

Marchettiingegneria
architettura

Marchetti Guido

Ingegnere

Marchetti Nicola

Ingegnere

Marchetti Alessandro

Architetto

Via Siccardi, 34 - 12039 - Verzuolo (CN)

Tel. +39 0175 85005 fax +39 0175 291307

info@marchettistudiotecnico.eu

Comune di MANTA

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
 AREA PRODUTTIVA DI ASSESTAMENTO
 E COMPLETAMENTO EDILIZIO
 PC1 PEC-VARIANTE 2

Strada Statale Laghi di Avigliana

Oggetto: **BOZZA DI CONVENZIONE**

COMMITTENTE GULLINO IMPORT - EXPORT srl

Strada Statale Laghi di Avigliana 8/a 12037 Saluzzo CN C.F. e P. IVA 00485030043
 tel. 0175/45591 fax 0175/41212

Progetto

Studio Ing. Guido Marchetti
 arch. Nicola Marchetti
 arch. Alessandro Marchetti
 via Siccardi 34, 12039 VERZUOLO
 tel/fax n. 0175/85005

Incarico di progettazione

Revis.	Data	Aggiornamenti	Visto			TAV. 11V2b
			DISEGN.	R.U.T.	R.P.	
0	14.12.2017					

AREA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

EDILIZIO PC1 PEC

CONVENZIONE

Rep. N.

REPUBBLICA ITALIANA COMUNE DI MANTA

L'anno duemiladiciassette il giorno _____ del mese di _____ nella sede comunale, avanti a me dott. _____

Segretario del Comune di Manta e come tale autorizzato a ricevere e rogare contratti nella forma pubblica-amministrativa, nell'interesse del Comune, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, senza assistenza dei testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, sono comparsi i Signori:

1) Arch. Mario Guasti sindaco pro tempore del Comune medesimo, che dichiara di agire esclusivamente per conto dell'Ente che rappresenta, ai sensi dell'art. 107 comma 3 lettera c) del decreto legislativo 18.08.2000, n.267, Codice fiscale del Comune 85001810044 Partita I.V.A 00300960044;

2), nato a _____ il C.F. _____ residente a in Via _____ in nome e per conto di _____ P.I. in seguito denominato "proponente" che dichiara di avere la disponibilità dei terreni individuati in P.R.G.C. con la denominazione PEC PC 1 area produttiva di completamento edilizio

PREMESSO

- Che il Comune di Manta è dotato di PRGC approvato con delibera della Giunta Regionale numero 7-2137 del 5 febbraio 2001 e sue modifiche ed integrazioni;
- Che Il P.E.C. dell'area di completamento PC1/PEC è stato redatto dall'Ingegnere Marchetti, con studio a Verzuolo in Via Siccardi numero 34, in variante alla convenzione registrata in data 13/05/2014 secondo i disposti dell'articolo 43 e 45 Legge Regionale 56/77 e s.m.i. composto dalle tavole seguenti:

Tavola 1v2: Relazione illustrativa

Tavola 2v2: Estratti di P.R.G.C. e catastale

Tavola 3v2: Piante, prospetti, sezioni e quote di rilievo

Tavola 4v2: Piante, prospetti, sezioni e quote di progetto

Tavola 5v2: Verifica aree e previsioni di ingombro

Tavola 6v2: Verifica aree da assoggettare ad uso pubblico

Tavola 7v2: Planimetrie e particolari rete illuminazione pubblica, telecom, enel, italgas

Tavola 8v2: Planimetrie e particolari rete acqua potabile e antincendio

Tavola 9v2: Planimetrie e particolari rete fognaria e acque bianche

Tavola 10v2: Planimetrie e particolari rete viaria e pedonale

Tavola 11v2 : Bozza di convenzione

Tavola 12v2: Norme di attuazione

Tavola 13v2: Computo metrico estimativo opere pubbliche

Tavola 14v2: Relazione finanziaria

Tavola 15v2: Valutazione impatto acustico

- Che il proponente il PEC è proprietario dei terreni indicati negli elaborati di progetto, compresi nella area produttiva di completamento denominata PC1 PEC del Piano Regolatore Generale del Comune di Manta e contraddistinti

al Catasto Terreni del comune stesso di Manta e distinti in mappa come segue:

- foglio 4 numero 338 frutteto di classe 1 are 36.42 R.D.€. 131,67 R.A.€. 45,14;
- foglio 4 numero 340 prato irriguo arborato di classe 1 are 5.42 R.D.€. 5,32 R.A.€. 4,48;
- foglio 4 numero 342 prato irriguo arborato di classe 1 are 15.78 R.D.€. 15,48 R.A.€. 13,04; (per totali are cinquantasette e centiare sessantadue, R.D.€. 152,47 R.A.€. 62,66); Partita 1
- foglio 4 numero 7 ente urbano di are 1.63;
- foglio 4 numero 6 ente urbano di ettari 1.89.69;

il tutto per complessivi metri quadrati 24.894,00
(ventiquattromilaottocentonovantaquattro,00);

- Che la prima convenzione urbanistica afferente l'area produttiva di completamento edilizio PC1-PEC approvata, è stata stipulata con atto in data 28 novembre 2012 a repertorio con i numeri 814/625, registrata a Saluzzo il 17 dicembre 2012 al numero 2786 serie 1T e trascritta a Saluzzo il 18 dicembre 2012 ai numeri 8029/6432, così pure la convenzione successiva in variante stipulata con atto in data 17 aprile 2014 a repertorio con i numeri 1681/1287, registrata a Saluzzo il 13 maggio 2014 al numero 1596 serie 1T;
- Che il progetto di PEC risponde alle prescrizioni del PRGC approvato con Delibera della Giunta Regionale numero 7-2137 del 5 febbraio 2001 ed è conforme alla Legge Regionale 56/77 e sue modifiche ed integrazioni;
- che il proponente del PEC ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO CHE QUANTO RIPORTATO
MODIFICA E INTEGRA LE CONVENZIONI PRECEDENTI**

tra il Comune di MANTA, e la società "GULLINO IMPORT-EXPORT S.R.L.",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il progetto propone l'utilizzazione edilizia dell'area descritta in premessa secondo le prescrizioni di P.R.G.C. con le seguenti destinazioni:

- destinazioni d'uso produttiva e commercio all'ingrosso o di materiali ingombranti art. 36.1, lettera a);
- destinazione d'uso commerciale
- destinazione d'uso residenziale. La destinazione d'uso residenziale, 36.1, lettera c) delle N.T.A. e successiva integrazione, per rinuncia scritta da parte del proponente, è stata esclusa dalle previsioni di utilizzo.

I dati di scheda del vigente P.R.G.C. e di progetto per il rispetto degli standard urbanistici, sono:

- superficie territoriale metri quadrati 24.894,00
(ventiquattromilaottocentonovantaquattro,00);

Comparto Commerciale

- superficie territoriale metri quadrati 7.355,00
(settemilatrecentocinquantacinque,00)
- indice di fabbricabilità metri quadrati 0,50/mq/mq di ST = mq 3.677,5
(tremilaseicentosettantasette,50);
- superficie utile lorda di progetto metri quadrati 2.760,00
(duemilasettecentosessanta,00);
- superficie dovuta a servizi : $(2.760 \times 80\%) = 2.208,00$ mq;

- superficie fondiaria metri quadrati 7.355,00
(settemilatrecentocinquantacinque,00) – 2.208,00 (duemiladuecentootto,00)
= 5.147,00 (cinquemilacentoquarantasette,00)
- max. superficie coperta 0,60 per S.F = metri quadrati 3.088,20
(tremilaottantotto,20);

Comparto Produttivo

- superficie territoriale metri quadrati 17.539,00
(diciassettemilacinquecentotrentanove,00)
- indice di fabbricabilità metri quadrati 0,50/mq/mq di ST = mq 8.769,50
(ottomilasettecentosessantanove,50);
- superficie fondiaria : $S_{serv} = 0,1 S_f$; $S_f = S_t - S_{serv}$; $S_t = 1,1 S_f$

Metri quadrati 17.539,00 (diciassettemilacinquecentotrentanove,00) / 1,1 =
15.944,00 (quindicimilanovecentoquarantaquattro,00)
- superficie a servizi = 10% S_f = metri quadrati 1.594,40
(millecinquecentonovantaquattro,40)

Totale standard per il produttivo e per il commerciale secondo attuale previsione: mq 3.802,40 (tremilaottocentodue,40).

La superficie a servizi, dovuta ai sensi del vigente PRGC e scheda d'ambito per il rispetto degli standard urbanistici, è pari a 5250 mq.

Si assume come superficie minima di PEC quella prevista dalla scheda di Piano Regolatore, vale a dire 5.250,00 mq.

Pertanto la superficie coperta totale produttiva risulta:

- superficie a servizi = metri quadrati 5.250,00
(cinquemiladuecentocinquanta,00) - 2.208,00 (duemiladuecentootto,00) =
3.042,00 (tremilaquarantadue,00)

- superficie fondiaria produttiva: metri quadrati 17.539,00
 (diciassettemilacinquecentotrentanove,00) – 3.042,00
 (tremilaquarantadue,00) = 14.497,00
 (quattordicimilaquattrocentonovantasette,00)
- max. superficie coperta 0,60 per S.F = metri quadrati 8.698,20
 (ottomilaseicentonovantotto,20);

La dotazione di superficie per parcheggi pertinenziali rispondente alla nuova localizzazione L.1.1 del Piano Commerciale approvato dalla Regione per l'area di affaccio sulla provinciale, recepita dalla variante strutturale, sarà integrata secondo le destinazioni d'uso proposte, al momento dell'accoglimento e approvazione della stessa da parte dell'Amministrazione Comunale, senza costituire variante al PEC.

Non costituiscono variante alla presente convenzione tutte le varianti edilizie che possono essere ammesse ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C.. In particolare non costituisce variante la modifica del disegno architettonico degli edifici o una diversa distribuzione planimetrica della S.U.L. nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, soprattutto delle caratteristiche quantitative sopra elencate, della destinazione a commercio all'ingrosso o di materiali ingombranti previo versamento degli oneri dovuti per differenza, della verifica della disponibilità di aree a servizi e della loro monetizzazione in sede di richiesta di permesso di costruire.

Tutti i permessi dovranno essere richiesti al comune nei tempi utili previsti nella convenzione e nel rispetto della scadenza temporale del P.E.C..

Art. 2) Assoggettamento di aree ad uso pubblico e/o monetizzazione

Il proponente, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico a favore del Comune di Manta le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi dopo averle a tal fine attrezzate con rete di raccolta delle acque piovane, manto bituminoso e illuminazione nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C. che prevedono, nella relativa scheda di intervento, una superficie a servizi in disponibilità pubblica di metri quadrati 5.250,00, così come da progetto del piano esecutivo depositato agli atti del comune e/o allegato sotto la lettera "6v2".

Precisamente saranno assoggettate ad uso pubblico aree per mq 5.250,00 (cinquemiladucentocinquanta,00), così suddivise:

1. P1) area pubblica: parcheggio, viabilità e verde di mq 2.208,00 ;
2. P2) area pubblica: parcheggi, viabilità e verde mq 1.420,00 ;
3. P3) area pubblica: area parcheggi, viabilità e verde per mq 681,00 ;
4. P4) area pubblica: area parcheggi, viabilità e verde per mq 941,00 ;

E' inteso che resta a carico del proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle aree in argomento.

Art. 3) Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria

Il proponente si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria necessari all'insediamento, e precisamente:

1. lavori di scavo, riporto, regolarizzazione delle quote e delle pendenze, realizzazione di sottofondo e fondo e manto bituminoso delle aree a parcheggio compresi accessi ed aree di manovra (Euro 118.223,83 (Euro centodiciottomiladuecentoventitré virgola ottantatré));

2. fornitura e posa di cordolature per la definizione delle aree a parcheggio e delle aree verdi (Euro 11.516,80 (Euro undicimilacinquecentosedici virgola ottanta));
3. realizzazione del verde (Euro 2.080,50 (Euro duemilaottanta virgola cinquanta));
4. realizzazione di rete di raccolta delle acque bianche (Euro 13.242,92 (Euro tredicimiladuecentoquarantadue virgola novantadue));
5. realizzazione della illuminazione pubblica (Euro 21.922,97 (Euro ventunomilanovecentoventidue virgola novantasette));
6. realizzazione della rete di distribuzione della energia elettrica (Euro 6.417,66 (Euro seimilaquattrocentodiciassette virgola sessantasei));
7. realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile (Euro 595,32 (Euro cinquecentonovantacinque virgola trentadue));
8. realizzazione della rete fognaria;
9. realizzazione della rete di distribuzione del gas;
10. realizzazione della viabilità interna.

Per i dettagli si dovrà produrre un progetto esecutivo dopo aver ottenuto tutti i pareri delle società di gestione dei servizi, che verrà valutato dall'ufficio Tecnico del comune e portato all'attenzione della Giunta Comunale; si fa anche presente che eventuali aumenti dei costi delle opere saranno interamente a carico dei proponenti del P.E.C. PC1.

Resta inteso che ai fini del rilascio dei singoli certificati di agibilità dovrà essere dimostrata l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di riferimento nei tempi e secondo quanto stabilito negli articoli precedenti.

Come riportato nel calcolo relativo alle destinazioni d'uso in progetto e relative superfici, risulta dovuto un totale di superfici a servizi pari a mq 3.802,00. La rimanente parte, rispetto alla quantità minima indicata dal prgc (5.250,00 mq –

3.802,00 mq = 1.448,00 mq), superficie che viene data in uso pubblico, come da convenzione, può essere monetizzata, e quindi essere a disposizione dell'amministrazione per localizzazioni alternative, comunque funzionali all'uso pubblico.

Art. 4) Oneri di urbanizzazione

Il corrispettivo unitario per gli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione sono definiti dalle tabelle comunali in vigore al momento della richiesta del permesso di costruire e saranno versati nella misura dovuta per ogni permesso di costruire richiesto al momento del ritiro dello stesso per intero o in forma rateizzata secondo le indicazioni fornite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 DPR 380/2001, poiché di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28 comma 1 lettera C del D.lgs. 163/06 e s.m.i., saranno a carico del proponente di P.E.C. non trovando applicazione il D.lgs. 163/06.

Art.5) Garanzie finanziarie ed adempimenti

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione il proponente ha costituito per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo la cauzione fideiussoria presso la compagnia di assicurazione o istituto bancario con polizza numero 1670.00.27.2799616346 del 12 (dodici) novembre 2012 (duemiladodici) che viene rilasciata al Comune a garanzia dell'importo delle opere di realizzazione delle aree da assoggettare ad uso pubblico, comprese le reti, pari ad Euro 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila virgola zero zero), come si può desumere dal computo metrico estimativo allegato al progetto di P.E.C..

L'importo della cauzione sarà aggiornato in base allo stato di avanzamento dei lavori.

Il proponente si obbliga inoltre entro trenta giorni dalla richiesta del Comune a integrare la fideiussione medesima, qualora venisse utilizzata, in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

Si dà atto che i contratti fideiussori stipulati a garanzia degli adempimenti previsti dalla presente convenzione devono contenere la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare le obbligazioni, a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice. La fideiussione avrà durata decennale e comunque per la durata del P.E.C.

Art.6) Termini di esecuzione e inadempienza

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il proponente si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire le opere di cui ai precedenti articoli, entro il termine massimo di anni dieci (10) dalla stipula della presente convenzione e comunque non oltre la data di richiesta di agibilità dell'ultimo lotto di intervento qualora precedente.

Entro la stessa scadenza dovrà essere effettuato l'assoggettamento delle aree all'uso pubblico.

In caso di inadempienza da parte del proponente ad una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa diffida ad adempiere con termine di giorni 15 (quindici), potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso al Comune delle spese sostenute, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà inoltre dichiarare, in danno del proponente, la decadenza della presente convenzione, salvo in ogni caso le sanzioni previste dalla legislazione vigente, per la parte non eseguita e nei seguenti casi:

- a) mancato rispetto nei termini fissati per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
- b) esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) mancato adempimento degli obblighi fiscali nascenti dalla presente convenzione;
- d) mancato inserimento da parte del proponente delle cause di cui alla presente convenzione, negli atti di trasferimento a terzi degli immobili per i quali non siano ancora stati adempiuti gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al proponente per l'effetto della presente convenzione, l'incameramento da parte del Comune della cauzione presentata, l'esecuzione in danno dei proponenti delle Opere di Urbanizzazione non realizzate, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni derivanti al Comune dalle inadempienze che hanno dato luogo alla pronuncia di decadenza.

Art.7) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva 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 egli non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a mesi tre, salvo il diritto di risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

Art.8) Modifiche agli interventi pubblici convenzionati

A completamento delle opere di viabilità esterna al P.E.C. PC1 previste su Via Matteotti, il proponente per la mancata realizzazione della prevista rotatoria ha costruito, su area che il Comune messa a disposizione e secondo le indicazioni tecniche fornite dall'Ufficio Tecnico comunale, il magazzino comunale dei cantonieri.

Art.9) Trasferimento di proprietà

Nel caso di trasferimento della proprietà dei lotti a successori o aventi causa del proponente prima dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione e assoggettamento ad uso pubblico delle aree a parcheggio, il nuovo concessionario subentra nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

In tal caso il titolo o il contratto che consente il trasferimento del lotto e, se già rilasciato, del permesso di costruire deve essere inoltrato al Comune unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo con la quale il subentrante nella convenzione si impegna al rispetto integrale di tutte le clausole.

La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria.

Il Comune provvede a trasferire il permesso di costruire ed il subentrante si impegna a trascrivere la dichiarazione unilaterale d'obbligo; a trascrizione effettuata il Comune restituisce le garanzie prestate dal precedente concessionario.

Il nuovo concessionario subentra quindi nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Art.10) Trascrizioni e spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle eventuali alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico del proponente; all'uopo viene chiesto il trattamento fiscale più favorevole.

Art.11) Rinuncia ad ipoteca legale

Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale nei registri immobiliari che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione.

Art.12) Rinvio a norma di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al D.P.R. 380 del 6 (sei) giugno 2001 (duemilauno) e alla Legge Regionale numero 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Proponente: