

Comune di Marene – Provincia di Cuneo

P.E.C. – Comparto "SUE24/a" di P.R.G.C

BOZZA DI CONVENZIONE

REPERTORIO N. _____

ATTI N. _____

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA

Comparto "SUE24/a"

(Articolo 11 legge 241/90 - Articolo 43 - Legge Regionale Piemonte 5 dicembre 1977 n. 56)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno addì del mese di, in Marene, in via
in via, numero, avanti a me, Notaio in
..... iscritto al collegio Notarile di sono presenti:

il signor, nato a il, domiciliato per la carica in
Marene presso la Casa Comunale, il quale dichiara di intervenire ed agire nel presente atto in
qualità didel Comune di Marene, con sede in Marene (CN), Via
Stefano Gallina n. 45, CF: 86000750041 (in seguito per brevità denominato "COMUNE") e pertanto
in nome, per conto ed in legale rappresentanza del Comune medesimo per questo stipula, munito
dei necessari poteri di firma per quanto infra: in forza di Decreto Sindacale n. del
..... che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la lettera "___", omessa la
lettura per dispensa avutane dai comparenti:

e dall'altra parte:

"....." con sede in, Via n., codice fiscale, partita
I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di, n., numero REA
.....,

rappresentata ai fini del presente accordo

dal Sig., nato a il, residente in, via
n., codice fiscale, in qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione,

nel presente atto di seguito denominati il "PROPONENTE" o "SOGGETTO ATTUATORE".

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali rinunziano di comune
accordo col mio consenso alla assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere quest'atto col
quale stipulano e convergono quanto segue:

TITOLO PRIMO

PREMESSO che

- il Comune di Marene risulta proprietario dei terreni di seguito catastalmente descritti:

Proprietà comunali che ricadono nel SUE 24-a (in futura disponibilità del Soggetto proponente)

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	413	SEMIN ARBOR	1	202
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	418	SEMIN ARBOR	1	477
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	419	SEMIN ARBOR	1	439
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	420	SEMIN ARBOR	1	212
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	422	SEMIN ARBOR	1	68
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	423	SEMIN ARBOR	1	25
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	448	SEMIN ARBOR	1	1326
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	450	SEMINATIVO	1	834
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	452	SEMINATIVO	1	998
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	454	SEMIN ARBOR	1	1307
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	456	SEMIN ARBOR	1	876
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	459	SEMIN ARBOR	1	219
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	468	SEMIN ARBOR	1	60
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	477	SEMIN ARBOR	1	92
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	483	SEMIN ARBOR	1	12
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	682	SEMIN ARBOR	1	32
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	689	SEMIN ARBOR	1	2438
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	693	SEMIN ARBOR	1	130
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	694	SEMIN ARBOR	1	15
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	695	SEMIN ARBOR	1	130
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	696	SEMIN ARBOR	1	100
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	697	SEMIN ARBOR	1	2351
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	698	SEMIN ARBOR	1	1844
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	707	SEMIN ARBOR	1	903
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	710	SEMIN ARBOR	1	681
							15771

i suddetti terreni sono pervenuti al Comune di Marene in forza di atto di federalismo demaniale come sotto specificato:
 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 024 del 17/11/2016 avente ad oggetto "Federalismo demaniale. ipotesi acquisizione di aree di proprietà demaniale site in Marene zona d4-t12 del vigente PRGC Determinazioni" l'Amministrazione comunale aveva stabilito di avviare le procedure per l'acquisizione della proprietà delle aree edificabili pervenute al Demanio dello Stato a seguito di procedura di esecuzione immobiliare da parte di EQUITALIA S.P.A. la quale aveva messo all'asta i terreni di che trattasi ed aveva esperito per tre volte la procedura di vendita, senza esito.

l'Agenzia del Demanio – direzione regionale Piemonte e Valle d'Aosta – con decreto sottoscritto dal direttore generale in data 29/03/2019 trasferiva al Comune di Marene la proprietà dei terreni di che

trattasi aventi una superficie complessiva di circa 38.000 metri quadrati; con il verbale di consegna in data 29/03/2019 l'Agenzia del Demanio consegnava al Comune di Marene il compendio demaniale denominato "Terreni in ambito urbanistico D4-TL2 del vigente PRGC a destinazione produttiva" concedendo tre anni di tempo per addivenire alla valorizzazione di detto compendio;

con Delibera della G.C. n. 32 del 10/03/2022 si approvava lo schema di avviso pubblico avente ad oggetto "Avviso pubblico per la manifestazione di interesse da parte di cittadini e portatori di interessi alla valorizzazione ed al riutilizzo dell'area TL2 (posta tra la strada Reale e la strada provinciale per Bra) nel P.R.G.C. vigente del Comune di Marene"; l'avviso veniva pubblicato all'albo pretorio del Comune di Marene e trasmesso alle maggiori associazioni di categoria quali Confindustria e Confartigianato;

con nota prot. 6269 pervenuta in data 13/09/2022, la ditta LGA engineering di Savigliano, risultato unico soggetto interessato, esponeva le linee di intervento per la realizzazione di un insediamento produttivo e proponeva all'Amministrazione comunale di intraprendere le attività necessarie per predisporre una variante urbanistica, finalizzata ad ottenere una modifica alla destinazione di zona dell'area TL2 per realizzare un nuovo insediamento dedicato a servizi di ingegneria, ingegneria applicata alla carpenteria metallica, sistemi di sicurezza e anticaduta;

con deliberazione della Giunta comunale n. 87 del 15/09/2022 avente ad oggetto "Presa d'atto della proposta presentata dalla ditta LGA di Savigliano - atto di indirizzo per la predisposizione di una variante al P.R.G.C relativa al riutilizzo dell'area TL2 (posta tra la strada Reale e la strada Provinciale per Bra) nel P.R.G.C vigente del Comune di Marene" si avviava la procedura di variante;

con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 14/11/2022 avente ad oggetto "Adozione variante parziale al P.R.G.C n. 37 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i. si adottava la variante urbanistica;

con deliberazione del Consiglio comunale n. 2 del 15/02/2023 si approvava la variante parziale al P.R.G.C n. 37 ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i.;

ricordato che il Comune di Marene aveva assunto l'obbligo di utilizzare il bene nei tempi stabiliti dal decreto di trasferimento, pena la restituzione del compendio di terreni all'agenzia del Demanio;

con Determinazione del Responsabile del servizio n. 98 del 06/12/2022 veniva affidato allo studio tecnico Geostudio di Ariaudo geom. Giorgio con sede in Savigliano l'incarico professionale per la stima del valore di mercato dell'area di che trattasi;

con la deliberazione della Giunta comunale n. 46 del 20/04/2023 si approvava la perizia di stima redatta dallo studio tecnico Geostudio di Ariaudo geom. Giorgio con sede in Savigliano presentata in data 04/04/2023 prot. 2450;

con la deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 14/12/2023 si approvava il DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE SEMPLIFICATO (DUPS) 2024/2026 ed il relativo PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEI BENI PATRIMONIALI nel quale venivano individuati i seguenti immobili di proprietà dell'Ente suscettibili di valorizzazione: terreno della superficie catastale di mq. 11.469 in area ricompresa nel Pec n. 24 a destinazione urbanistica "Area per insediamenti produttivi" - valore di alienazione € 378.477,00;

in data 02/02/2024 l'agenzia del demanio tramite il Nucleo Tecnico di Congruità, all'unanimità, esprimeva, per l'immobile in argomento, parere di congruità sul valore di mercato all'attualità di €. 378.477,00, così come determinato dal tecnico valutatore incaricato dal Comune di Marene;

con la deliberazione della Giunta comunale n. 19 del 22/02/2024 si prendeva atto del giudizio di congruità espresso dall'agenzia del demanio;

con la deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 28/02/2024 si stabiliva quanto segue:

1. Di autorizzare l'alienazione delle aree trasferite dallo Stato, ai sensi dell'art. 56-bis D.L. 21 giugno 2013, n. 69, che ricadono nel SUE 24-a, per una superficie di mq 11.469, per un valore di stima di euro 378.477,00, contestualmente alla stipula di una convenzione urbanistica che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del proponenti nel comparto SUE 24/a (viabilità pubblica ad anello, parcheggio per mezzi pesanti, pista ciclabile) e il completamento della viabilità pubblica anche del perimetro del comparto SUE 24-b;
2. Di dare atto che, ai fini di cui al punto 1., dovrà essere redatto a cura del proponente, un Piano esecutivo convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., che sarà sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale;

- il PROPONENTE risulta proprietario (o comunque dichiara di avere disponibilità) dei terreni di seguito catastalmente descritti:

Proprietà del soggetto proponente che ricadono nel SUE 24-a

T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	417	SEMIN ARBOR	1	621
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	458	SEMIN ARBOR	1	331
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	677	SEMIN ARBOR	1	507
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	678	SEMIN ARBOR	1	583
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	680	SEMIN ARBOR	1	270
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	683	SEMIN ARBOR	1	1804
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	684	SEMIN ARBOR	1	495
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	690	SEMIN ARBOR	1	292
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	691	SEMIN ARBOR	1	2182
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	409	SEMIN ARBOR	1	2680
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	414	SEMIN ARBOR	1	3701
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	679	SEMIN ARBOR	1	2797
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	681	SEMIN ARBOR	1	141
T	Proprieta' per 1/1	MARENE(CN)	21	692	SEMIN ARBOR	1	8
							16412

per la superficie complessiva di 32.183 mq (comparto SUE 24/A);

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO

La proposta presentata prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione sia del comparto 24/a di Prgc sia dell'intera viabilità ad anello cartografata, oltre alla costruzione di un parcheggio pubblico destinato ai mezzi pesanti.

Art. 2 – IMPEGNI DEL SOGGETTO PROPONENTE

Il proponente si impegna a dare attuazione a quanto indicato nella deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 28/02/2024 sopra citata: realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del proponenti nel comparto SUE 24/a (viabilità pubblica ad anello, parcheggio per mezzi pesanti, pista ciclabile) e il completamento della viabilità pubblica anche del perimetro del comparto SUE 24-b;

redazione a cura del proponente, un Piano esecutivo convenzionato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i., che sarà sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale;

Art. 2 – IMPEGNI DEL COMUNE DI MARENE – ALIENAZIONE AREE COMUNALI INSISTENTI NELL'AREA FONDIARIA SUE24/a

Il Comune di Marene cede e trasferisce, subordinatamente a quanto riportato nei seguenti articoli, alla società LGA Engineering srl la piena ed esclusiva proprietà dei terreni diti nel Comune di Marene al foglio 21 mappali nn. 413-418-419-420-422-423-448-450-452-454-456-459-468-477-483-682-689-693-694-695-696-697-698-707-710 (da mettere a posto con frazionamento area parcheggio)

Il corrispettivo di cessione è fissato in complessivi € 378.477,00 che il Comune dichiara di avere già prima d'ora ricevuto dall'acquirente mediante

Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di questa alienazione viene trasferito a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui i cespiti sopra ceduti si trovano attualmente, in uno a tutti gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, se esistenti e legalmente costituite, nulla escluso o eccettuato, il tutto come legittimamente pervenuto alla parte cedente e dalla medesima sino ad oggi goduto. Il proponente viene immesso da oggi nel possesso giuridico dei cespiti negoziati, con tutti i consequenziali effetti utili ed onerosi. Il Comune cedente garantisce la piena ed esclusiva proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità degli immobili in oggetto della presente cessione ed il pacifico possesso degli stessi,, nonché la perfetta libertà da vincoli ipotecari.

con la sottoscrizione del presente atto la società LGA Engineering srl risulta essere piena ed esclusiva proprietaria dei terreni costituenti il comparto 24/a per una superficie complessiva di metri quadrati 32.183;

TITOLO SECONDO

PREMESSO che

- Il Comune di Marene è dotato di P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 12-25590 del 07/10/1998; da allora si sono succedute una serie di Varianti tra le quali si richiama la numero XXVII (approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17/11/2011 n. 23-2819) in quanto, denominata Variante Generale Strutturale, la sua redazione è stata occasione di revisione del dimensionamento del Piano.
- Con l'approvazione della Variante parziale al P.R.G.C. n. 37 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i., avvenuta con D.C.C. n. 2 del 15/02/2023, l'Amministrazione Comunale di Marene ha provveduto a ridefinire le modalità attuative dell'area territoriale SUE24 (ex "sub-area TL2") in modo da consentirne lo sviluppo urbanistico e la successiva attuazione degli interventi edificatori, nell'ottica dell'interesse pubblico.
- L'area di cui sopra, di 32.183 mq catastali, nell'ambito del citato PRGC del territorio di Marene, come aggiornato con le successive varianti, coincide con il comparto "SUE24/a, ricadente nell'area territoriale "SUE24", a sua volta ricompresa nel comparto "D4" (area per impianti produttivi, artigianali e industriali – area di nuova edificazione), normato dall'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione che dispone l'attuazione attraverso Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) di iniziativa privata ai sensi della L.R. 56/77.
- Il predetto comparto è disciplinato nell'ambito delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.C. da specifica scheda, che indica le prescrizioni urbanistiche e le prescrizioni Ambientali risultanti dalla fase di verifica di VAS. della Variante parziale al P.R.G.C. n. 37
- Della Variante contiene le prescrizioni di cui al comma 7 dell'art. 40 della L.R. 56/1977 e smi, determinanti l'esclusione dal procedimento di verifica di VAS (Valutazione ambientale strategica) di cui alla L.R. 40/1998, dello strumento urbanistico esecutivo necessario per l'attuazione.
- Per l'utilizzazione a scopo urbanistico edilizio delle aree di che trattasi conformemente alle previsioni del vigente PRGC, il Proponente ha depositato in data 02/11/2022, istanza indirizzata al Sindaco prot. n. 7332 e successive integrazioni prot. 1909 del 22/03/2022 e prot. 2182 del 05/04/2024 di approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) di cui all'articolo 43 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive modifiche e integrazioni.
- Il Piano Esecutivo Convenzionato depositato definisce:
 1. le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree interessate;
 2. le modalità di scomputo dei costi inerenti la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (limitatamente alla parte corrispondente lo sviluppo del perimetro del comparto SUE 24/a) dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei singoli provvedimenti autorizzativi;

3. le modalità di compensazione dei costi inerenti la realizzazione diretta del completamento della viabilità pubblica ad anello (comprensiva dei relativi sottoservizi ed aree a standard SZ126 – verde e parcheggi lungo la viabilità) limitatamente alla parte corrispondente lo sviluppo del perimetro del comparto SUE 24/b;
 4. le modalità di trasferimento, a favore del proponente, della piena proprietà delle aree comunali insistenti nell'area fondiaria SUE24/a;
 5. i termini per la cessione gratuita - dismissione - delle aree individuabili in corrispondenza del vertice sud-ovest del comparto SUE24/a;
 6. le destinazioni d'uso;
 7. i tempi e le modalità di attuazione;
 8. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi assunti;
- I proponenti per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, hanno dichiarato di assumere e di essere in grado di mantenere fede a tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
 - il Comune, ai sensi dell'articolo 43, comma 3, della legge regionale 5 dicembre 1977 numero 56 e successive modifiche ed integrazioni, sentiti i competenti organismi ed organi tecnici comunali, ha deciso l'accoglimento del Piano Esecutivo Convenzionato;
 - Sono state esperite tutte le procedure previste dalla legislazione vigente sia in merito al deposito, che alla pubblicazione, avvenuta per un periodo di quindici giorni dal _____ al _____ all'Albo Pretorio informatico del Comune, con possibilità di presentazione, da parte dei privati cittadini di osservazioni e proposte nel periodo dal _____ al _____;
 - Nei termini previsti non sono pervenute osservazioni né proposte presso il Comune;
 - Il Piano Esecutivo Convenzionato è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, atto che fa salva la definizione in linea amministrativa dei rapporti per l'alienazione delle aree di proprietà del Comune di Marene, per la cessione delle aree a servizi e per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui alla presente convenzione;
 - i documenti costituenti il P.E.C., in quanto parte integrante della deliberazione della Giunta Comunale numero, in data, che ha approvato lo strumento urbanistico, hanno natura di atti pubblici; ne viene quindi omessa l'allegazione dichiarando le parti di conoscerli in ogni loro aspetto per averli i proponenti sottoscritti ed il Comune approvati; gli elaborati sono, in originale, depositati nell'archivio del Comune che ne cura la custodia e ne garantisce, per legge, la presa visione ed il rilascio di eventuali copie conformi;
 - che é necessario disciplinare i rapporti tra il Comune ed i proponenti in ordine agli adempimenti, ai tempi ed alle modalità di attuazione delle previsioni del Piano Esecutivo Convenzionato secondo quanto previsto dalla legge e secondo quanto si trova specificato negli articoli successivi;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente Convenzione.

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

L'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato relativo agli immobili siti in Comune di Marene, così come identificati in premessa, avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune medesimo.

Il progetto di P.E.C. è stato presentato a firma dello studio georilievi associati di Gambino arch. Raffaella, Dal Molin pianif. Terr. Massimiliano Dal Molin, Pederzani geom. Carlo con sede in corso Roma 26, Saluzzo; detto progetto di Piano Esecutivo Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, così come indicato nell'art. 39 della Legge Regionale 56/77 e precisamente:

TAVOLA 1 – Elaborati cartografici: estratto mappa catastale, estratto P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 2 - Rilievo stato attuale – planimetria (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 3a – Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 3b – Rilievo stato attuale – sezioni (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 4 – Rilievo stato attuale – documentazione fotografica (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 5 – Progetto – planimetria (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA 6a – Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA 6b – Progetto – sezioni (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA 7 – Progetto – planimetria con individuazione e verifica standard urbanistici (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 8 – Progetto – planimetria opere di urbanizzazione (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA 9 – Progetto – planimetria del PEC ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C. (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 10 – Progetto – planimetria con individuazione recepimento prescriz. Ambientali (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA 11 – Progetto – simulazione inserimento planimetrico e viste in prospettiva (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA 12 – Progetto – particolare recinzione del lotto (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA A – Relazione tecnico-illustrativa (prot. 2182 del 10/04/2024);

TAVOLA B – Relazione di stima finanziaria (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA C – Norme tecniche di attuazione (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA D – Bozza di convenzione (prot. 2595 del 23/04/2024);

TAVOLA E – Valutazione previsionale impatto acustico (prot. 7332 del 02/11/2023);

TAVOLA F - Relazione idro/geologico tecnica, geotecnica sulle indagini e di classificazione della categoria di sottosuolo ai fini sismici (prot. 7332 del 02/11/2023);

Art. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

Il Piano Esecutivo in argomento prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa della superficie complessiva di metri quadrati 32.183 corrispondenti con il comparto "SUE24/a" del PRGC vigente del territorio di Marene (Variante XXVII generale strutturale approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. 17/11/2011 n. 23-2819 e Variante parziale al P.R.G.C. n. 37 ai sensi dell'art. 17, comma 5 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 2 del 15/02/2023) secondo le modalità previste dal medesimo Piano Regolatore.

L'utilizzazione urbanistica del terreno viene attuata secondo le seguenti disposizioni, così come individuate sulle tavole di progetto allegate al PEC, che vengono di seguito sintetizzate:

- a) comparti a destinazione produttiva-artigianale-industriale:
 - 1. SUE24/a: metri quadrati 32.183;
 - 2. SUE24/b: metri quadrati 22.160;

- b) aree destinate ad opere di urbanizzazione interne ai comparti:
 - 1. SUE24/a: metri quadrati 4.302 (SZ145 - parcheggio per mezzi pesanti);
 - 2. SUE24/b: metri quadrati 2.850 (SZ152 – servizi pubblici) indicativi;

- c) aree destinate ad opere di urbanizzazione esterne ai comparti:
metri quadrati $(4.219 + 2.860) = 7.079$ (SZ126 verde e parcheggi lungo la viabilità);

Le modalità di attuazione delle aree di cui ai punti b.1) e c), sono definite ai successivi articoli. I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti, portati al grado di sviluppo tecnico per l'esecuzione secondo le indicazioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, saranno precisati in successivi progetti esecutivi.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione; solo a seguito di variante urbanistica del P.E.C., approvata dal Comune, possono essere consentite modificazioni che permettano una migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni non consentite di destinazione d'uso del suolo porteranno ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o degli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Nell'area fondiaria del SUE24/a avente una superficie di 27.836 metri quadrati è prevista la realizzazione di nuovi edifici produttivi per una superficie coperta complessiva di massimo metri quadrati 16.701,6.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati nelle Tavole cartografiche allegata al P.E.C.; i progetti degli edifici, portati al grado tecnico di sviluppo richiesto dallo strumento urbanistico, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a

corredo delle domande di permesso di costruire; pertanto le sagome dei fabbricati illustrate negli elaborati cartografici potranno variare la loro configurazione in pianta ed in elevazione, nel numero di unità edilizie, nella configurazione perimetrale, in altezza e consistenza, sempre nella salvaguardia dell'indirizzo tipologico ed ambientale che l'insieme del progetto planivolumetrico propone.

L'approvazione dei progetti dei fabbricati ed i relativi titoli abilitativi costituiscono atti disgiunti ma giuridicamente subordinati alla presente convenzione e soggiacciono alle procedure e norme vigenti.

Le richieste di permesso di costruire, per la realizzazione degli edifici di cui alla presente convenzione con tutti gli elaborati necessari per l'esame, dovranno essere presentate, anche in tempi diversi, entro i termini di validità del Piano Esecutivo Convenzionato (dieci anni dalla data di stipula della presente convenzione).

Art. 4 - CESSIONE GRATUITA DI AREE

I sedimi della viabilità pubblica ad anello, le aree a servizi SZ126 e SZ145 risultano già attualmente in proprietà comunale. Si precisa tuttavia che in corrispondenza del vertice sud-ovest del comparto SUE24/a il disegno di progetto prevede la realizzazione di un lieve raccordo planimetrico, necessario a garantire migliori condizioni di fruibilità degli spazi veicolari, da attuare mediante arretramento e differente sagomatura della recinzione. Tale raccordo, ricompreso entro la perimetrazione del SUE24/a e di superficie pari a 45 mq., verrà realizzato su aree in proprietà del soggetto proponente.

La predetta superficie di 45 mq. verrà pertanto dismessa così come i mappali 687 e 688 in quanto ricadenti nella viabilità individuata cartograficamente dal PRGC.

Con il presente atto il proponente cede gratuitamente al Comune di Marene area da destinare a pubblici servizi di mq 45 ed area per viabilità pubblica di mq 37 mq per complessivi 82 metri quadrati.

La cessione gratuita al Comune di Marene avviene contestualmente alla firma della presente convenzione.

Art. 5 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA. REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La documentazione del PEC contiene il computo delle Opere di Urbanizzazione 1[^], in capo al comparto SUE 24/a, da cedere al Comune di Marene (per servizi pubblici, sottoservizi, verde).

Nello specifico tale importo comprende:

- la realizzazione della viabilità pubblica ad anello (comprensiva dei relativi sottoservizi ed aree a standard SZ126 - verde e parcheggi lungo la viabilità) limitatamente alla parte corrispondente lo sviluppo del perimetro del comparto SUE 24/a;

- la realizzazione del servizio denominato SZ 145 (parcheggio per mezzi pesanti);
- la realizzazione della pista ciclabile a margine Ovest dell'area territoriale SUE 24.

L'ammontare delle predette opere è riportato sulla "Relazione di stima finanziaria - Allegato B" e risulta:

Opere da dismettere al Comune (riferibili al comparto "SUE24/a")	€ 1.131.779,43
--	----------------

La quantificazione degli Oneri di Urbanizzazione sarà sviluppata sulla SUL realmente realizzata.

Sulla base della potenzialità edificatoria del lotto, gli Oneri di Urbanizzazione primaria risulteranno completamente scomputabili. Le tariffe tabellari applicate saranno comunque quelle vigenti alla data della determinazione del contributo di costruzione per gli interventi edilizi previsti.

Nel caso in cui l'importo delle predette opere di urbanizzazione realizzate dal proponente, riconosciute a scomputo in ragione di complessivi € 1.131.779,43 superi l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dal Comune al proponente medesimo.

Per contro, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate, riconosciute a scomputo in ragione di complessivi € 1.131.779,43 sia inferiore all'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati nell'ambito dei procedimenti finalizzati al rilascio dei provvedimenti autorizzativi, il proponente si impegna fin d'ora, per sé e per i propri aventi causa, a corrispondere il saldo degli oneri determinati dagli Uffici comunali, in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione delle istanze di titolo abilitativo edilizio.

A garanzia degli obblighi assunti dal proponente con il presente articolo, vengono prodotte le fidejussioni assicurative previste dall'art. 9.

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovrà essere corrisposto per l'intero.

COMPENSAZIONE SEDIME SZ145

All'interno del medesimo documento (Allegato B) viene inoltre fornito il computo delle opere per il completamento della viabilità pubblica ad anello (comprensiva dei relativi sottoservizi ed aree a standard SZ126 - verde e parcheggi lungo la viabilità) limitatamente alla parte corrispondente lo sviluppo del perimetro del comparto SUE 24/b.

Al fine di garantire un intervento coordinato, completo e contestuale della viabilità pubblica ad anello comprensiva dell'area SZ126, tali opere verranno realizzate dal soggetto proponente a compensazione del valore delle aree di proprietà comunale ricomprese all'interno del SZ145 (parcheggio autocarri).

Essendo l'importo delle predette opere, a carico del proponente, superiore al valore commerciale dei terreni di cui in precedenza, si dichiara sin d'ora che nulla sarà dovuto dal Comune al proponente medesimo.

Superf. SZ 145 in progetto: 4302 mq. (proprietà comunale)

Valore unitario aree (desunto dalla valutazione tecnico-estimativa del 03.03.2023 a firma del geom. ARIAUDO Giorgio): 33,00 €/mq

Valore area SZ145: 4302 mq. x 33,00 €/mq = 141.966,00 € < 231.111,59 (importo opere di completamento perimetro del comparto SUE 24/b

Art. 7 - MONETIZZAZIONI

A fronte di eventuali future reperimento di ulteriori aree a standard si procederà con la monetizzazione delle stesse.

Art. 8 - MODALITA E TERMINI DI ESECUZIONE DEI FABBRICATI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Piano Esecutivo Convenzionato in oggetto, ha una durata temporale di anni 10, decorrenti dalla data di stipula della Convenzione entro il predetto termine e pertanto entro la scadenza devono essere rilasciati i titoli abilitativi edilizi.

Le caratteristiche tipologiche delle consistenze fabbricative previste e delle opere di urbanizzazione sono indicate nelle Tavole del Piano Esecutivo.

La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione 1^a di cui sopra, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione 1^a è affidata alla società proponente risultando l'importo dei lavori al di sotto della soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., le predette opere dovranno essere costruite contemporaneamente alla realizzazione della volumetria artigianale - industriale - produttiva, in modo da assicurarne l'autonoma funzionalità.

Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi assunti da parte dei proponenti, il Comune potrà rivalersi immediatamente sulle garanzie fideiussorie assicurative di cui al successivo art.9, ferma ed impregiudicata la sua facoltà di far eseguire le opere non costruite in danno del proponente medesimo, con azione di regresso per le spese e fermo sempre il risarcimento del danno causato, e la facoltà di risolvere la presente convenzione.

Art. 9 - GARANZIE FINANZIARIE

Il proponente, a garanzia delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, ha costituito per se e per i propri aventi diritto a qualsiasi titolo, le seguenti cauzioni assicurative:

- fideiussione prestata da..... dell'importo di € (€ + IVA al 10%) prodotta in data.....prot. n..... pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare ed a garanzia della corretta esecuzione delle stesse;
- fideiussione prestata da _____ dell'importo di € (così calcolato: superficie da cedere all'Amm.ne Comunale per costo in €/m² per eventuale monetizzazione, pari a mq x €/m² = €, per valori risultanti superiori a 100.000 € la fideiussione consta di € 100.000 per i primi 100.000 €, mentre per i restanti € consta del 50% pari a €) prodotta in data _____, protocollo n. _____ relativa alla garanzia per la dismissione delle aree a standards e viabilità.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il proponente autorizza il Comune di Marene a disporre delle garanzie sopra prestate nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Le fideiussioni o le polizze prestate prevedono espressamente il beneficio della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune, ogni eccezione rimossa e nonostante eventuali opposizioni del garantito e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito.

Le cauzioni prestate prevedono altresì espressamente di avere durata e validità fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di specifica comunicazione scritta da parte del Comune di svincolo.

Le garanzie prestate verranno svincolate solo dopo il rilascio del certificato di collaudo dei lavori.

E' prevista la riduzione della fideiussione a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in relazione all'avanzamento lavori. La garanzia prestata verrà svincolata 15 giorni dopo l'effettivo accertamento della condizione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marene.

Le garanzie prestate per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere adeguate con cadenza triennale in base all'indice ISTAT e reintegrate entro giorni 30 dalla comunicazione effettuata con A/R dell'eventuale prelievo effettuato dal Comune. Per ogni mese o frazione del mese di ritardo nel reintegro della cauzione prestata verrà applicata una penale pari ad 1/10 dell'importo da reintegrare. La riduzione dell'importo garantito, per mancata reintegrazione da parte del Proponente, ad una somma inferiore alla metà del dovuto al momento della contestazione, costituirà titolo per il Comune di ricorrere in giudizio, con spese addebitabili ai Proponenti.

Art. 10 - DIREZIONE LAVORI, NULLA OSTA COMUNALE E AGIBILITÀ DEI FABBRICATI

La direzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione sarà affidata dal proponente a tecnico abilitato, il quale dovrà rilasciare Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dal compimento delle opere.

Il proponente si impegna a comunicare al Comune di Marene il nominativo della/delle ditte/ditte che eseguiranno le opere in progetto.

Prima dell'esecuzione materiale dei lavori, il tecnico incaricato della direzione dei lavori, prenderà opportuni contatti con l'Ufficio Comunale competente al controllo e comunicherà allo stesso il programma dei lavori con impegno ad informare, per ciascuna categoria di opere, dell'avanzamento degli stessi prima della loro effettiva esecuzione.

Si riconosce comunque che le opere si intenderanno a tutti gli effetti concluse soltanto ad avvenuto rilascio del nulla osta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente al controllo sul Certificato di Regolare Esecuzione.

Le verifiche verranno effettuate in corso d'opera per ogni categoria di opere mentre quelle finali per il rilascio del nulla osta comunale verranno avviate decorsi 60 giorni dalla consegna del Certificato di Regolare Esecuzione.

Ove, per causa del proponente, le opere non risultassero concluse a regola d'arte entro i tempi previsti, il Comune sarà autorizzato, a titolo di sanzione, ad incamerare l'importo delle opere non realizzate o realizzate in modo difforme dal progetto oppure non funzionanti.

Si riconosce altresì che in assenza del predetto nulla osta sul Certificato di Regolare Esecuzione dei lavori dell'Ufficio Tecnico Comunale, il Comune non procederà comunque al rilascio dell'agibilità finale del fabbricato.

Art. 11–AREE VERDI: OBBLIGO SFALCIO

Lo sfalcio del tappeto erboso delle aree verdi previste, in adiacenza alla viabilità pubblica ad anello, limitatamente alla parte corrispondente allo sviluppo del perimetro del comparto SUE 24/a e all'interno dell'area denominata SZ 145 sarà a carico del proponente.

In caso di mancato adempimento al predetto obbligo, verrà applicata dal Comune di Marene, la sanzione convenzionale di € per ogni giorno di ritardo nella messa in opera degli adempimenti richiesti dall'ufficio stesso a seguito di messa in mora. L'importo della predetta sanzione è soggetto agli aggiornamenti ISTAT (indice variazione costo vita).

Si precisa che l'ulteriore attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a servizi rimarrà a carico del Comune di Marene.

Art. 12 - SICUREZZA DEL CANTIERE

Ogni incombenza e responsabilità inerente la sicurezza sui cantieri di cui al D.Lgs. n. 81 del 09/04/2008 e s.m.i. risulta in capo al proponente in quanto committente, al suo Direttore Tecnico di cantiere e/o ad altri soggetti provvisti degli opportuni requisiti di legge eventualmente nominati dal committente.

Art. 13 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA

Il Comune si riserva comunque la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando lo stesso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messo in mora con preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi. Viene fatto salvo, in ogni caso, il diritto al Comune a chiedere il risarcimento dei danni patiti.

Art. 14 - TRASFERIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AL COMUNE

Il proponente, in relazione al disposto dell'art. 45 della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e s.m.i., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Marene le opere di urbanizzazione realizzate.

L'agibilità dei fabbricati realizzati all'interno dell'area fondiaria SUE24/a potrà essere rilasciata soltanto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli.

Il frazionamento delle aree, a totale carico del proponente, sarà depositato contestualmente alla presentazione del documento di fine lavori dell'intervento; le esatte superfici derivate dal frazionamento verranno definite in seguito al deposito presso il Comune stesso. Piccole correzioni in termini di superficie non comporteranno variante al progetto depositato, eventuali minori superfici di spazi destinati a servizi dovranno essere monetizzate.

Art. 15 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

Qualora proceda ad alienare le aree oggetto di convenzione, il Proponente dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla presente convenzione. Esso avrà l'onere di dare notizia al Comune, inviando con raccomandata con avviso di ricevimento, copia di ogni atto di trasferimento effettuato entro tre mesi dalla stipula dell'atto di vendita; in caso di mancata comunicazione il proponente o aventi causa dovranno pagare una penale pari ad 1/10 (un decimo) del valore dell'immobile dichiarato in atto.

In caso di trasferimento solo parziale degli obblighi e degli oneri convenzionali, il proponente ed i suoi successori ed aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune per tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

Art. 16 - FRAZIONAMENTO E TRACCIAMENTI

Il frazionamento delle aree pubbliche e di quelle ad uso privato verrà predisposto a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a propria cura e spese, le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano stesso riferentesi alle aree di urbanizzazione primaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del Piano Esecutivo Convenzionato, con gli opportuni riferimenti.

Art. 17 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione è valida per un periodo di anni 10 dalla stipula del presente atto. Entro il predetto termine e pertanto entro la scadenza devono essere rilasciati i titoli abilitativi edilizi.

Art. 18 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio del Territorio di Saluzzo a trascrivere il presente atto, riconoscendo non esservi titolo all'ipoteca legale con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19 - SPESE D'UFFICIO

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle notarili e di registrazione nonché quelle catastali inerenti il frazionamento per le cessioni al Comune delle aree comprendenti le opere di urbanizzazione realizzate, saranno a totale carico del proponente.

Art. 20 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge regionale n. 56/1977 e ss.mm.ii., nonché al D.P.R.380/2001 e s.m.i.