

# PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA T5-ni 2024

**VIA GABOTTO – BRA (CN)**

**F. 59 mapp. 172-80**

## BOZZA DI CONVENZIONE

### Committente

- **CROSASSA srl**

Proprietaria del F. 59 mapp. 172 quota proprietà 76,89 della Superficie territoriale del P.E.C.

- **GROSSO Assunta Fiorentina,**

- **ZORNIOTTI Giovanna**

Proprietarie del F. 59 mapp. 80 quota proprietà 23,11 della Superficie territoriale del P.E.C.

### Progettisti

**Architetto Paola BRUNO**

Via Monte di Pietà 17 - 12042 Bra (CN)

Tel. 3356461184 e-mail: archpaolabruno@gmail.com

**Geometra Francesco Giacomo BRUNO**

Via Principi di Piemonte 41 – 12042 Bra (CN)

Tel. 017244243 e-mail: studiobruno@alice.it

**SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI BRA E LA SOCIETA' "CROSASSA srl" E LE SIGNORE GROSSO ASSUNTA FIORENTINA E ZORGNIOTTI GIOVANNA, DA STIPULARSI AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 6.8.1967 No. 765 E S.M.I., PER L'ESECUZIONE DEL "PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA" RIGUARDANTE I TERRENI SITI NEL COMUNE DI BRA, VIA GABOTTO E CENSITI A CATASTO TERRENI AL FOGLIO 59, MAPPALI . 172 e 80/PARTE, INSERITI NEL P.R.G.C. VIGENTE DEL COMUNE DI BRA NELL' AREA URBANISTICA N. 2024 "T5-ni",**

L'anno DUEMILADICIASSETTE, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Bra, in una sala del Palazzo Comunale, Piazza Caduti per la Libertà n. 14. Con la presente scrittura da autenticare nelle firme dal Dott. Notaio \_\_\_\_\_ in Bra, iscritto/a al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

tra:

- Il **"COMUNE DI BRA"** con sede in Bra, Piazza Caduti per la Libertà n.14, C.F. e P.IVA 00493130041, qui rappresentato dalla signora **REINERO Dott. Arch. BENVENUTA**, nata a CARMAGNOLA il 13.10.1966 e domiciliata per il presente atto presso il comune di Bra, la quale interviene nel presente atto ed agisce e stipula nella sua qualità di Dirigente della Ripartizione Urbanistica Comunale del Comune di Bra, essendo stata autorizzata, ai sensi del vigente Statuto Comunale (art. 97 Serie 1T comma 4° del vigente Statuto Comunale) ed agisce e stipula in nome e in rappresentanza del "Comune di Bra" con poteri a quanto infra giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. ....in data ..... dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 34, comma 4 D.Lgs. 267/2000;
- e
- la società **"CROSASSA srl"** con sede a TORINO in Via SEBASTIANO VALFRE' n.16, - C.F. e N. di iscrizione al registro Imprese della C.C.I.A.A. di Torino e P.IVA 06486160010, R.E.A. n.791980, in persona del sig. SARTIRANO Livio, nato a NARZOLE (Cn) il 07.11.1948, C.F. SRTLVI48S07F846F, residente a BRA in STRADA CASA DEL BOSCO n. 4/a; che interviene nel presente atto ed agisce e stipula nella sua qualità di Legale Rappresentante e Amministratore Unico della società medesima, con poteri al quanto infra in forza delle vigenti norme sul funzionamento della società, nonché di Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione in data .....
- GROSSO Assunta Fiorentina, nata a MORETTA (Cn) il 15.05.1940, C.F. GRSSNT40E55F723M esidente a Bra VIA CHERASCO N. 35 e ZORGNIOTTI Giovanna nata a BRA (Cn) il 19.01.1976, C.F. ZRGGNN76A59B111Q, residente a BRA in VIA G.B. GANDINO n. 44;
- 

**PREMESSO**

- Che il Signor **SARTIRANO LIVIO** nato a Narzole il 07/11/1948 residente in Bra -Strada Casa Del Bosco n° 4/a C.F. SRT LVI 48S07 F846F, è legale rappresentante della Società **"Crosassa S.r.l."** (P.Iva 06486160010) con sede in

Torino, Via V. VELA n. 35, proprietaria del terreno sito in Bra, Via Gabotto, censito a Catasto Terreni al foglio 59 mapp. 172 di mq. 19.674 corrispondente alla quota proprietà 76,89 della Superficie territoriale del P.E.C.

- Che le signore **GROSSO Assunta Fiorentina**, nata a MORETTA (Cn) il 15.05.1940, C.F. GRSSNT40E55F723M residente a Bra VIA CHERASCO N. 35 e **ZORGNIOTTI Giovanna** nata a BRA (Cn) il 19.01.1976, C.F. ZRGGNN76A59B111Q, residente a BRA in VIA G.B. GANDINO n. 44 sono proprietarie del terreno sito nel Comune di Bra, Via Gabotto, censito a Catasto Terreni al foglio 59, mappali 80 di mq.7.151 di cui mq 5.913 inseriti nell'ambito di PEC dell'area "T5-ni n.2024" corrispondente alla quota proprietà 23,11 della Superficie territoriale del P.E.C.
- che la società "CROSASSA srl" e le signore GROSSO Assunta Fiorentina e ZORGNIOTTI Giovanna in data..... hanno congiuntamente presentato al Comune di Bra istanza Prot. .... / **2017** per l'approvazione di un Piano esecutivo Convenzionato di libera iniziativa relativo alle loro aree di proprietà di cui sopra, comprese nella zona "T5-ni n. 2024 (Aree residenziali di nuovo impianto del tessuto T5) del PRGC vigente, della **superficie territoriale complessiva di mq. 25.587,00**
- che i terreni succitati (foglio n. 59, mappali 80 e 172) sono inseriti nel P.R.G.C. vigente di Bra, nell'area residenziale di nuovo impianto del tessuto T5 identificata come "T5-ni n. 2024" ed aventi le caratteristiche edificatorie citate nella relativa scheda d'area che si riporta interamente a seguire

**DESTINAZIONE D'USO** (area urbanistica no 2024 "T5-ni")

Residenza (Percentuale minima) 70%

Attività terziarie e commerciali Percentuale max 30%

**DATI DIMENSIONALI** (area urbanistica no 2024 "T5-ni")

Superficie territoriale complessiva	mq. 25.587
Indice di densità edilizia territoriale	mq/mq. 0,15
Superficie Utile Lorde complessiva in progetto	mq. 3.838
Superficie fondiaria in progetto	mq. 9.165
Superficie complessiva a servizi disegnati	mq. 14.476
Superficie minima a servizi dovuti	mq. 12.794
Quota di superficie a servizi preordinata all' E.R,S.	mq. 1.646
Superficie complessiva a servizi in progetto	mq. 14.476
Viabilità in progetto	mq. 1.946

**MODALITA' DI INTERVENTO** (area urbanistica no 2024 "T5-ni"): **S.U.E.**

**TIPO DI INTERVENTO** (area urbanistica no. 2024 "T5-n"): **NI**

**FINALITA' DI INTERVENTO** (area urbanistica no. 2024 "T5-ni")

Completamento del tessuto urbanizzato di Bra verso sud-ovest

**SERVIZI PUBBLICI** (area urbanistica no. 2024 "T5-ni")

*I servizi pubblici sono da reperire nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77, nella quota minima indicata nella presente scheda in "superficie complessiva a servizi in progetto"; essendo l'area del S.U.E. un'area su cui insistono dei servizi non attuati, in aggiunta alla quota di servizi di legge, viene fatto obbligo di reperire una quota di servizi supplementare, per un totale del 50% della superficie territoriale.*

*La "superficie complessiva a servizi in progetto" comprende un quota di aree a servizi finalizzate alla creazione di parcheggi e verde attrezzato per la sosta e il gioco, una quota per la realizzazione di aree destinate all'istruzione ed una "quota di servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale".*

*La "quota di servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale" comprende sia la superficie necessaria alla concentrazione dell'ERS attribuita all'intervento "superficie di concentrazione dell'edificato", sia gli standard art.21 L.R.56 di competenza "superficie minima a servizi di pertinenza"; indipendentemente dalla realizzazione diretta (e facoltativa) da parte del proponente dell'intervento, la superficie indicata come "quota di superficie a servizi preordinata all'edilizia residenziale sociale" deve essere sempre ceduta gratuitamente al Comune.*

*Su questo intervento la SUL massima edificabile sull'area di intervento deve essere reperita acquisendo aree perequate poste all'esterno del perimetro del presente intervento fino al raggiungimento del valore attribuito al parametro "P.d.m.i." indicato al successivo quadro "Parametri edilizi e urbanistici".*

*Le eventuali aree a servizi per attività terziarie e commerciali dovranno essere reperite nella misura del 100% della S.U.L. terziaria/commerciale in progetto.*

*In sede di redazione del S.U.E. sono ammesse modifiche del disegno planimetrico riportato nelle tavole di progetto e dovrà essere indicata la quota di servizi preordinata all'Edilizia Residenziale Sociale.*

*Le aree destinate a parcheggio lungo strada dovranno essere piantate con alberature a medio fusto.*

#### **PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI** (area n. 2024 "T5-ni)

*a) Numero di piani fuori terra: 3*

*b) Altezza massima: 11 m*

*c) Rapporto di copertura: 30%*

*d) Tipologia edilizia: in accordo con quanto previsto per la zona urbanistica di appartenenza*

*e) Indice di permeabilità: 30%*

*f) Densità massima di intervento (Pdmi): 0,23 mq/mq (calcolato rispetto alla superficie territoriale)*

#### **VIABILITA** (area urbanistica no. 2024 "T5-ni")

*Il S.U.E. dovrà provvedere alla sistemazione di via Gabotto per il tratto di competenza dell'area oggetto della scheda stessa ed alla realizzazione di una viabilità interna in connessione con via Gabotto.*

*I tratti viari indicati in cartografia di progetto come "viabilità in progetto con tracciato proposto" potranno essere modificati in sede di attuazione del S.U.E., mantenendo però le funzionalità ed i collegamenti previsti con i tracciati viari dei S.U.E. limitrofi.*

#### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI** (area urbanistica n'. 2024 "T5-ni")

*L'area n° 2024 potrà essere attuata con più S.U.E., i quali dovranno rispettare i criteri generali dell'area urbanistica per quanto riguarda le infrastrutture ed i servizi mediante preliminare formazione del P.C.U.I. Lungo il fronte strada dovrà essere prevista la piantagione di alberi nel rispetto di quanto previsto dal D.L. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.*

*Qualora il proponente l'intervento dimostri la disponibilità di volumetrie da trasferire derivanti da interventi realizzati in aree urbanistiche esterne al S.U.E., è ammessa in aggiunta alla capacità edificatoria riconosciuta al singolo S.U.E. la collocazione di una capacità insediativa aggiuntiva derivante dalla cessione di queste aree destinate a servizi o a rinaturazione esterne ai S.U.E., fino al raggiungimento della "densità massima di intervento" stabilita per la presente zona. La capacità insediativa derivante da "abitanti aggiuntivi derivanti dalla cessione di aree perequate esterne a S.U.E." è da collocare per una quota pari al 60% su superfici fondiarie che ospiteranno edilizia libera, e per il restante 40% su aree di concentrazione dell'edificato che ospiteranno edilizia residenziale sociale.*

*La porzione dell'area destinata ad "aree di rinaturazione" dovrà essere attuata secondo le prescrizioni dell'art.38 delle N.T.A.*

*Si rimanda all'art.65 delle NTA per i riferimenti relativi alle attenzioni di carattere acustico e ambientale da rispettare all'interno dell'area oggetto della presente scheda.*

- Che la durata della Convenzione è prevista per un periodo complessivo di anni dieci decorrenti dalla data di esecutività dell'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato da parte della Giunta Comunale;

- Che il Piano Esecutivo Convenzionato è stato esaminato con parere favorevole da parte della Commissione Consiliare per l'Urbanistica in data.....e da parte della C.I.E in data .....e che il Dirigente della Ripartizione Urbanistica Comunale ha accolto con proprio provvedimento del ..... il progetto del P.E.C.

- Che a partire dal \_\_\_\_\_, gli atti del progetto sono stati depositati in libera visione al pubblico, con avviso pubblicato per 15 giorni consecutivi; contestualmente il progetto è stato altresì trasmesso agli organi di decentramento amministrativo;

- che nei successivi 15 giorni, scaduti il \_\_\_\_\_, non sono pervenute osservazioni scritte in merito;

- Che la Giunta Comunale con deliberazione n. .... Del ..... ha approvato la Convenzione e gli elaborati del Piano Esecutivo Convenzionato;

- Che la Deliberazione n. .... del.... è divenuta esecutiva ai sensi di Legge;

#### TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Il Comune di BRA in persona del Dirigente Capo della Ripartizione Urbanistica Architetto

REINERO Benvenuta da una parte e la soc. "CROSASSA srl" (in persona del sig. SARTIRANO Livio) e le Signore GROSSO Assunta Fiorentina e ZORGNIOTTI Giovanna, in appresso denominate "proponenti"

## CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

I documenti che costituiscono il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa (P.E.C.L.I.) al momento della sottoscrizione fra le parti della presente Convenzione, non dovranno essere allegati.

Nella realizzazione del presente "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa" (compresi i conseguenti "Permessi di Costruire"), si fa esclusivamente riferimento alla N.T.A., alle schede tecniche ed agli elaborati grafici del P.R.G.C~ vigente del Comune di Bra.

Art. 2) ELABORATI DEL P.E.C.L.I.

L'attuazione del progetto sui terreni siti in Bra, Via Gabotto , censiti a Catasto Terreni al foglio 59, mappali 172 – 80/parte avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e giusto il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa", che pur non essendo allegato fa parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa", ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, e costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – URBANISTICA : ESTRATTO DI MAPPA, PRGC, CALCOLI E SCHEMI DIMOSTRATIVI;

TAV. 2 – PIANO QUOTATO ATTUALE con SEZIONE/PROFILI ATTUALI (Scala 1:500)

TAV. 2/a - PIANO QUOTATO in PROGETTO con SEZIONI/PROFILI in PROGETTO E INDICAZIONE DEI QUANTITATIVI DEI MOVIMENTI DI TERRA ( SCAVI E RIPORTI)

TAV. 3 - PLANIMETRIA CESSIONE DELLE AREE E DA ASSOGGETTARE AD USO PUBBLICO

TAV. 4 – PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI TIPO ( FABBRICATO CONDOMINIALE A, FABBRICATO CONDOMINIALE B e VILLETTE A SCHIERA)

TAV. 5 – RENDERING e PLANIMETRIA con indicazione dei punti di vista fotografica.

TAV. 6 - PLANIMETRIA DELLA VIABILITA, DEL VERDE E DEI PARCHEGGI PUBBLICI (Scala 1:200) E VISTE COMPLESSIVE PROSPETTICHE CON SEZIONI DELLA VIABILITA' E PARCHEGGI.

TAV. 7 – PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ( LINEE PRINCIPALI E ALLACCI) :

- FOGNATURA BIANCA con sezioni e particolari;
- FOGNATURA NERA con profili e particolari
- ACQUEDOTTO e GAS METANO
- LINEA ENEL e TELECOM
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV. 8 - PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE (scala 1:200).

TAV. 9 – PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLIMPIANTO DI IRRIGAZIONE DELLE AREE VERDI PUBBLICHE (scala 1:200)

TAV.10 – PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (scala 1:500) A SCOMPUTO DI ONERI

- *PRIMARI* ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI PEC "T5-ni 2024";
- *SECONDARI* ALL'ESTERNO DELL'AMBITO DI PEC, per l'ampliamento stradale di Via GABOTTO e la sistemazione del tratto interessato con marciapiedi, verde e parcheggi;

TAV.10/a-PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO DI ONERI ( PARTICOLARE DI DETTAGLIO DEI LOTTI D'INTERVENTO in scala 1:200)

## ELABORATI DOCUMENTALI :

- 11) TITOLO DI PROPRIETA'
- 12) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 13) RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- 14) RELAZIONE GEOLOGICA
- 15 ) BOZZA DI CONVENZIONE
- 16) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE A SCOMPUTO;
- 17) VALUTAZIONE PREVISIONALE IMPATTO E CLIMA ACUSTICO;
- 18) DOCUMENTO TECNICO DI VERIFICA PREVENTIVA DI ASSOGGETTABILITA ALLA V.A.S.
- 19) DICHIARAZIONE DELL'ENEL IN MERITO ALLA NON NECESSARIA MESSA A DISPOSIZIONE DI UN LOCALE DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA.

Fa già parte del progetto di "Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa" il "Progetto Esecutivo" delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, che sarà esaminato e approvato successivamente al presente dai competenti organi.

### **Art. 3) DESCRIZIONE DELLE SUPERFICI DEL "PROGETTO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA"**

Superficie catastale dei terreni siti in Bra, , Via Gabotto, censiti a Catasto Terreni al foglio 59 mapp. 172 di mq. 19.674 e foglio 59, mappati 80/parte di mq 5.913 sono inseriti nel P.R.G.C. vigente del Comune di Bra con area urbanistica n.2024 "T5-ni", della superficie territoriale complessiva di **mq. 25.587,00**

### **DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO** (area urbanistica n. 2024 "T5-ni")

Superficie catastale complessiva

(mq. 19.674+ mq 5.913) =

**mq. 25.587**

Indice di edificabilità territoriale : **0.15 mq/mq**

Superficie Utile Lorda complessiva in progetto

**mq. 3838**

Superficie Utile Lorda in progetto

nell'area urbanistica **n.2024 "T5-ni" : mq. 3838 = di mq. 3838** realizzabile;

Superficie fondiaria in progetto

**mq. 9165,00**

Rapporto di copertura : **30%**

Superficie coperta ammissibile (mq. 9165 x 30%)= **mq. 2749,50**

Superficie coperta in progetto **mq.1865 < di mq. 2749,50** realizzabile

Altezza massima: 3 piani fuori terra : **m. 11,00**

Altezza massima in progetto < di **m. 11,00** consentita;

Indice di permeabilità in pianura: **30%** calcolato su superficie territoriale libera;

Superficie territoriale libera:

mq. 25.587 – mq. 14.476 (servizi) - mq.1.946 (viabilità) – mq1.865 (sup. coperta) =

mq7.299 x 30% = mq2.189,70 minimi di permeabile richiesto

Superficie di terreno permeabile in progetto

**Mq2.283 + mq. 2851 (rinaturazione) = mq 5134 > di mq. 2.189,70 richiesti;**

Indice a Verde privato: 30% calcolato su superficie fondiaria libera di cui il 20% permeabile a piena terra;

mq. 25.587 – mq. 14476 (servizi) - mq.1946 (viabilità) – mq 1.865 (sup. coperta) = mq 7.299 x 30% = mq 2.189,70 minimi di verde privato richiesto

mq 7.299 x 20% = mq 1.459,80 minimi di verde privato permeabile a piena terra richiesto;

Superficie a Verde privato in progetto : **Mq2.283 + mq. 2851 (rinaturazione) = mq 5134 > di mq. 2.189,70 richiesti;**

Superficie e Verde privato permeabile a piena terra in progetto : **Mq2.283 + mq. 2851 (rinaturazione) = mq 5134 > di mq. 1.459,80 richiesti;**

Superficie complessiva a servizi disegnati = mq. 14.476

Superficie minima a servizi dovuti = mq. 12.794

#### SERVIZI DOVUTI PER L'AMBITO RESIDENZIALE

SUL residenziale dell'area urbanistica no. 2024 "T5-ni";

mq. 3.838 / 40 mq/ab = N. 95,95 abitanti

n.95,95 ab. x 25 mq/ab.= mq.2398,75 di superficie a servizi dovuti per residenza;

#### AREA A SERVIZI PER L'AMBITO RESIDENZIALE IN PROGETTO

- Area a servizi disegnati (parcheggi e verde) = mq. 6.419

- Area a servizi a livello comunale = mq 7.115

- Area E.R.S. = mq 942

Superficie complessiva a servizi in progetto = mq. 14.476

#### AREE DA CEDERE / ASSOGETTARE AD USO PUBBLICO:

Le aree a servizi da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico per l'Area urbanistica "T5-ni n. 2024", sono le seguenti :

#### CESSIONE e/o ASSOGETTAMENTO USO PUBBLICO

##### Viabilità :

mq. 1.946 viabilità , di cui mq. 1336 di sedime stradale e mq. 610 di marciapiedi

Servizi in progetto mq.14.476 di superficie complessiva suddivisa in:

mq. 6.419 servizi, (di cui mq. 3207 di parcheggi + mq. 2906 a verde + mq. 44 di accessi carrai + mq. 262 di marciapiedi) + mq 7.115 servizi a livello comunali + mq 942 zona "E.R.S."

Verifica area a parcheggi pubblici o assoggettati ad uso pubblico (ai sensi art.6, commi 5-13 delle N.T.A. e ai sensi dell'art.21, p.to 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.)

##### RESIDENZA:

S.U.L. complessiva residenziale: mq. 3838 / 40 mq/ab. = n.95,95 ab.;

Sup. a parcheggio pubblico richiesto: 5 mq/ab.

abitanti 95,95 x 5 mq/ab. = mq. 479,75 minimi di parcheggi pubblici richiesti



Superficie a parcheggio pubblico in progetto (posti auto + manovre) mq 3.207 > mq 479,75 richiesti

Le quantità anzi esposte potranno subire delle variazioni in più o in meno (+ o - 5% delle superfici in progetto), senza che debba essere presentata variante al progetto convenzionato, a seguito della redazione dei tipi di frazionamento relativi alle opere da cedere al Comune di Bra o da assoggettare ad uso pubblico o a seguito di progetti esecutivi delle opere previste. Le superfici delle aree a servizi non potranno essere comunque inferiori ai minimi di legge.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere modificati in fase di richiesta dei "Permessi di Costruire", fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini del P.E.C.L.I., e sempre che non comportino modifiche tali da costituire variante essenziale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. no 380/01.

#### **Art. 4) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE E/O ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO.**

I "proponenti" in relazione al disposto del paragrafo 1, 5° comma dell'art.8 della Legge 06.08.1967, n.765, nonché all'art. 21, comma 4 ed all'art.45 della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano per se e per loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Bra le aree Verdi, i parcheggi, i marciapiedi, le strade, l'area per servizi a livello comunale e l'area "E.R.S." per una superficie complessiva di mq. 16.422 come indicato nella TAV. N. 3 degli elaborati facenti parte del P.E.C.L.I.; la cessione avverrà a semplice richiesta del Comune di Bra a seguito di frazionamento, collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo, comunque prima del rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Considerato che nell'area urbanistica n 2024 "T5-ni", sita nel Comune di Bra, Via Gabotto, censita a Catasto Terreni al foglio no. 59, mappali 172 e 80/parte di pertinenza dell'area urbanistica no 2024 "T5-ni", non sono previsti interventi di urbanizzazione primaria, le aree suddette saranno cedute contestualmente alla firma della presente convenzione

Le aree di cui al presente articolo vengono cedute gratuitamente con tutte le garanzie Sulla liberta da pesi, vincoli, servitù, ipoteche, privilegi, liti pendenti, arretrati di imposte, trascrizioni in pregiudizio e con le più ampie garanzie di evizione.

#### **Art. 5) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

I "proponenti", in relazione al disposto dell'art. 45 no 2 LR. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni nonché del 5° comma dell'art. 8 della Legge 06.08.1967, no 765, si obbligano per Se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria nella zona interessata (art.51, comma 1, della L.R no 56/77 e s.m.i.). Le opera necessarie per le opera di urbanizzazione indicate nelle tav. 12-13-

14-15-16-17-18-19-20, sono le seguenti.

- a) sistema viario pedonale e veicolare di Via Gabotto,; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti;
- b) spazi di sosta e di parcheggio
- c) spazi attrezzati a Verde pubblico ;
- d) condotte delle fognature nere e condotte delle fognature bianche;
- e) rete ed impianti di illuminazione pubblica;
- f) impianti di irrigazione delle aree Verdi;
- g) segnaletica orizzontale e verticale.
- h) trasferimento al Comune di Bra della proprietà delle superfici stradali, dei marciapiedi, dei parcheggi e delle aree Verdi, verrà eseguito, entro due mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione previo Collaudo dei lavori.

Resta inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei "proponenti ", o degli aventi diritto ogni onere di manutenzione delle opere realizzate a norma della presente Convenzione.

Gli oneri per la realizzazione delle opere suddette non dovranno risultare complessivamente inferiori a quelle determinati applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla delibera consiliare vigente all'atto dell'approvazione dell'ultimo dei progetto esecutivo, delle opere stesse, al volume e/o superficie degli edifici da costruire.

Ove il costo delle opere di urbanizzazione a carico dei "proponenti" ecceda l'onere determinato o valutato dagli uffici comunali, ai "proponenti" stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati. Nel caso risulti inferiore dovrà essere corrisposto il conguaglio che sarà determinato dalla Ripartizione Urbanistica Comunale.

#### **Art. 6) CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato di Libera iniziativa, che costituisce già il progetto esecutivo, che la Giunta Comunale contestualmente all'approvazione della presente lo approva, redatto secondo i seguenti criteri:

**a) *sedimi stradali***

Formazione di rilevato stradale con materiali ghiaiosi stesi a strati, addensati con rullo statico pesante, fino al raggiungimento di un soddisfacente grado di costipamento.

Pavimentazione in calcestruzzo bituminoso chiusa, con manto di usura, segnaletica orizzontale e verticale.

**b) *marciapiedi e piste ciclabile***

Cordoli in cls per delimitazione marciapiede aventi sezione trapezia (base minore cm. 12, base maggiore cm. 15, altezza cm. 25)

Pavimentazione in marmette autobloccanti.

**c) *raccolta acque di scarico acque bianche***

Fornitura e posa di tubi autoportanti in calcestruzzo vibrocompresso con armatura metallica interna, compresa la sigillatura dei giunti a regola d'arte (Ø tubi cm.50) per raccolta acque bianche di scarico. Fornitura e posa di tubi in PVC rigido UNI 7447-85 Tipo 303/1, per raccolta acque bianche (Ø tubi cm.16).

Costruzione di camerette per raccolta acque stradali delle dimensioni interne cm. 40x40 e fornitura e posa di caditoia in ghisa.

d) *fognatura nera*

Fornitura e posa di tubi in PVC rigido conforme alle norme UNI 7447/75 Tipo 303/1 del Ø cm.20/25 e costruzione di pozzetti di ispezione fognatura nera delle dimensioni interne cm.100x100 e fornitura e posa di chiusini classe 0400.

e) *rete metano*

Allacciamento alla rete gas metano già esistente.

f) *acqua potabile*

Allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale già esistente.

g) realizzazione aiuola spartitraffico con cordoli in cls per delimitazione aventi sezione trapezia (base minore cm. 12, base maggiore cm. 15, altezza cm. 25).

h) fornitura e messa a dimora di piante di medio e alto fusto di essenze e dimensioni previste dal progetto delle aree Verdi e di composizione ambientale e realizzazione di parti erbosi.

l) illuminazione pubblica delle strade, dei parcheggi e dei marciapiedi.

m) impianto di irrigazione delle aree verdi;

n) Realizzazione segnaletica stradale orizzontale e verticale.

#### **Art. 7) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti, in base al volume complessivo in progetto pari a **mc. 11.514,00 (mq. 3838 di SUL x h.3.00)** è così stimato :

- Importo stimato Oneri Urbanizzazione PRIMARIA  
**mc. 11514** (volume in progetto) x €/mc.**13,32** (€ 8,88 x 1,50) = **€ 153.366,48**
- Importo stimato Oneri Urbanizzazione SECONDARIA  
**mc.11514** (volume in progetto) x €/mc.**15,85** (€ 10,57 x 1,50) = **€ 182.496,90**

**IMPORTO TOTALE ONERI DOVUTI = € 335.863,38**

Visto il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi a scomputo, datato "Marzo 2017", dell'importo complessivo di **€ 316.147,40 + I.V.A.** di cui :

- **Voce A** : opere di urbanizzazione primaria ALL'INTERNO del comparto di PEC, il cui importo ammonta a **€ 285.817,50 + I.V.A.**
- **Voce B** : opere di urbanizzazione secondaria ALL'ESTERNO del comparto di PEC per l'ampliamento e la sistemazione stradale di un tratto di Via Gabotto, il cui importo ammonta a **€ 30.329,90 + I.V.A.**

Rilevato che l'importo della sola "Voce A" del computo metrico suddetto, di **€ 285.817,50 + I.V.A.** è **maggiore** dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti di **€ 153.366,48** ne consegue che NON DEVONO ESSERE CORRISPOSTI dai proponenti gli oneri di urbanizzazione primaria.

Oltre a realizzare le opere di urbanizzazione primaria i "proponenti" richiedono:

- di scomputare dall'ammontare dovuto degli oneri di urbanizzazione secondaria di € 182.496,90, l'importo delle opere per l'ampliamento e la sistemazione stradale del tratto di Via Gabotto in corrispondenza dell'intervento pari a € 30.329,90 (Voce B del Computo metrico estimativo "Marzo 2017")
- di versare la differenza dovuta degli oneri di urbanizzazione secondaria come segue:
  - € 182.496,90 - (*Importo complessivo oneri urbanizzazione secondaria dovuti*)
  - € 30.329,90 = (*Importo opere a scomputo Voce B del computo metrico*)
  - **€ 152.167,00 DIFFERENZA DA VERSARE**

La somma di **€ 152.167,00** verrà versata in base al vigente Regolamento Comunale di applicazione della Legge n. 56/77 e s.m.i. per importi unitari previsti al momento del rilascio del "Permesso di Costruire".

#### **Art. 8) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3-6 della Legge n 10 del 28.1.77.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il "Permesso di Costruire" e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere presa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del "Permesso di Costruire". Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

#### **Art. 9) PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 del presente atto si fa riferimento al progetto esecutivo a mente degli art. 45, comma 3 ed art.48 della Legge Regionale n 56/77, a firma di tecnici specializzati per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali, ai cui dettami i "proponenti" dovranno sottostare.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi succitati ed il collaudo dei lavori stessi è riservato all'esclusiva competenza della Ripartizione Lavori Pubblici del Comune di Bra o di tecnico all'uopo delegato.

I "proponenti" si obbligano a tracciare a proprie spese i limiti delle aree dismettere con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione è quella riportata sulla planimetria del progetto esecutivo già elaborato.

Fa parte degli elaborati grafici del P.E.C.L.I. in oggetto, attuato dai "proponenti" il "progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, redatto in conformità all'art.18 del D.P.R. n.554/1999, la cui stima economica risulta essere di **€ 316.147,40 + I.V.A.** ( di cui € 285.817,50 + IVA per le opere di urbanizzazione interne al PEC + € 30.329,90 + IVA per opere di urbanizzazione esterne al PEC) ;

Recepito il parere favorevole da parte della Ripartizione dei Lavori Pubblici, è stato approvato dalla GIUNTA COMUNALE con D.G.C. n. ....del ..... il progetto delle opere a scomputo.

I proponenti presenteranno il “progetto esecutivo” conforme a quanto disciplinato dalla D.G.C. n. 312/2012 , il quale a seguito d’istruttoria degli uffici competenti, sarà approvato dalla GIUNTA COMUNALE.

I proponenti si impegnano a richiedere il PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE.

In seguito all’approvazione del progetto esecutivo, i proponenti individueranno gli operatori economici che saranno incaricati dell’esecuzione delle opere di urbanizzazione.

I “proponenti”, prima dell’inizio lavori richiederanno al Comune di Bra la nomina del collaudatore in corso d’opera, il quale sarà pagato dai “proponenti” stessi.

Non è prevista l’applicazione della “Revisione Prezzi”. I prezzi si intendono fissi ed immutabili per tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

Come già citato nel presente articolo le opere indicate in progetto dovranno essere eseguite da imprese idonee, in possesso dei requisiti di ordine generale e i requisiti di qualificazione previsti in base alla natura e all’importo delle opere.

L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere opportune varianti al suddetto progetto esecutivo.

I "proponenti", a fine lavori consegnerà al Comune di Bra regolari fatture quietanzate, pari all’importo risultante dal certificato di collaudo, rilasciata dall’impresa esecutrice

#### **Art. 10) GARANZIA FINANZIARIA**

I "proponenti", in relazione al disposto n. 2 dell'art.45 della L.R. n.56/77 hanno costituito per se e per loro aventi diritto a qualsiasi titolo la cauzione costituita dalla seguente fidejussione dell'importo di €. ....+ I.V.A. (diconsi Euro ..... ) in data ..... N. .... emessa da ....., relativa all’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tale fidejussione è valida anche per il “*progetto esecutivo*” e dovrà essere integrata se, in sede di progettazione esecutiva, gli importi dovessero aumentare.

L’importo della garanzia prestata potrà essere ridotto in proporzione dello stato avanzamento lavori delle opera di urbanizzazione fino ad un massimo dell’ 80%; il 20% sarà svincolato entro il mese successivo al collaudo favorevole delle opere eseguite, che dovrà avere luogo entro 2 (due) mesi dal termine di esecuzione delle opere.

Per ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, "i proponenti" autorizzano il Comune di Bra a disporre della cauzione stessa 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.

#### **Art. 11) ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all’esecuzione dei lavori di costruzione delle opera di urbanizzazione e dei servizi in sostituzione del "proponente" ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l' abbia messa in mora con un preavviso non inferiore a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltre che l'incameramento della penale

convenzionale di cui all'art. 4.

#### **Art 12) TRASFERIMENTO DELLE AREE AL COMUNE**

Le aree dismesse passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Bra, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessita d'interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte comunque prima del rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità.

Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria comprese le aree assoggettate ad uso pubblico. Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei "proponenti" di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

#### **Art. 13) TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora i "proponenti" procedano ad alienazione delle aree o delle unità immobiliari, dovranno trasmettere agli acquirenti del terreno o delle unità immobiliari gli obblighi e oneri alla convenzione stipulata con il Comune di Bra.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i "proponenti" ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Bra di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari dell'area o delle unità immobiliari ed i loro successori ed aventi causa nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

#### **Art. 14) RILASCIO DEL "PERMESSO DI COSTRUIRE"**

I "proponenti" o loro aventi causa, si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolari "Permessi di Costruire" per le opere da realizzare nell'ambito esecutivo.

Nel caso in cui le costruzioni non vengano iniziate entro i tempi previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, i "Permessi di Costruire" relativi saranno considerati decaduti.

#### **Art. 15) VARIANTI**

Ferma restando la superficie e la localizzazione delle aree da dismettere e la soluzione viaria di progetto, nonché le massime previsioni insediative le eventuali diverse ridistribuzioni dei fabbricati e delle cubature, accorpamenti o ulteriore divisione in lotti, modifiche planimetriche dei fabbricati, edificazione in aderenza dei fabbricati, non comporteranno variante al Piano Esecutivo Convenzionato, ma saranno assoggettate solamente all'approvazione da parte della Commissione Igiene Edilizia Comunale.

#### **Art. 16) RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ'**

Resta stabilito che il Comune di BRA non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità e/o agibilità di uso dei locali se non quando, dai "proponenti" o da chi per loro, sia stato adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione dell'area di cui all'art. 4 della presente Convenzione e alla realizzazione degli allacciamenti alle opere relative all'urbanizzazione.

### **Art. 17) SPESE**

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle per la sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare e per la cessione dell'area di cui all'art. 4, saranno a totale carico dei "proponenti".

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28.06.1943 n.666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

### **Art. 18) RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE**

I "proponenti" dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale sull'area da cedere gratuitamente al Comune di Bra nei Registri Immobiliari.

### **Art. 19) ISCRIZIONE SUI REGISTRI IMMOBILIARI**

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Alba a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando lo stesso conservatore dei Registri da ogni responsabilità al riguardo.

### **Art. 20) RINVIO A NORMA DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che Comunali in vigore, anche e particolarmente alla Legge Urbanistica 17.08.1942, no. 1150 e successive modificazioni, nonché alla Legge 28.01.1977, n. 10, alla LR. N.56 del 5.12.1977 ed al Regolamento Comunale per le opere e gli oneri di urbanizzazione, con gli oneri ed i costi di costruzione vigenti all'epoca del rilascio dei singoli "Permessi di Costruire"

### **Art. 21) SEDE LEGALE**

Per qualunque controversia relativa all'applicazione del presente atto le parti riconoscono la competenza del Foro di Alba; esse eleggono domicilio:

- La Città di Bra presso la Casa Municipale di Piazza Caduti per la Liberta n.14;

- i RICHIEDENTI :

- Soc. CROSASSA srl : presso la propria sede a TORINO, Via V. VELA n. 35;
- GROSSO ASSUNTA Fiorentina residente a Bra VIA CHERASCO N. 35
- ZORGNIOTTI Giovanna nata a BRA (Cn) il 19.01.1976, C.F. ZRGGNN76A59B111Q, residente a BRA in VIA G.B. GANDINO n. 44; sono proprietarie del terreno sito nel Comune di Bra, Via Gabotto,

Letto, confermato e sottoscritto.

In originale firmati:

Benvenuta REINERO –

SARTIRANO Livio per la società "CROSASSA Srl";

GROSSO Assunta Fiorentina

ZORGNIOTTI Giovanna

## AUTENTICA DI FIRME

L'anno DUEMILADICIASSETTE addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Bra, in una sala del Palazzo Comunale, Piazza Caduti per la Libertà n. 14, certifico io sottoscritto/a Dottor ....., Notaio in ....., iscritto/a al Collegio Notarile di ....., che i signori:

- **REINERO Dott. Arch. BENVENUTA**, nata a Carmagnola il 13 ottobre 1966 e domiciliata per la carica di Dirigente della Ripartizione Urbanistica Comunale del Comune di Bra presso il Comune di Bra, con sede in Bra, Piazza Caduti per la Libertà n. 14 - C.F. e P.IVA 00493130041 - in nome e rappresentanza del Comune di Bra stesso in forza del vigente Statuto Comunale (art. 97 comma 40 del vigente Statuto Comunale) e di deliberazione del Consiglio Comunale n. .... in data ....., dichiarata immediatamente eseguibile a sensi art. 34, comma 4 D.Lgs. 267/2000;
- la società "**CROSASSA srl**" con sede a TORINO in Via VINCENZO VELA n. 35 – C.F., N° di iscrizione al registro Imprese della C.C.I.A.A. di Torino e P.IVA : 06486160010, R.E.A. n.791980, in persona del sig. SARTIRANO Livio, nato a NARZOLE (Cn) il 07.11.1948, C.F. SRTLVI48S07F846F, residente a BRA in STRADA CASA DEL BOSCO n. 4/a; che interviene nel presente atto ed agisce e stipula nella sua qualità di Legale Rappresentante e Amministratore Unico della società medesima, con poteri al quanto infra in forza delle vigenti norme sul funzionamento della società, nonché di Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione in data ..... proprietaria del terreno sito in Bra, Via Gabotto, censito a Catasto Terreni al foglio 59 mapp. 172 di mq. 19.674 corrispondente alla quota proprietà 76,89 della Superficie territoriale del P.E.C
- GROSSO Assunta Fiorentina, nata a MORETTA (Cn) il 15.05.1940, C.F. GRSSNT40E55F723M residente a Bra VIA CHERASCO N. 35 e ZORGNIOTTI Giovanna nata a BRA (Cn) il 19.01.1976, C.F. ZRGGNN76A59B111Q, residente a BRA in VIA G.B. GANDINO n. 44; sono proprietarie del terreno sito nel Comune di Bra, Via Gabotto, censito a Catasto Terreni al foglio 59, mappali 80 di mq.7.151 di cui mq 5.913 inseriti nell'ambito di PEC dell'area "T5-ni n.2024" corrispondente alla quota proprietà 23,11 della Superficie territoriale del P.E.C.

delle cui identità personali, qualifica e poteri io Notaio sono certa hanno in calce alla superiore scrittura, nonché a margine degli altri fogli apposto la loro firma in mia presenza.

Il presente atto è stato sottoscritto previa lettura alle ore \_\_\_\_\_ e minuti \_\_\_\_\_.

In originale firmata: Notaio \_\_\_\_\_