento Tecnico Verifica di assoggettabilità V.A.S.;
- Realizzazione rete di scarico acque reflue interne all'ambito PEC "CR.III/4202 Sant'Anna", redatta dall'Ing. Santero Stefano;
- Bozza di convenzione








- Tav.1: Rilievo, planimetria e sezioni (rilievo eseguito ed asseverato l'11 maggio 2016 dai Geom. Bracco Silvio e Tadone Maria);
- Tav.2: Planimetria di P.E.C. ridotta alla scala di PRGC;
- Tav. 3 : Planimetria generale con indicazione lotti d'intervento, rispetto delle distanze dai confini, fabbricati esistenti e ribaltamento dei fronti;
- Tav. 4: Progetto di massima opere di urbanizzazione di interesse comune al P.E.C.;
- Tav. 4.1: Relazione descrittiva dell'impianto di smaltimento acque nere previsto, schede tecniche fossa Imhoff e cisterna raccolta acque meteoriche ipotizzate;
- Tav.5: Progetto di massima opere di urbanizzazione;
- Tav. 5.1: Relazione tecnico illustrativa opere di urbanizzazione;
- Tav.6: Sezioni a progetto;
- Tav. 6bis: Prospetto d'insieme delle recinzioni lungo le viabilità private;
- Tav.7: Tipologia edilizia, piante e viste frontale;
- Tav.7.1: Planimetria P.E.C., fabbricato tipo;
- Tav.7.2: Tipologia edilizia, piante e viste frontale;
- Tav.8: Planimetria generale con individuazione dei comparti, delle aree a servizi e divisione dei lotti di intervento;
- Tav.9: Planimetria generale con quote piano altimetriche;

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 da parte dei soggetti sottoscrittori o dei loro 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 "CRIII-42 n° 4204", 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,

Giulia

Candela *Francesco Gasco* *Pierina* *Gasco* *Maria* ⁶

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.

Art. 6 – Impegni dei soggetti sottoscrittori.

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., i soggetti sottoscrittori, con la sottoscrizione della presente convenzione si impegnano e si obbligano, per sé e per i loro 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 ai proponenti, 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, i soggetti sottoscrittori suoi proponenti, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, si impegnano a:

- relativamente alle porzioni degli spazi sottotetto che, come risulta dalle tavole di progetto allegata 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 del Mazzucco, quali risultano dall'Elaborato progettuale "Tav. 9 - Planimetria generale con quote piano altimetriche" allagato al P.E.C., ovvero per il lotto A1: -0,20 m.; per i lotti A2 e A3: -0,10 m.; per il lotto B1: -0,25 m.; per il lotto B2: -0,15 m.; per il lotto B3: +0,20 m.; per i lotti B4 e B5: +0,45 m.; per il lotto C2: 0,00 m.; per il lotto D: +0,30 m.; per i lotti E1 e E2: +0,40 m.; 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: ingressi, corridoi, bagni, disimpegno, ripostigli; - a realizzare le recinzioni in conformità a quanto indicato nella "Tav.6bis - Prospetto d'insieme delle recinzioni lungo le viabilità private" del P.E.C., con colorazioni delle ringhiere uniformi in cromia grigio antracite.

I soggetti sottoscrittori si impegnano infine, per sé e per i loro 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.

I soggetti sottoscrittori della presente convenzione si impegnano e si obbligano, per sé e per i loro 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. nella scelta delle essenze per la realizzazione delle aree verdi, ad escludere specie esotiche invasive o di esclusivo valore ornamentale, prendendo in considerazione la D.G.R. 46-5100 del 18/12/2012 aggiornata con la D.G.R. 33-5174 del 12/06/2017 e le fasi di progettazione del verde vengano sviluppate contestualmente a quelle

Candela *Adone Manno*
Zanconco *Giacco Pirena*
Giacco *Uberti*

- di edificazione, in modo da garantire fin da subito soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;
2. ad utilizzare soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare al minimo gli impatti che possano determinare processi degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione);
 3. nella realizzazione delle aree a parcheggio esterne ai lotti, a mantenere la permeabilità del suolo mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e ad elevato grado di inerbimento (es. marmette autobloccanti forate), prevedendo l'uso di manto bituminoso solo nei luoghi di maggior frequenza di passaggio;
 4. a far sì che l'intervento non interferisca con le aree di salvaguardia di eventuali captazioni ad uso potabile o con fasce di rispetto igienico-sanitario, nè con i diritti delle eventuali concessioni di captazioni idriche legittimamente costituite;
 5. a prevedere accorgimenti e misure finalizzati alla minimizzazione dei consumi di energia ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico. etc...), secondo quanto previsto e stabilito dalla vigente normativa di settore (Legge regionale 28 maggio 2007 n.13; DGR 46-11968 del 04/08/2009, ecc...);
 6. a limitare la dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade esterne ad alta efficienza, regolamentandone gli orari di accensione ed applicando regolatori di flusso luminoso;
 7. a realizzare sistemi puntuali di depurazione dei reflui dei fabbricati a progetto, previo ottenimento della necessaria autorizzazione comunale, obbligandosi per sé e per i loro aventi causa ad allacciarsi alla pubblica fognatura a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere sia di potenziamento della rete di Via del Mazzucco che del depuratore esistente in Via Sant'Anna nei pressi del rio Pesce;
 8. ad adottare tutte le precauzioni possibili per non trasferire in loco terreni di riporto / suolo fertile contenuti semi o proaguli vegetativi di specie alloctone invasive, oltre a controllare il possibile sviluppo delle stesse tramite l'inerbimento in tempi rapidi dei cumuli di terra accantonati attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone.

I soggetti sottoscrittori con la sottoscrizione della presente convenzione prendono infine atto., per sé e per i loro aventi causa, della presenza di un'attività avicola esistente ed operante nelle aree limitrofe al contesto di nuova edificazione in argomento e, vista la particolare natura dell'attività di allevamento in essere, delle intrinseche potenziali criticità derivanti dallo stesso, quali le significative emissioni odorigene che ciclicamente si sono presentate nell'area.

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 n. 12 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, primo 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. 12.

Jelle Plus

Candela ex *Stalene Mario*
Francesco Gasco Pienine *Gasco elberio⁸*

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, dall'Ufficio e dai Servizi Tecnici comunali e per gli aspetti di compatibilità estetico ambientale dalla Commissione Edilizia comunale.

Esso rappresenta quindi il disegno del futuro assetto urbanistico dell'area CR.III-42 n° 4204 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. debitamente sottoscritta da tutte le proprietà presenti nell'ambito urbanistico in argomento, l'assetto 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 otto distinti lotti (A1, A2, A3, B1, B2, B3, C2 e D) ciascuno contenente un edificio e in quattro distinti lotti (B4, B5, E1 ed E2) ciascuno contenente un edificio, eventualmente accorpabili (lotti A2/A3, lotti B1/B2, lotti B3/B4, lotti B4/B5, lotti B5/B3 e lotti E1/E2) previo parere favorevole da parte della Commissione Edilizia;
- l'uniforme ed omogenea caratterizzazione tipologica, formale di finitura dei fabbricati e delle recinzioni previste dal P.E.C., nei rispetto di quanto specificato, relativamente alle recinzioni, dall'elaborato "*Tav.6bis - Prospetto d'insieme delle recinzioni lungo le viabilità private*" approvato dalla Commissione Edilizia comunale.

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 nei quali è stato suddiviso il P.E.C., fermo restando il rispetto delle distanze dai confini delle diverse proprietà e dagli edifici esistenti, nonché la possibilità di accorpamento di taluni lotti prevista dal quarto comma del presente articolo;
- Per quanto attiene il dimensionamento di Piano:
limitati trasferimenti di Superficie Utile Lorda (S.U.L.) tra gli edifici a progetto (lotti A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, B5, C2, D, E1 ed E2). 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 15 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 e l'intervento non abbia già usufruito della possibilità di accorpamento dei lotti prevista al quarto comma del presente articolo, 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

Candela per Francesco Gasco Pierina Gasco che è il

Valerio M...

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'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" e nell'elaborato "Tav. 6 bis - Prospetto d'insieme delle recinzioni lungo le viabilità private" del P.E.C, nonché dal secondo punto del quarto paragrafo del presente articolo in ordine all'uniformità delle finiture esterne dei fabbricati e delle recinzioni 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.

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 a 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 – 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-42 oggetto di P.E.C. una dotazione complessiva di spazi a servizi pubblici pari a mq. 738,55, quantificata in relazione alla S.U.L. a progetto; per soddisfare detta quota di standard i soggetti sottoscrittori, 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" - ne hanno proposto la monetizzazione.

Rilevato che la suddetta proposta di monetizzazione è stata ritenuta accoglibile dal Dipartimento Tecnico comunale nell'ambito del tavolo tecnico richiamato in premessa e dato atto che la stessa, nel contesto dell'approvazione della presente convenzione, è stata altresì 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/42 n° 4204 ammonta ad € 46,10 al mq.

Si dà atto che, precedentemente alla sottoscrizione del presente atto, i soggetti sottoscrittori hanno corrisposto al Comune di Mondovì, con ricevuta bancaria n. del, l'intera somma di € 34.047,16, finalizzata alla monetizzazione dei predetti mq. 738,55 di aree servizi ex art.21 L.R. 56/77 ed s.m.i.

Art. 10 - 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

Joche Mio
Joche Mio
Candela y. Redaone meno
Francesca Gasco Pireine Gasco Mouria 10

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 76.812,73 (settantaseimilaottocentododici/73); ferme restando le più puntuali determinazioni, che a tal riguardo dovranno essere assunte, secondo le tariffe comunali all'epoca vigenti, all'atto del rilascio delle richieste di Permesso di Costruire 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 53.176,00 (cinquantatremilacentosettantasei/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 delle richieste di Permesso di Costruire 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. 11 – 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, i soggetti sottoscrittori del presente atto si impegnano e si obbligano per sé, i loro 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.10, 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. 12 – Sanzioni convenzionali

Con riferimento alle disposizioni di cui al punto 4, primo 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 dei soggetti sottoscrittori del presente atto, loro 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.

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

Art. 13 – Trasferimento degli obblighi.

I soggetti sottoscrittori si impegnano 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 stessi ed a favore del Comune di Mondovì, con esonero del Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 14 – Spese.

Comdele *Stefano Manio*
Francesca Gasco *Pierina Gasco* *Ubarif*

Stefano Manio

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle afferenti alla sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, sono a carico dei soggetti sottoscrittori.

Art.15 - 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., nonché alle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

Candela ^{su} Francesco
Gasco Pierina
Gasco Maria
Maffei Maria
Maffei Maria