

-06-2010

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO

Dr. Parodi Massimo

COPIA



Comune di Capriata d'Orba

Provincia di Alessandria

Codice Ente	06029	Codice materia
DELIBERAZIONE n° 21		
Soggetto invio ai capigruppo consiliari		
Trasmissione alla Sezione Provinciale del C. R. C.		
Con elenco n° ..... in data .....		

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: Approvazione PEC "C7" in Via San Nicolao.

L'anno Duemilaotto addì Diciannove  
del mese di Settembre alle ore Ventuno  
in Piazza Garibaldi antistante la sede municipale  
Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge si è riunito il Consiglio  
Comunale. All'appello risultano:

1	CASSULO	Pier Sandro	SI
2	CARBONI	Francesco Giuseppe	SI
3	BOGGIANO	Giovanni Vittorio	SI
4	SCAVINO	Ferdinando Ernesto	SI
5	NORBLATO	Franco	SI
6	ODDONE	Gian Carlo	SI
7	BAGNASCO	Paolo	SI
8	BISAGNO	Antonella	SI
9	ROGGERO	Stefano	NO
10	SERICANO	Carletto	NO
11	CAMPORA	Carlo Francesco	SI
12	CAMERA	Vittorio	SI
13	ARATA	Giampietro	SI
Totale			11

Risultano altresì presenti in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i signori: Poggio Giovanni Battista  
Daniele, Bergaglio Maggiorina Anna, Ferrari Giovanni Antonio, Bianchi Lorenzo.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede il Sig. CASSULO PIER SANDRO nella sua qualità di SINDACO

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (Art. 97, c.4 a,  
del T.U. n° 267/2000) il Segretario Comunale Signor PARODI Dott. Massimo

Il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "C 7" IN VIA SAN NICOLAO, CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Capriata d'Orba è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 4-24006 in data 23.02.1998 e con delibera del Consiglio Comunale n. 15/2008 è stato adottato il progetto DEFINITIVO di variante strutturale al PRGC anno 2005.

CHE in base alle previsioni del P.R.G.C. l'area in oggetto sita in Via San Nicolao, contrassegnata con la sigla "C 7" è soggetta all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O);

VISTA la documentazione tecnica predisposta su incarico della proprietà ( Sig. PESTARINO Filomena, nata a capriata d'Orba il 06.02.2928, residente in Sezzadio via Badia n. 49, C.F. PST FMN 28B46 B701R) dall'Arch. Laura CARREA e dal geom. Monica KAMISCHKE con Studio tecnico in SERRAVALLE SCRIVIA V.le Martiri della Benedica 112/10 , composta dai seguenti elaborati :

- I. *Relazione tecnica illustrativa*
  - All. 1A - *Documentazione fotografica*
  - All. 1B - *Relazione finanziaria*
  - All. 1C - *Verifica idraulica collettori acque bianche e nere*
  - All. 1D - *Verifiche illuminazione pubblica*
2. *Planimetria delle previsioni del P.R.G., Planimetria del P.E.C. ed estratto catastale*
- 3A *Delimitazione comparti edificatori e destinazioni d'uso*
- 4AB *Opere di urbanizzazione: fognature*
- 4C *Opere di urbanizzazione rete di illuminazione pubblica*
- 4D *Opere di urbanizzazione rete telefonica e rete energia elettrica*
- 4E *Opere di urbanizzazione rete gas metano e rete acquedotto*
- 4F *Opere di urbanizzazione: sezione e particolari viabilità*
- 4G *Opere di urbanizzazione : particolari di progetto rete fognaria*
- 4H *Opere di urbanizzazione : particolari rete idrica - idranti e gas*
- 4I *Opere di urbanizzazione : particolari rete telefonica e illuminazione pubblica*
5. *Plano-volumetrico di indirizzo*
6. *Planimetria rappresentazione catastale ed elenco proprietari*
7. *Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.*
8. *schema convenzione*
  - A. *Relazione geologico-tecnica. (a firma del geol. Gianni Mario Semino)*

ACCERTATO che la Commissione Edilizia Comunale ha esaminato favorevolmente la documentazione del Piano Esecutivo e che i calcoli planovolumetrici indicano il rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G. : Dato atto che il progetto del piano esecutivo , unitamente allo schema di convenzione , e stato sottoposto a forme di pubblicità previste dall'art. 44 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni, con deposito presso la segreteria e pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di giorni 15 ; CHE entro il termine di giorni 15, successivi alla scadenza del deposito del Piano , non risultano presentate osservazioni e proposte.

SENTITA la relazione del Sindaco;

VISTO il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico;

A VOTI unanimi favorevoli, legalmente espressi;

## DELIBERA

1. APPROVARE il PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) A DESTINAZIONE RESIDENZIALE individuato nel P.R.G.C. con la sigla "C 7", sito in Via San Nicolao, composto dagli elaborati in premessa indicati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
2. INCARICARE il Responsabile del Servizio di ogni adempimento connesso all'attuazione del Piano Esecutivo approvato particolarmente della stipula della convenzione secondo lo schema allegato;
3. rendere, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto,

**IL PRESIDENTE**

F.to CASSULO PIER SANDRO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to PARODI DOTT. MASSIMO

ALBANO  
ALESSANDRIA

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione (Art. 49, c.2 e 97. c.4 b del T.U. n° 267/2000)

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile (Art. 49, c.1 del T.U. n° 267/2000)

Li

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il Sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa nell'Albo Pretorio comunale il giorno 23.09.2008  
giorni consecutivi (Art.124, c.1, del T.U. 18.08.2000 n° 267);

per rimanervi per undici

Capriata d'Orba, li 23.09.2008

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Parodi Dott. Massimo



Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

**23 SET. 2009**

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

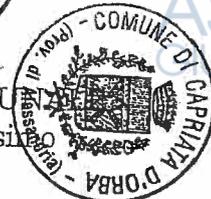
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, c.3, del T.U. n° 267/2000);

Li

**23 SET. 2009**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Parodi Dott. Massimo



Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Capriata d'Orba, li 23.09.2008

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Parodi Dott. Massimo



OGGETTO: APPROVAZIONE DI PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO "C 7" IN VIA SAN NICOLAO, CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Capriata d'Orba è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 4-24006 in data 23.02.1998 e con delibera del Consiglio Comunale n. 15/2008 è stato adottato il progetto DEFINITIVO di variante strutturale al PRGC anno 2005.

CHE in base alle previsioni del P.R.G.C. l'area in oggetto sita in Via San Nicolao, contrassegnata con la sigla "C 7" è soggetta all'approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.);

VISTA la documentazione tecnica predisposta su incarico della proprietà ( Sig. PESTARINO Filomena, nata a capriata d'Orba il 06.02.2928, residente in Sezzadio via Badia n. 49, C.F. PST FMN 28B46 B701R) dall'Arch. Laura CARREA e dal geom. Monica KAMISCHKE con Studio tecnico in SErravalle Scrvia V.le Martiri della Benedica 112/10 , composta dai seguenti elaborati :

1. *Relazione tecnica illustrativa*
  - All. 1A – Documentazione fotografica
  - All. 1B – Relazione finanziaria
  - All. 1C – Verifica idraulica collettori acque bianche e nere
  - All. 1D – Verifiche illuminazione pubblica
2. *Planimetria delle previsioni del P.R.G., Planimetria del P.E.C. ed estratto catastale*
- 3A *Delimitazione comparti edificatori e destinazioni d'uso*
- 4AB *Opere di urbanizzazione: fognature*
- 4C *Opere di urbanizzazione rete di illuminazione pubblica*
- 4D *Opere di urbanizzazione rete telefonica e rete energia elettrica*
- 4E *Opere di urbanizzazione rete gas metano e rete acquedotto*
- 4F *Opere di urbanizzazione: sezione e particolari viabilità*
- 4G *Opere di urbanizzazione : particolari di progetto rete fognaria*
- 4H *Opere di urbanizzazione : particolari rete idrica – idranti e gas*
- 4I *Opere di urbanizzazione : particolari rete telefonica e illuminazione pubblica*
5. *Plano-volumetrico di indirizzo*
6. *Planimetria rappresentazione catastale ed elenco proprietari*
7. *Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.*
8. *schema convenzione*
- A. *Relazione geologico-tecnica (a firma del geol. Gianni Mario Semino)*

ACCERTATO che la Commissione Edilizia Comunale ha esaminato favorevolmente la documentazione del Piano Esecutivo e che i calcoli planovolumetrici indicano il rispetto delle prescrizioni previste dal P.R.G. :

Dato atto che il progetto del piano esecutivo , unitamente allo schema di convenzione , e stato sottoposto a forme di pubblicità previste dall'art. 44 della L.R. n. 56/1977 e successive modificazioni, con deposito presso la segreteria e pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di giorni 15 ;

CHE entro il termine di giorni 15, successivi alla scadenza del deposito del Piano , non risultano presentate osservazioni e proposte.

SENTITA la relazione del Sindaco;

VISTO il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico;

A VOTI unanimi favorevoli, legalmente espressi;

### DELIBERA

1. APPROVARE il PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO (P.E.C.O.) A DESTINAZIONE RESIDENZIALE individuato nel P.R.G.C. con la sigla "C 7", sito in Via San Nicolao, composto dagli elaborati in premessa indicati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
2. INCARICARE il Responsabile del Servizio di ogni adempimento connesso all'attuazione del Piano Esecutivo approvato particolarmente della stipula della convenzione secondo lo schema allegato;
3. rendere, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE

F.to CASSULO PIER SANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to PARODI DOTT. MASSIMO

ALESSANDRIA

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione (Art. 49, c.2 e 97. c.4 b del T.U. n° 267/2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile (Art. 49, c.1 del T.U. n° 267/2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il Sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa nell'Albo Pretorio comunale il giorno 23.09.2008  
giorni consecutivi (Art.124, c.1, del T.U. 18.08.2000 n° 267);

per rimanervi per undici

Capriata d'Orba, li 23.09.2008

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Parodi Dott. Massimo



Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

**23 SET. 2009**

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

-decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, c.3, del T.U. n° 267/2000);

Li **23 SET. 2009**

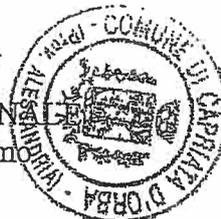
IL SEGRETARIO COMUNALE  
Parodi Dott. Massimo



Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo

Capriata d'Orba, li 23.09.2008

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Parodi Dott. Massimo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**P**IANO **E**SECUTIVO **C**ONVENZIONATO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

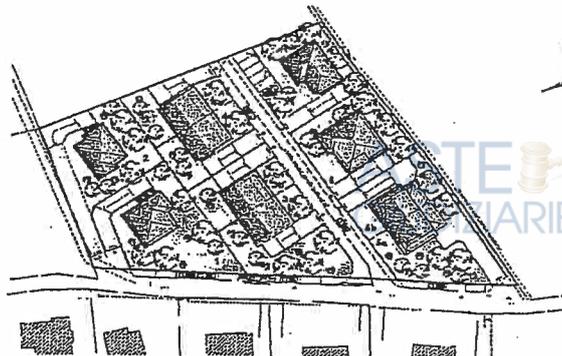
area "C7"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SCHEMA DI CONVENZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CAPRIATA D'ORBA, li maggio 2008

LA PARTE PROPONENTE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

estuario *de Siloverene*



I PROGETTISTI

Arch. L. Carrea - Geom. M. Katschke



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ELABORATO <b>8</b>	ALLEGATO
-----------------------	----------

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**CONVENZIONE EDILIZIA**

**TRA IL COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA E LA SIGNORA**  
**\_\_\_\_\_ AI SENSI DELL'ART. 43 E 45 DELLA L.R.**  
**05.12.77 N. 56 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....  
( \_\_\_\_\_ ) in CAPRIATA D'ORBA in una camera posta al primo piano del  
Palazzo Comunale sito in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ avanti a me Dott. Proc.  
\_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ iscritto al Collegio Notarile dei  
Distretti riuniti di \_\_\_\_\_

alla continua presenza dei Signori

\_\_\_\_\_ (testimone n. 1)

\_\_\_\_\_ (testimone n. 2)

testimoni noti idonei richiesti ed aventi i requisiti di Legge come mi  
confermano,

**sono personalmente comparsi i Signori**

**per una parte**

- CAIRELLO Stefano, nato a Novi Ligure il 04/10/1962, il quale interviene  
nella presente convenzione urbanistica non in proprio ma nella qualità di  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO del **COMUNE DI CAPRIATA**  
**D'ORBA**, domiciliato in CAPRIATA D'ORBA, Piazza Garibaldi n. 5, C.F.  
00415700061, in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 21 in data  
19 settembre 2008, resa immediatamente eseguibile ai sensi di Legge,  
che in copia autentica rilasciata dal Signor Segretario del Comune  
medesimo in data \_\_\_\_\_ viene allegata al presente atto sotto la  
lettera "\_\_\_" omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti che  
si dichiarano edotti del contenuto;

**per l'altra parte**

Elaborato n. 5		Plano-volumetrico di indirizzo
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà.
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.
Elaborato n. 8		Schema di convenzione.
Elaborato A		Relazione geologico -tecnica

4 Il perimetro di P.E.C. coincide con quello delle aree classificate ,dal P.R.G.C. vigente, con la zona **C7**.

### ART. 3 – CONTENUTO DEL PIANO ESECUTIVO

1 Il piano esecutivo prevede la possibilità di realizzare un volume residenziale pari a **mc. 3.300**.

La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche degli edifici sono indicate nelle tavole grafiche. I progetti degli edifici portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il P.E.C. e contenuti nelle tavole grafiche, hanno esclusivamente titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, saranno ulteriormente, dettagliatamente precisati ed eventualmente variati nel rispetto della presente convenzione, negli atti tecnici a corredo delle singole istanze di permesso di costruire.

2 Il proponente e gli aventi diritto si impegnano, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici previsti per le diverse destinazioni, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti e/o consentiti.

3 Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree suddette secondo le seguenti destinazioni:

	mq
Aree fondiarie	295
Aree private per viabilità interna e parcheggi privati.	575
Aree esterne al P.E.C. per parcheggi pubblici (standard)	116

	Aree esterne al P.E.C. per allargamento stradale	304
	<b>TOTALE superficie territoriale</b>	<b>6.290</b>

**4** Nell'area definita come superficie fondiaria, è prevista la realizzazione degli interventi ipotizzati nell'Elaborato N. 5 (tavola di indirizzo non vincolante) per una volumetria (art. 20 del R.E.) massima di **mc. 3.300**.

**5** All'interno del P.E.C., la parte proponente si riserva il diritto di:

**5.1** modificare all'interno delle aree destinate a superficie fondiaria, l'assegnazione quantitativa e la dislocazione della volumetria nel rispetto delle N.T.A. del P.R.G.C. e delle N.T.A. del P.E.C.

**5.2** frazionare a propria discrezione le aree che costituiscono la superficie fondiaria. In tal caso gli atti di trasferimento di porzioni della proprietà dovranno riportare gli asservimenti planovolumetrici in modo che i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G.C. e del P.E.C. siano comunque sempre verificati complessivamente.

#### ART. 4 – MONETIZZAZIONE AREE

**1.** Per quanto attiene alla previsione delle aree per attrezzature e servizi ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., come richiesto dall'Amministrazione comunale, il P.E.C. non ha individuato, nell'ambito del proprio perimetro, alcuna dotazione rispetto alla superficie minima da individuare di **mq 1.400**. Esternamente al PEC è prevista un'area a parcheggio pubblico di **mq 116**, maggiore al minimo richiesto di 68,75 mq. In luogo della monetizzazione della superficie di **mq 1.284**, è prevista la cessione gratuita dell'area, esterna alla zona C7, per allargamento della sede stradale di Strada Consorziale S. Nicolao, per complessivi **mq 304**. La restante quota pari a **mq 980** verrà monetizzata.

**2** Il valore delle aree oggetto di monetizzazione è determinato in **euro 19.600,00** pari a euro 20,00 al metro quadrato (come da delibera G.C. n. 36 del 26.04.2006).

- 3** L'importo per la monetizzazione delle aree stabilito in € **19.600,00** sarà versato al Comune all'atto della stipula della presente convenzione.
- 4** Le parti hanno comune interesse ad urbanizzare l'area esterna al P.E.C., individuata negli elaborati n. **3A – 3B** con le lettere **"Ve"** e **"P"** di proprietà dei proponenti, per una superficie complessiva **mq. 420 (304+116)**.
- 6** La parte proponente attuatrice del P.E.C., si obbliga a sistemare gratuitamente l'area individuata con le lettere **"Vp"** e **"P"**, secondo il progetto delle urbanizzazioni riportato negli elaborati di cui al successivo art. 5.1.

#### **ART. 5 - CARATTERISTICHE TECNICHE E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

- 1.** La parte proponente o gli aventi causa, si obbliga, come successivamente precisato nella presente convenzione, alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione individuate negli elaborati di P.E.C. e precisamente:

Elaborato n. 4.A/4.B		Opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche e fognatura acque nere
Elaborato n. 4.C		Opere di urbanizzazione rete illuminazione pubblica.
Elaborato n. 4.D		Opere di urbanizzazione rete Telefonica, rete energia elettrica.
Elaborato n. 4.E		Opere di urbanizzazione: rete gas metano e rete acquedotto.
Elaborato n. 4.F		Opere di urbanizzazione: sezioni e particolari di progetto – viabilità.
Elaborato n. 4.G		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di rete fognaria.
Elaborato n. 4.H		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti idrica – idranti e gas.

Elaborato n. 4.I		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti telefonica e illuminazione pubblica.
------------------	--	--

2. Gli elaborati hanno i contenuti di progetto preliminare come definito dalla L. 163/2006 e s.m.i..
3. Le opere di urbanizzazione esterne al P.E.C., principalmente connesse all'attuazione del PEC, consistono in: miglioramento della viabilità veicolare lungo Strada Consorziale S. Nicola e miglioramento della dotazione di parcheggi esterni al PEC.
4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di P.E.C. e nel dettaglio dovranno essere realizzate conformemente al progetto esecutivo che verrà presentato al Comune, prima dell'inizio dei lavori.
5. Contestualmente alla domanda di permesso di costruire relativa al primo edificio, dovranno essere presentati i progetti esecutivi delle urbanizzazioni per ottenere il permesso di costruire gratuito.
6. I lavori relativi alle urbanizzazioni dovranno essere sviluppati contestualmente a quelli relativi alla costruzione degli edifici ed essere ultimati con l'ultimazione di questi, così da garantire la viabilità, l'allacciamento alle pubbliche utenze e servizi, presupposti per il rilascio dei permessi di agibilità.
7. L'esecuzione dei lavori avverrà sotto la responsabilità del proponente che designerà il direttore dei lavori. Il Comune eserciterà la vigilanza sull'esecuzione dei lavori tramite l'ufficio tecnico o incaricato esterno.
8. Il collaudo dovrà essere eseguito da parte del Comune e/o da professionisti esterni incaricati dal Comune entro sei mesi dalla comunicazione di avvenuta ultimazione delle opere, anche

singolarmente considerate (fognatura – rete idrica, viabilità) ma non per tratti o porzioni.

**9.** Il mancato rispetto del termine non impedisce la successiva esecuzione del collaudo ma determina lo svincolo della fideiussione, permanendo l'obbligo del proponente di eliminare vizi e/o difetti.

**10.** Le spese tecniche per il collaudo, determinate secondo le tariffe professionali, saranno a carico del proponente che provvederà entro trenta giorni dalla documentata richiesta del Comune.

**11.** Il permesso di agibilità delle costruzioni potrà essere concesso anche prima delle operazioni di collaudo purché, dopo l'ultimazione, il direttore dei lavori certifichi la regolare esecuzione, non sostitutiva comunque del collaudo.

**ART. 6 – CESSIONE GRATUITA DI AREE, OPERE ED IMPIANTI ALL'ESTERNO DEL P.E.C. PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 51 DELLA L.R. 05.12.77 n. 56 E SUCC. MODIF. ED INTEGRAZIONI.**

**1** All'interno del P.E.C. non sono previste aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

**2** La parte proponente in relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. modif. ed integrazioni, nonché all'ultimo comma dell'art. 21 della stessa L.R., si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune, che accetta, le aree e gli impianti, necessari per le opere di urbanizzazione primaria, indicate negli Elaborati N. 4.A/4.B, 4.C, 4.D, 4.E, 4.F, 4.G, 4.H e 4.I.

**3** Aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

	Interne al P.E.C. in proprietà	Esterne al P.E.C. in proprietà

		mq	mq
<b>P)</b>	Parcheggio pubblico esterno al P.E.C.	0	116
<b>Ve)</b>	Viabilità veicolare e pedonale esterna al P.E.C.	0	304
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>420</b>

<b>IMPIANTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>			
	Opere di muratura		
	Opere stradali (parcheggi + sistemazione area da cedere al comune + tappeto usura su tutta la strada via san Nicolao)		
	Rete fognaria acque nere		
	Rete fognaria acque bianche		
	Rete idrica		
	Rete gas metano		
	Rete telefonica		
	Rete elettrica F.M.		
	Rete I.P.		

**4.** Le aree e le opere saranno cedute entro il termine di mesi **tre** dal collaudo e comunque dalla scadenza del termine per effettuare tale operazione, stabilito dall'art. **5.11**.

**ART. 7 - CESSIONE GRATUITA DI AREE ED IMPIANTI ALL'INTERNO DEL P.E.C. PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI CUI ALL'ART. 51 DELLA L.R. 05.12.77 n. 56 E SUCC. MODIF. ED INTEGRAZIONI.**

1. All'interno e all'esterno del P.E.C. non sono previste aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 8 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Si richiamano gli artt. 3 e 10 della Legge 28.01.77 n. 10 e succ. modif. ed integrazioni nonché la delibera del G.C. n 91 del 24.12.2007. relativi alle zone C – AREE DI ESPANSIONE con indice territoriale  $\leq 1$  mc/mq al fine della quantificazione matematica degli stessi per le previste destinazioni:

**Totale** € 23.265,00=

come determinata nella Relazione Illustrativa del P.E.C. (Elaborato 1) e verificata dall'ufficio tecnico comunale.

#### **ART. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Si richiamano gli artt. 3 e 10 della Legge 28.01.77 n. 10 e succ. modif. ed integrazioni nonché la delibera G.C. n 91 del 24.12.2007. relativi alle zone C – AREE DI ESPANSIONE con indice territoriale  $\leq 1$  mc/mq al fine della quantificazione matematica degli stessi per le previste destinazioni:

**Totale** € 13.167,00=

come determinata nella Relazione Illustrativa del P.E.C. (Elaborato 1) e verificata dall'ufficio tecnico comunale.

#### **ART. 10 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione per la voce "costo di costruzione" di cui all'art. 6 della Legge del 28/01/1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, verrà determinato, ove dovuto, all'atto del rilascio dei permessi di costruire applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di CAPRIATA D'ORBA.

## ART. 11 – ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I signori proponenti o gli aventi causa, si obbligano, in relazione al disposto dell'articolo 45 L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. modif. ed integrazioni, come successivamente precisato nella presente convenzione, ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria come previste nella **RELAZIONE FINANZIARIA** (All. 1. B all'Elaborato 1), per un importo di **€ 49.400,00** (arrotondato), computato in opere secondo il Prezzario Regione Piemonte OO.PP edizione 2006, oltre I.V.A. nella misura di Legge, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria determinati come all'art. 8.

In sintesi i costi delle opere di urbanizzazione da eseguire risultano essere:

### COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**TOTALE € 49.400,00=00**

2. Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dal proponente eccede l'onere forfetariamente determinato come all'art. 8, al proponente stesso o agli aventi diritto, non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati;
3. Di seguito si riporta la tabella riepilogativa di confronto tra gli oneri di urbanizzazione determinati sinteticamente e i costi che sostiene la parte proponente per la realizzazione.

		<b>COSTO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	<b>OO.UU.1° (determinati sinteticamente)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>49.400,00</b>	<b>23.265,00=</b>

## **ART. 12 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. La parte proponente esecutrice del PEC, o suoi aventi causa, non eseguirà nessuna opera di urbanizzazione secondaria, pertanto verseranno al Comune, secondo le modalità e tariffe vigenti al momento del ritiro dei singoli permessi di costruire gli oneri relativi agli interventi attuativi del PEC.

## **ART. 13 - EFFICACIA DEL PIANO ESECUTIVO**

1. Il piano esecutivo ha efficacia di dieci anni dalla data di stipula della convenzione.
2. Entro il decennio, dovranno essere richiesti i permessi di costruire attuativi del P.E.C., i quali potranno essere utilizzati, anche oltre il decennio, nel periodo di loro efficacia.
3. Superato il decennio, ove si determinino eventuali lotti residui compresi nel P.E.C., attuati in quota significativa e completamente urbanizzati anche per la volumetria ancora da attuare, potranno essere utilizzati secondo i contenuti del piano esecutivo, mediante intervento diretto, avendo lo strumento esecutivo già conseguito il suo scopo e sempreché permanga la conformità urbanistica in relazione alle norme urbanistiche a quel momento applicabili.

## **ART. 14- GARANZIE FINANZIARIE**

1. Presupposto per il rilascio del primo permesso di costruire relativo ai lotti del P.E.C., è la prestazione di garanzia fideiussoria da parte di banca o assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi, per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta. La fideiussione dovrà garantire l'escussione a prima richiesta, con esclusione del beneficio di cui all'art. 1944, c.2, del c.c..

2. L'importo delle urbanizzazioni ai fini della fideiussione sarà determinato sulla base di computo metrico estimativo redatto sul Prezzario della Regione Piemonte edizione 2006. Per le opere di urbanizzazione primaria il computo metrico estimativo sarà sostitutivo della relazione finanziaria del P.E.C. (Elaborato N. 1 all. B).
3. L'importo della fideiussione sarà ridotto a stati di avanzamento di € **20.000,00**, accertati dal direttore dei lavori e validati dal collaudatore nominato, dedotto, su ciascun avanzamento, il 10% che costituirà garanzia finale unitamente alla somma pari all'ultimo importo.
4. La fideiussione verrà svincolata decorsi i sei mesi previsti per il collaudo, salvi i casi di cui ai successivi punti.
5. La fideiussione verrà incamerata quando il collaudatore dovesse dichiarare i lavori non collaudabili oppure quando abbia prescritto la riparazione di difetti o mancanze ed il proponente non abbia provveduto alla eliminazione entro il termine assegnato.
6. Nei casi del precedente punto 5 il termine di sei mesi stabilito dal punto 4 è interrotto e riprenderà a decorrere dalla avvenuta eliminazione dei difetti o mancanze ostative al collaudo.
7. Il Comune utilizza la somma incamerata per completare le urbanizzazioni o eliminare i difetti, rimanendo il proponente tenuto all'eventuale maggiore costo.

#### **ART. 15 - ESECUZIONE SOSTITUTIVA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'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 esso non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso

non inferiore, in ogni caso, a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

#### **ART. 16 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

Qualora la parte proponente proceda ad alienazione dell'area lottizzata o parte di essa, dovrà trasmettere agli acquirenti gli obblighi e gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; la parte proponente dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro **60** giorni dall'atto di trasferimento.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopradescritti, la parte proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

#### **ART. 17 - SPESE**

**1** Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico della parte proponente.

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.

**2** Le spese per i frazionamenti, registrazione, trascrizione e stipulazione degli atti di cessione, integrazione e/o modifiche alla presente convenzione faranno capo a quella parte proponente o suoi aventi causa che sia obbligata in esecuzione della presente convenzione.

**3** Nel caso in cui vengano cedute le proprietà di aree da attuare in esecuzione del presente P.E.C., nei relativi atti di trasferimento dovrà essere esplicitato il subingresso dell'acquirente in tutti gli obblighi del soggetto attuatore scaturenti dalla presente Convenzione comprese le garanzie.

**ART. 18 - MODIFICHE DEL P.E.C.**

**3** Hanno natura indicativa le disposizioni degli edifici entro i lotti d'intervento, le caratteristiche planovolumetriche e tipologiche degli stessi e la distribuzione, ferme le quantità complessive delle destinazioni d'uso previste all'interno del P.E.C.

**4** Le previsioni delle urbanizzazioni del P.E.C., ivi comprese le aree a standard, fermo il rispetto del complessivo assetto urbanistico, potranno subire, in accordo con l'Amministrazione Comunale, quelle modificazioni, che le esigenze di migliore funzionalità dovessero evidenziare, accertabili nel passaggio dalla progettazione preliminare a quella definitiva/esecutiva.

**ART. 19 - RINVIO A NORMA DI LEGGE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali, regionali ed ai regolamenti comunali in vigore, ed in particolare alle leggi urbanistiche 17.08.1942 n. 1150, 28.01.77 n. 10, L.R. 05.12.77 n. 56 e Legge 28.02.85 n. 47, D.P.R. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 20 – SANZIONI CONVENZIONALI**

**1.** *Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per il periodo di anni **10 anni** dalla data di ultimazione dei singoli edifici, se non previo consenso del Comune; superato tale termine il mutamento sarà regolato dalla legge reg. 8.7.1999 n. 19, segnatamente art. 8 o da quello all'epoca vigente.*

**ART. 21 – CLAUSOLA ARBITRALE**

**1.** Ogni eventuale controversia, che dovesse essere attribuita alla giurisdizione ordinaria, comunque relativa alla interpretazione, esecuzione, validità, efficacia o risoluzione della presente convenzione, una volta esperiti senza esito tutti i tentativi di soluzione amichevole,

che le parti si impegnano a ricercare in via prioritaria, sarà decisa mediante ricorso ad arbitrato rituale, con devoluzione ad un Collegio Arbitrale.

2. Il Collegio, che avrà sede ad Alessandria, sarà composto di 3 (tre) membri nominati: uno da ciascuna parte, ed il terzo, con funzioni di presidente, dai primi due in accordo tra di loro, o in caso di mancato accordo, entro venti giorni dalla seconda nomina, dal Presidente del Tribunale di Alessandria, su istanza della parte più diligente. Al medesimo Presidente del Tribunale competerà altresì di nominare l'Arbitro per conto della parte che non via abbia provveduto entro venti giorni dal ricevimento della richiesta di arbitrato fattale dall'altra parte a mezzo atto notificato o raccomandata A.R. contenente la designazione dell'Arbitro della parte richiedente.

3. Il Collegio procederà con libertà di forme, restando obbligatoria la sola osservanza del principio di contraddittorio e deciderà secondo diritto.

**LA PARTE PROPONENTE**

**PER IL COMUNE**

ASTE GIUDIZIARIE®

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI ALESSANDRIA

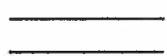
ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA

ASTE GIUDIZIARIE®

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

area "C7"

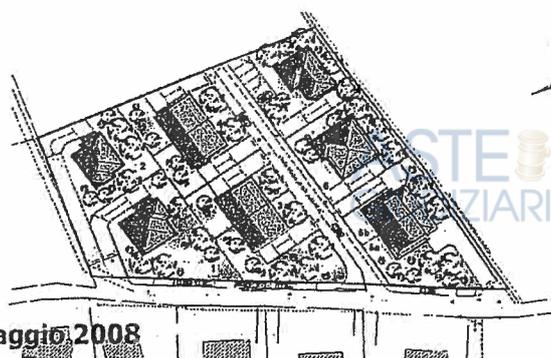
ASTE GIUDIZIARIE®



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



CAPRIATA D'ORBA, li maggio, 2008

LA PARTE PROPONENTE



I PROGETTISTI

Arch. A. Carrea - Geom. M. Kamischke



ELABORATO <b>1</b>	ALLEGATO
-----------------------	----------

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**COMUNE DI CAPRIATA D'ORBA**

(Provincia di Alessandria)

**PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**

"C7"

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**1 - ELENCO ELABORATI**

I sottoscritti, **Architetto Laura Carrea**, iscritta con il n. 883 all'Albo degli Architetti della Provincia di Alessandria, e il **Geometra L. Kamischke**, iscritto con il n. 1579 al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria, hanno redatto il progetto di **Piano Esecutivo Convenzionato**, per le aree site in comune di CAPRIATA D'ORBA, costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato n. 1		Relazione Tecnico Illustrativa
	All. 1.A	Documentazione fotografica
	All. 1.B	Relazione Finanziaria
	All. 1.C	Verifica idraulica e dimensionamento collettori principali acque bianche e nere
	All. 1.D	Verifiche illuminazione pubblica
Elaborato n. 2		Planimetria delle previsioni del P.R.G. relative al territorio oggetto del P.E.C. – Planimetria del P.E.C. ridotta alla scala del P.R.G. – Estratto catastale.
Elaborato n. 3A		Delimitazione comparti edificatori e destinazioni d'uso.
Elaborato n. 3B		Individuazione aree edificabili e altri spazi privati (viabilità e parcheggi).
Elaborato n. 4.A/4.B		Opere di urbanizzazione: fognatura acque bianche e fognatura acque nere
Elaborato n. 4.C		Opere di urbanizzazione rete illuminazione pubblica.
Elaborato n. 4.D		Opere di urbanizzazione rete Telefonica, rete energia elettrica.
Elaborato n. 4.E		Opere di urbanizzazione: rete gas metano e rete acquedotto.
Elaborato n. 4.F		Opere di urbanizzazione: sezioni e particolari di

		progetto – viabilità.
Elaborato n. 4.G		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di rete fognaria.
Elaborato n. 4.H		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti idrica – idranti e gas.
Elaborato n. 4.I		Opere di urbanizzazione: particolari di progetto infrastrutture di reti telefonica e illuminazione pubblica.
Elaborato n. 5		Plano-volumetrico di indirizzo
Elaborato n. 6		Planimetria rappresentazione catastale ed elenchi delle proprietà.
Elaborato n. 7		Norme tecniche di attuazione specifiche del P.E.C.
Elaborato n. 8		Schema di convenzione.
Elaborato A		Relazione geologico -tecnica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

In merito relazione quanto segue:

**2 - DESCRIZIONE IMMOBILI**

La signora **Pestarino FILOMENA** è proprietaria del terreno sito in Comune di CAPRIATA D'ORBA, indicato nell'Elaborato N. 6 degli atti tecnici di P.E.C., meglio precisato nel seguito, e più precisamente distinto come segue:

FG.	Mapp.	Superficie (mq)
14	121	6.290
<b>Totale</b>		<b>6.290</b>



### **3 - NORMATIVA URBANISTICA**



Il Comune di CAPRIATA D'ORBA risulta essere dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Deliberazione G.R. \_\_\_\_ - \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.



#### **4 - PREVISIONI URBANISTICHE**

Vengono di seguito richiamati i parametri e le norme del P.R.G.C. vigente e sue varianti, relativi all'area elencata in precedenza classificata ai sensi del P.R.G.C. vigente come aree destinate ad usi prevalentemente residenziali "AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO - Cb", contrassegnato con la sigla - C7 - nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C. più volte citato; per dette aree gli interventi devono avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

##### **C7**

- volume massimo realizzabile: mc. 3.300;
- indice di densità edilizia fondiaria (If), rapporto massimo di copertura (Rc), altezza massima della costruzione (H), distanza minima tra le costruzioni (D), distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds): da definire in sede di piano esecutivo;
- distanza minima della costruzione dal confine (Dc): come indicato all'art. 46;
- aree per standards urbanistici da cedere gratuitamente al Comune: mq. 1.400.

**5 - PREVISIONI P.E.C.**

1. Il piano esecutivo formato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica dell'area sita in Comune di CAPRIATA D'ORBA, come precedentemente indicata, per una superficie territoriale "St." complessiva pari a **mq. 5.870**, compresa nella **zona "AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO - Cb"**, contrassegnata con la sigla - **C7** - disciplinate dall'art. 23 delle N.d'A. del P.R.G.C. vigente.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**6 – DATI P.E.C.**

1 L'utilizzazione urbanistica ed edilizia del P.E.C. avviene secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

<b>Volume massimo realizzabile</b>		<b>3.300 mc</b>
Superficie fondiaria	5.295 mq	
<b>Indice di densità edilizia fondiaria</b>		<b>0,62 mc/mq</b>
<b>Rapporto di copertura</b>		<b>0,40 mq/mq</b>

Aree per attrezzature e servizi richieste dal P.R.G.C. per l'intera area C7 1.400 mq

Superficie territoriale

5.870 mq.

All'interno dell'area C7, non sono previste aree per standard pubblici, ritenute non necessarie dall'amministrazione comunale.

Esternamente al PEC è prevista un'area a parcheggio pubblico di **mq 116, maggiore** al minimo richiesto di **68,75mq** =  $3300 \text{ mc} : 120 \text{ mc/ab} \times 2,5 \text{ mq/ab}$ .

In base al progetto dello S.U.E. si prevede l'utilizzo dell'area come segue:

	mq
Aree fondiarie	5.295
Aree private per viabilità interna e parcheggi privati.	575
Aree esterne al P.E.C. per parcheggio pubblico	116
Aree esterne al P.E.C. per allargamento stradale	304
<b>TOTALE superficie territoriale</b>	<b>6.290</b>

**7 - VERIFICHE STANDARD, PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.**

**1. area C7 -**

QUANTITA' RICHIESTE DA P.R.G.C.	VERIFICATO / NON VERIFICATO	QUANTITA' PREVISTE
Standard minimo richiesto P+V	<b>1.400 mq</b> <b>VERIFICATO</b>	<b>1.400 mq</b> Di cui mq <b>116</b> individuato fuori PEC Di cui mq <b>1284 (*)</b> da monetizzare
Di cui a parcheggio P	<b>68.75 mq</b> <b>VERIFICATO</b>	<b>116 mq</b> Di cui a parcheggio Individuato fuori PEC

(\*) a parziale assolvimento degli obblighi di monetizzazione viene proposta la cessione dell'area esterna al PEC di mq 304 per allargamento della sede stradale come illustrato al punto 9.1.

**2. riepilogo dati**

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	Standard Richiesto Volume mc mq	Standard individuati mq	Standard da monetizzare mq
Residenziale	<b>3.300</b>	<b>1.400</b>	<b>1.284(*)</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.300</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>

(\*) a parziale assolvimento degli obblighi di monetizzazione viene proposta la cessione dell'area esterna al PEC di mq 304 per allargamento della sede stradale come illustrato al punto 9.1

**3. dal confronto tra le previsioni del piano esecutivo e di P.R.G.C., emerge che:**

**3.1. standard urbanistici:**

la quantità minima di standard prevista dal PEC è verificata in quanto la somma data dalla superficie individuata (mq 116) e della superficie di cui si prevede la monetizzazione (mq 1.284) pari a complessivi **mq 1.400** è **uguale a mq 1.400**, quantitativo minimo richiesto dal P.R.G.C.;

**3.2. volume edificabile:**

- il piano esecutivo, prevede un volume edificabile pari a complessivi **mc 3.300 uguale a mc 3.300** ammesso dal P.R.G.C.;

**3.300 uguale a mc 3.300** ammesso dal P.R.G.C.;

**3.3. parametri ed indici edilizi ed urbanistici:**

- in base alla facoltà data dalle N.d'A. del P.R.G.C., l'altezza massima definita dal piano esecutivo per le costruzioni è di **ml 7,70**;
- in base alla facoltà data dalle N.d'A. del P.R.G.C, il rapporto di copertura (Rc) fissato dal piano esecutivo è pari al **0,4 mq/mq**;
- in base alla facoltà data dalle N.d'A. del P.R.G.C, l'indice di densità edilizia fondiaria (If) fissato dal piano esecutivo è pari a **0,62 mc/mq**, fermo restando il volume massimo ammesso di 3.300 mc;

**8 - MONETIZZAZIONE AREE PER STANDARD.**

1. Dalle verifiche sopra riportate ne deriva che le aree per standard da monetizzare ammontano ad una superficie di **mq 1.284**. Il piano esecutivo, nel rispetto delle N.d'.A. del P.R.G.C., ad assolvimento parziale degli obblighi di monetizzazione, su proposta della richiedente, accettata dall'Amministrazione comunale, prevede la cessione dell'area appartenente alla stessa proprietà, individuata cartograficamente nell'Elaborato N.3A con la sigle **Ve**, come aree per allargamento della sede stradale (aree esterne al PEC), della superficie pari a **mq 304**. La restante quota pari **mq 980** sarà monetizzata secondo le tariffe vigenti nel comune di CAPRIATA D'ORBA.

2. l'importo delle aree da monetizzare secondo la tariffe fissate dal Comune di CAPRIATA D'ORBA con deliberazione G.C. n. 34 del 26.04.2006 è pari ad € **19.600** (980 mq x 20 €/mq);

## 9 - GETTITO ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.

1. In sintesi si riportano qui di seguito i calcoli relativi alla determinazione forfetaria, secondo le tariffe attualmente vigenti nel Comune di CAPRIATA D'ORBA, degli OO.UU. primaria e secondaria.
2. L'importo degli oneri di costruzione, ove dovuti, saranno determinati all'atto del rilascio dei permessi di costruire, applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di CAPRIATA D'ORBA.
3. Si richiamano gli artt. 3 e 10 della Legge 28.01.77 n. 10 e succ. modif. ed integrazioni nonché la delibera della Giunta Comunale n. 91 del 24.12.2007 al fine della quantificazione matematica degli stessi.
4. Al fine di poter quantificare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la RESIDENZA, si prende come riferimento il massimo volume realizzabile previsto nel P.E.C. .
5. Per quanto riguarda i valori unitari da considerare nei conteggi per la Residenza, sono stati assunti quelli riportati nella tabella 4 "CALCOLO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PER L'EDILIZIA ABITATAIVA" allegata alla delibera di G.C. n 91 del 24.12.2007. relativi alle zone C - AREE DI ESPANSIONE con indice territoriale  $\leq 1$  mc/mq.

### oneri di urbanizzazione primaria

$$\text{mc. } 3.300 \times \text{€./mc. } 7.05 = \text{€. } 23.265/00=$$

(salvo conguaglio)

### oneri di urbanizzazione secondaria

$$\text{mc. } 3.300 \times \text{€./mc. } 3.99 = \text{€. } 13.167/00=$$

(salvo conguaglio)

### costo di costruzione

Non avendo particolare rilevanza ai fini della negoziazione tra Comune e proponente il P.E.C., si rimanda la sua esatta determinazione all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.

### Riepilogo gettito oneri concessori

**OO.UU.1°**  
(determinati  
sinteticamente)

**OO.UU.2°**  
(determinati  
sinteticamente)

**Totale €**

**23.265/00=**

**13.167/00=**

(salvo conguaglio)

## 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il progetto del P.E.C. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al P.E.C.; dette opere sono principalmente connesse all'attuazione del P.E.C. stesso e, nel caso specifico, sono costituite principalmente dall'allargamento delle sede stradale consorziale S. Nicolao e dalla realizzazione, lungo detta strada, di parcheggi pubblici.

La superficie relativa all'allargamento delle viabilità comprensiva di parcheggi, esterna al PEC, ammonta a circa **mq 420 (116+304)**.

Le opere di urbanizzazione esterne al P.E.C., saranno realizzate a cura e spese della parte proponente il P.E.C., a scomputo degli OO.UU. primaria dovuti.

Le opere necessarie per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria, sono indicate negli Elaborati N. 4.A/4.B, 4.C, 4.D, 4.E, 4.F, 4.G, 4.H, e 4.I, così distinte:

### **AREE PER URBANIZZAZIONI IN PROPRIETÀ**

	<b>Interne</b> al P.E.C. in proprietà mq	<b>Esterne</b> al P.E.C. in proprietà mq
<b>P)</b> Parcheggi esterni al P.E.C. ( <b>P</b> )	0	116
<b>Ve)</b> Viabilità veicolare e pedonale esterna al P.E.C. ( <b>Ve</b> )	0	304
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>420</b>

### **IMPIANTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere di muratura

Opere stradali (parcheggi + sistemazione area da cedere al comune + tappeto usura su tutta la strada via san Nicolao)

Rete fognaria acque nere

Rete fognaria acque bianche

Rete idrica

Rete gas metano

Rete telefonica

Rete elettrica F.M.

Rete I.P.

### **11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

La parte proponente in relazione al disposto dell'articolo 45 della L.R. 05.12.77 n. 56 e succ. modif. ed integrazioni, nonché all'ultimo comma dell'art. 21 della stessa L.R., non realizzerà nessuna opera di urbanizzazione.

## **12 - COSTO URBANIZZAZIONI**

Sulla base delle urbanizzazioni previste dal piano esecutivo e dai relativi conteggi, riportati nella Relazione Finanziaria (All. C all'Elaborato 1), computati secondo il PREZZARIO Regione Piemonte OO.PP. edizione 2006, la parte proponente, realizzando direttamente le opere sostiene i seguenti costi.

- opere di urbanizzazione primaria

### **IMPIANTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Opere di muratura	€	2.823,73	*
Opere stradali (parcheggi + sistemazione area da cedere al comune + tappeto usura su tutta la strada via san Nicolao)	€	10.407,16	
Rete fognaria acque nere	€	5.772,97	*
Rete fognaria acque bianche		9.488,12	
Rete idrica	€	2.245,40	*
Rete gas metano	€	572,56	*
Rete telefonica	€	2.622,99	*
Rete elettrica F.M.	€	1.813,67	*
Rete I.P.	€	13.647,08	*
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>49.393,68</b>	
<b>Arrotondati</b>	<b>€</b>	<b>49.400,00</b>	

\* valore arrotondato

I dati relativi ai costi delle opere di urbanizzazione primaria, computati secondo il PREZZARIO Regione Piemonte OO.PP edizione 2006, tengono conto di tutte le opere anche esterne al P.E.C. necessarie per il corretto funzionamento delle stesse. Negli importi sopra esposti sono quindi comprese le opere di urbanizzazione relative all'area di cui al punto 11, esterne al P.E.C, come distinte negli elaborati di cui al comma precitato, secondo quanto indicato nella relazione finanziaria.

- opere di urbanizzazione secondaria

**1.** come riportato in precedenza, non si eseguiranno opere di urbanizzazione secondaria.

- **riepilogo costi urbanizzazioni**



Zona C



COSTO OPERE URB. 1° € 49.400,00=

COSTO OPERE URB. 2° € =====

TOTALE COSTI € 49.400,00=



### 13 - CONFRONTO COSTI URBANIZZAZIONI E ONERI DOVUTI

#### 1 Urbanizzazione primaria:

1.1. Sulla base dei conteggi esposti nella presente relazione, in merito al gettito degli oneri di urbanizzazione calcolati sinteticamente e in merito ai costi che la parte proponente sostiene per la realizzazione delle urbanizzazioni, emerge un netto credito a carico di quest'ultima, come di seguito evidenziato:

- **Urbanizzazione Primaria.**

x	COSTO OPERE URB. 1°	€.	49.400,00=
y	ONERI DOVUTI PER URB. 1°	€.	23.265,00=
(x-y)	MAGGIORI/MINORI COSTI	€..	26.135,00 =

- **Urbanizzazione Secondaria.**

x	COSTO OPERE URB. 2°	€.	=====
y	ONERI DOVUTI PER URB. 2°	€.	13.167,00=
(x-y)	MAGGIORI/MINORI COSTI	€.	13.167,00=

2 Poiché l'importo degli oneri concessori, ove dovuti, saranno determinati all'atto del rilascio dei titoli abilitativi, applicando valori, aliquote e modalità che al momento saranno in vigore nel Comune di CAPRIATA D'ORBA, tutti gli importi ad essi correlati, citati nella presente relazione, potranno essere soggetti a conguaglio.

**14 – TABELLA RIEPILOGATIVA**

PEC C71

**AREE RESIDENZIALI A PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO - Cb**

DATI DI PRGC	PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	DATI DI PEC
	mq Superficie territoriale	mq 5.870
	mq Superficie fondiaria	mq 5.295
da definire in sede di PEC	mc/mq Indice densità edilizia fondiaria	mc/mq 0,62
da definire in sede di PEC	mq/mq Rapporto di copertura	mq/mq 0,40
3.300	mc Volume massimo realizzabile	mc 3.300.
1.400	mq Aree per standard	mq 1.400 di cui : - 116 individuati esternamente al PEC; - 1.284 da monetizzare (*)
	mq Area per la sosta	mq Minimo da prevedere 3.300 mc :120 mc/ab x 2,5 mq/ab = 68,75 mq  Previsto complessivamente fuori PEC = 116 mq
<b>ALTEZZA MAX. EDIFICI</b>		
da definire in sede di PEC	ml	ml 7,70

(\*) a parziale assolvimento degli obblighi di monetizzazione viene proposta la cessione dell'area esterna al PEC di mq 304 per allargamento della sede stradale come illustrato al punto 9.1.

**INDICE ARGOMENTI**

1. elenco elaborati
2. descrizione immobili
3. normativa urbanistica.
4. previsioni di urbanistiche.
5. previsioni P.E.C.
6. dati P.E.C.
7. verifiche standard, parametri edilizi ed urbanistici.
8. monetizzazione aree per standard.
9. gettito oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione
10. opere di urbanizzazione primaria
11. opere di urbanizzazione secondaria
12. costo urbanizzazioni
13. confronto costi urbanizzazioni e oneri dovuti
14. tabella riepilogativa