

Marchettiingegneria
architettura

Marchetti Guido

Ingegnere

Marchetti Nicola

Ingegnere

Marchetti Alessandro

Architetto

Via Siccardi, 34 - 12039 - Verzuolo (CN)

Tel. +39 0175 85005 fax +39 0175 291307

info@marchettistudiotecnico.eu

Comune di MANTA

Provincia di Cuneo

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
AREE PER NUOVI IMPIANTI AGRICOLI
INDUSTRIALI ART. 38

AREA 04PA03

Via Mattone n°2/a _ 12030 Manta (CN)

STRUMENTO URBANISTICO
ESECUTIVO (S.U.E)**Oggetto: BOZZA DI CONVENZIONE****COMMITTENTE**

"La Manta Foods s.r.l."

Via Mattone n°2/a _ 12030 Manta (CN)

C.F. e P. IVA 00485030043

Progetto**Studio Ing. Guido Marchetti**
ing. Nicola Marchetti
arch. Alessandro Marchettivia Siccardi 34, 12039 VERZUOLO
tel/fax n. 0175/85005**Incarico di progettazione**

Revis.	Data	Aggiornamenti	Visto			TAV. 10
			DISEGN.	R.U.T.	R.P.	
	24.09.2020					

AREA
PER NUOVI IMPIANTI AGRICOLI INDUSTRIALI
04PA03

Intervento di completamento
Terza variante a precedente pec 01PA

CONVENZIONE

Rep. N.

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI MANTA

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

1)
.....
.....

2) BERNARDI PAOLA, nata a Caraglio il 29/06/1964, codice fiscale BRN PLA 64H69 B719D residente a Manta in Via Maero n. 4, in qualità di legale

rappresentante della società “La Manta Foods s.r.l.” con sede legale in Località Mattone 2/a a Manta P.I. 02501880047

PREMESSO

- Che il Comune di Manta è dotato di PRGC approvato con delibera della Giunta Regionale numero 7-2137 del 5 febbraio 2001 e sue modifiche ed integrazioni;
- Che Il P.E.C. dell'area di completamento 04PA03 è stato redatto dallo Studio Marchetti, con residenza a Verzuolo in Via Siccardi numero 34, secondo i disposti dell'articolo 43 e 45 Legge Regionale 56/77 e s.m.i. composto dalle tavole seguenti:

Tavola 1: Relazione illustrativa

Tavola 2: Piante, prospetti, sezioni e quote di rilievo

Tavola 3: Piante, prospetti, sezioni e quote di progetto

Tavola 4: Sezioni attuali ed in progetto

Tavola 5: Verifica aree e previsioni di ingombro

Tavola 6: Verifica aree da assoggettare ad uso pubblico

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

Tavola 8: Planimetrie e particolari rete acqua potabile, rete fognaria e acque bianche

Tavola 9: Planimetria viabilità e percorsi interni

Tavola 10: Bozza di convenzione

Tavola 11: Norme di attuazione

Tavola 12: Relazione finanziaria

Tavola 13: Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica

Tavola 14: Relazione geologica

- Che il proponente il PEC è proprietario dei terreni indicati negli elaborati di progetto, compresi nella area 04PA03 del Piano Regolatore Generale

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

- foglio 9 numero 65 di mq 6.179,00
- foglio 9 numero 69 di mq 6.631,00
- foglio 9 numero 68 di mq 9.650,00

il tutto per complessivi metri quadrati 22.460,00
(ventiduemilaquattrocentosessanta,00);

- Che in seguito a variante del PRG la precedente scheda d'ambito, denominata PA1, comprendente i lotti catastali foglio 9 numero 65 e 69, e di superficie territoriale di metri quadri 11.000,00 , è stata variata in 04PA03, includendo all'interno della stessa il lotto catastale 68 e portando la superficie territoriale totale a metri quadri 11.000,00 + 9.500,00
- Che la prima convenzione urbanistica afferente l'area, incidente sui lotti catastali foglio 9 numero 65 e 69, precedente PEC PA1, è stata approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 24/03/2000 e successiva concessione edilizia n. 43/2000 del 03/10/2000 per una superficie utile lorda di mq 1104,00
- Che la convenzione originale è già stata oggetto di variante n.1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 29.03.2006, a seguito della quale è stato rilasciato permesso di costruire n. 10/2007 per una superficie utile lorda di mq 784,55
- Che è stata in seguito presentata la variante n.2, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, che ha proposto un ampliamento di mq 1700.
- che il proponente del PEC ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.
- Che la capacità edificatoria dell'area non è stata completamente sfruttata

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

tra il Comune di MANTA, e la società "La Manta Foods s.r.l."

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) Le premesse formano parte integrante della presente convenzione

Art. 2) L'attuazione dell'intervento di ampliamento sul terreno sito nel Comune di Manta, descritto negli elaborati di progetto, avverrà in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente, nonché secondo gli elaborati grafici facenti parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

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

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

(Dal momento che il confine di PEC, indicato sul PRGC, non corrisponde ai confini dei lotti catastali, viene utilizzata la superficie territoriale indicata in scheda PRGC e non quella desunta dai lotti catastali.)

- superficie territoriale metri quadrati 20.500,00 (ventimilacinquecento,00);
- indice di fabbricabilità metri quadrati 0,50/mq/mq di ST = mq 11.275,00 (undicimiladuecentosettantacinque,00);
- superficie utile lorda esistente = mq 3.600,00 (tremilaseicento,00)
- superficie utile lorda di progetto primo comparto = mq 2.320,00 (duemilatrecentoventi,00)
- superficie utile lorda di progetto secondo comparto = mq 2.514,00 (duemilacinquecentoquattordici,00)
- superficie utile lorda residua per soppalchi e locali interni = mq 2.841,00 (duemilaottocentoquarantuno,00)
- superficie utile lorda di progetto Totale = mq 7.675,00 (settemilaseicentosettantacinque,00);
- totale SUL esistente ed in progetto: mq 11.275,00 (undicimiladuecentosettantacinque,00)

Per il conteggio della Sserv relativa alla sul artigianale/industriale si determina la superficie territoriale afferente l'intervento

- superficie territoriale afferente l'intervento in progetto = $7.675,00 / 0.55 =$ metri quadri 13.955,00 (tredicimilanovecentocinquantacinque,00)
- Superficie a servizi totale = metri quadri 13.955,00 * 20% = metri quadri 2.791,00 (duemilasettecentonovantuno,00)
- Superficie a servizi comparto 1 = metri quadri $2.320,00 / 0.55 = 4.218,00$ * 20% = metri quadri 844,00 (ottocentoquarantaquattro,00)
- Superficie a servizi comparto 2 = metri quadri $5.355,00 / 0.55 = 9.736,00$ * 20% = metri quadri 1947,00 (millenovecentoquarantasette,00)

Totale standard: metri quadri 2.791,00 (duemilasettecentonovantuno,00).

La superficie coperta totale realizzabile risulta:

- superficie territoriale 20.500,00 (ventimilacinquecento,00)
- max. superficie coperta 0,50 per S.T = metri quadrati 10.250,00 (diecimilacinquecento,00);
- superficie coperta realizzata: metri quadri 3.830,00 (tremilaottocentotrenta,00)
- superficie coperta in progetto primo comparto: metri quadri 2.320,00 (duemilatrecentoventi,00)
- superficie coperta in progetto secondo comparto: metri quadri 2.514,00 (duemilacinquecentoquattordici,00)
- superficie coperta complessiva metri quadri 8.664,00 < 10.250 ammissibili

Non costituiscono variante alla presente convenzione tutte le varianti edilizie che possono essere ammesse ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C. In particolare non costituisce variante la modifica del disegno architettonico degli edifici o una diversa distribuzione planimetrica della S.U.L. nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, soprattutto delle caratteristiche quantitative sopra elencate, della verifica della disponibilità di aree a servizi e della loro monetizzazione in sede di richiesta di permesso di costruire.

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

Art. 4) Assoggettamento di aree ad uso pubblico e/o monetizzazione

Il proponente, si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico a favore del Comune di Manta le aree necessarie per la realizzazione dei parcheggi dopo averle a tal fine attrezzate con rete di raccolta delle acque piovane, manto bituminoso e illuminazione nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C.

Precisamente saranno assoggettate ad uso pubblico aree per mq 2.791,00 (duemilasettecentonovantuno,00), così suddivise:

COMPARTO1

1. P1) area pubblica: parcheggio, aree di manovra e verde di mq 844,00 ;

COMPARTO2

2. P2) area pubblica: parcheggio, aree di manovra e verde di mq 710,00;
3. P3) area pubblica: parcheggio, aree di manovra e verde di mq 1237,00;

Viabilità pubblica:

4. Area 5: Strada pubblica a senso unico tipo "A1" di mq 1474,00.
5. Area 7: Strada pubblica a senso unico (già esistente) di mq 1486,00.

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

Art. 5) Cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria

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

1. lavori di scavo, riporto, regolarizzazione delle quote e delle pendenze, realizzazione di sottofondo e fondo e manto bituminoso delle aree a parcheggio compresi accessi ed aree di manovra
2. fornitura e posa di cordolature per la definizione delle aree a parcheggio e delle aree verdi
3. realizzazione del verde
4. realizzazione di rete di raccolta delle acque bianche
5. realizzazione della illuminazione pubblica
6. realizzazione della rete di distribuzione della energia elettrica
7. realizzazione della rete di distribuzione dell'acqua potabile
8. realizzazione della rete fognaria;
9. realizzazione della rete di distribuzione del gas;
10. realizzazione della aree interne.

Per i dettagli si dovrà produrre un progetto esecutivo dopo aver ottenuto tutti i pareri delle società di gestione dei servizi, che verrà valutato dall'ufficio Tecnico del comune e portato all'attenzione della Giunta Comunale; si fa anche presente che eventuali aumenti dei costi delle opere saranno interamente a carico dei proponenti del P.E.C. 04PA03.

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

Art.6) Termini di esecuzione

Il PEC è organizzato su due comparti separati. Gli interventi saranno realizzati in tempi successivi, (comparto 1 e successivamente comparto 2).

Si prevede con questa convenzione la realizzazione del solo comparto 1 e delle aree a servizi P1 e P2.

La realizzazione del comparto 2 e delle restanti aree a servizi (area parcheggi P3, aree di viabilità 5 e 7) sarà soggetta a nuova convenzione.

Le predette opere dovranno essere costruite contemporaneamente alla realizzazione della volumetria artigianale - industriale - produttiva, in modo da assicurarne l'autonoma funzionalità.

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

Art. 7) Oneri di urbanizzazione

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

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 DPR 380/2001, poiché di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35 comma 1 lettera A del D.lgs.

50/16 e s.m.i., saranno a carico del proponente di P.E.C. non trovando applicazione il D.lgs. 50/16.

Il proponente, a scomputo dagli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria per l'edificazione, si obbliga a realizzare le seguenti Opere di Urbanizzazione primaria a propria cura :

COMPARTO 1:

- Aree P1 e P2 a verde, parcheggi, viabilità , superficie totale 1.554,00 mq, per un importo di € 52.165,00 .

Quando verrà richiesta la realizzazione del secondo comparto, il proponente realizzerà le seguenti Opere di Urbanizzazione primaria:

COMPARTO 2 :

- Aree P3 e a verde, parcheggi, viabilità , superficie totale 1.237,00 mq, per un importo di € 50.332,30.
- Area viabilità pubblica 5, superficie totale 1.474,00 mq, per un importo di € 40.571,46.

Nel caso in cui l'importo delle predette opere di urbanizzazione realizzate dal proponente superi l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria, nulla sarà dovuto dal Comune al proponente medesimo.

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

Art.8) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione del proponente ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai Regolamenti in vigore, quando egli non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a mesi tre, salvo il diritto di risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

Art.9) Monetizzazione degli interventi pubblici convenzionati

Il proponente si rende disponibile a monetizzare al comune di Manta la quota di area destinata a servizi. La monetizzazione delle aree suddette avverrà prima del rilascio del permesso di costruire.

Art.10) Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di progetto non potranno essere modificate senza conseguimento di atto autorizzativo e comunque conformemente alle prescrizioni di P.R.G.C.

Art.11) Trasferimento di proprietà

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

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

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

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

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

Art.12) Trascrizioni e spese

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

Art.13) Rinuncia ad ipoteca legale

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

Art.14) Rinvio a norma di legge

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

Il Proponente: