

Bozza di convenzione

Riperimetrazione del P.E.C.O. in Località Rabattino – Comune di Garbagna

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2026 il giorno del mese di in Tortona via presso lo studio del notaio

Avanti a me dottor in Tortona iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Alessandria Acqui e Tortona e senza l'assistenza di testimoni ai quali le parti, d'accordo fra loro e con il mio consenso, dichiarano di rinunciare avendo i requisiti di legge

Sono presenti i signori

- 1) nato a il giorno del mese dell'anno domiciliato in il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di comunale quale responsabile del servizio del Comune di Garbagna (codice fiscale dichiarato ...) in esecuzione della delibera del consiglio comunale in data 28 dicembre 2022 - delibera numero 38 - Che in copia autentica si inserisce al presente atto di cui si omette la lettura per dispensa dalle parti avuta
- 2) GENTILE SANDRINA, nata a Garbagna il 22/02/1943 e ivi residente in Via Roma, 61, C.F. GNTSDR43B62D910D, TORRE RICCARDO nato a Novi Ligure il 01/09/1963 residente a Garbagna (AL) in Via Roma, 61 C.F. TRRRCR63P01F965O, TORRE MATTEO MARIO nato a Novi Ligure il 23/09/1964 e residente a Garbagna (AL) in Via degli Alpini, 2/g, C.F. TRRMTM64P23F965X, TORRE ANDREA nato a Novi Ligure il 19/04/1967, residente a Garbagna (AL) in Via Madonna del Lago, 11, C.F. TRRNDR67D19F965Q.

PREMESSO:

- Che Il Comune di Garbagna è dotato di PRGC
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 24 giugno 1994 è stato approvato su richiesta dei signori Talice Vincenza Alvigini Giorgetta e Torre Ivo un Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio a firma dell'ingegner Torre Matteo Mario e dell'architetto Franco Spadoni su terreni ubicati in località Rabattino
- Che con successiva deliberazione numero 9 del 4 Marzo 1996 il Consiglio Comunale ha preso atto dei nuovi elaborati tecnici del P.E.C.O. ed autorizzato il sindaco alla firma della convenzione edilizia già approvata
- Che il peco è disciplinato da convenzione edilizia n. 15562 repertorio 172289 dell'undici maggio 1996, e da successiva convenzione edilizia in variante n. 21412 repertorio 227047, entrambe a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona
- Che con lettera pervenuta in data 22/12/2022 protocollo 4233, l'ingegner Torre Matteo Mario in qualità di progettista ha sottolineato che le opere di urbanizzazione previste sono state realizzate tutte ad esclusione della pavimentazione del parcheggio pubblico, di quella del tratto di strada che conduce al parcheggio stesso e di quella del relativo percorso pedonale, in quanto il Comune di Garbagna ha manifestato la volontà di sostituire, a tali aree, un nuovo terreno posto a lato campo sportivo comunale, attualmente esterno al perimetro del peco, ritenuto maggiormente idoneo ad assolvere funzioni pubbliche di parcheggio ed altri servizi di interesse generale
- Che ai fini di rendere attuabile la modifica di cui sopra, risulta necessario delimitare ed assoggettare detta nuova area all'obbligo di formazione del peco, apportando in tal modo un

adeguamento di limitata entità al perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo, attuabile mediante l'adozione di una deliberazione consigliare da assumere ai sensi dell'articolo 17 comma 12 lettera c) e lettera e) della legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e s.m.i.;

- Che la giunta comunale con seduta del 23 dicembre 2022 ha convenuto sull'accoglimento dell'istanza demandando al consiglio comunale per l'adozione dei conseguenti provvedimenti
- che le modifiche di cui sopra si configuravano nell'ambito di quanto previsto al comma 12 lettera c) e lettera e) nell'articolo 17 della legge regionale 56/77 e sue modifiche integrazioni e pertanto non costituiscono variante al PRGC vigente e sono approvate con le modalità di cui al comma 13 dello stesso articolo;
- Che le modifiche apportate non mutavano l'impianto normativo del PRGC approvato
- Che non costituendo varianti al PRGC non era, inoltre necessaria la verifica preventiva di assoggettabilità del vas secondo quanto previsto dall'articolo 17, comma tre della legge regionale 56-77
- Che, viste la legge regionale n. 56 e sue modifiche integrazioni, Visto il PRGC vigente, Visto l'articolo 42 del DLGS del 18 agosto 2000 n. 267 sue modifiche e integrazioni, Visto il DPR 380-2001 e sue modifiche integrazioni,

il Consiglio Comunale ha deliberato in data 28 dicembre 2022- delibera numero 38- l'approvazione della delimitazione e dell'assoggettamento della nuova superficie in premessa all'obbligo di formazione P.E.C.O. - l' adeguamento di limitata entità al perimetro dell'area sottoposta a strumento urbanistico esecutivo al PRGC vigente, ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettera c) e lettera e) della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale e meglio identificato negli elaborati

- Tavola peco stato di progetto- situazione attuale
 - tavola peco ripеримetrato- situazione modificata
 - relazione illustrativa
- In data 29/05/2024 il Comune di Garbagna ha ripubblicato la delibera numero 38 del 28 dicembre 2022 con gli allegati tecnici (che sostituivano i precedenti in quanto errati):
 - Tavola peco stato di progetto- situazione attuale
 - tavola peco ripеримetrato- situazione modificata
 - relazione illustrativa

Il progetto urbanistico della ripеримetrazione del P.E.C.O. è stato redatto dall'ing. Matteo Mario Torre ed è costituito da:

- TAVOLA 1 - PLANIMETRIA GENERALE STRALCIO PRG E STRALCIO CATASTALE

- TAVOLA 2 - PLANIMETRIA QUOTATA E NORME TECNICHE ESECUTIVE DI P.E.C.O.
- TAVOLA 3 - PLANIMETRIA VERDE E PARCHEGGIO PRIVATO
- TAVOLA 4 - PIANO QUOTATO
- TAVOLA 5 - PROFILI LONGITUDINALI E TRASVERSALI
- TAVOLA 6 - PLANIMETRIA RETI DI URBANIZZAZIONE METANO, IDRICA, FOGNARIA E FOGNARIA PLUVIALE
- TAVOLA 7 - PLANIMETRIA RETI DI URBANIZZAZIONE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA - ENERGIA ELETTRICA - RETE TELEFONICA
- TAVOLA 8 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- TAVOLA 9 - PARTICELLE CATASTALI

- relazione tecnico illustrativa
- relazione geologica: è quella presentata ed approvata nella precedente versione del P.E.C.O.
- relazione idraulica del Rio Stallarolo: è quella già presentata ed approvata nella precedente edizione del P.E.C.O.
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione: è quello già presentato e approvato nella versione precedente del P.E.C.O. – non viene modificato in quanto le varianti sono solo aggiuntive (maggiore area a parcheggio pubblico rispetto alla precedente). Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette sono stati calcolati in allora con Computo Metrico in 234.540.500 lire che corrispondono a 121.130,06 euro. Il costo degli oneri di urbanizzazione ad oggi, per la tabella adottata dal Comune di Garbagna, per zone SR, ammontano a euro/mc 6,83. Gli oneri di urbanizzazione primaria ammonterebbero, ad oggi, a $6000 \text{ mc} \times 6,83 \text{ euro/mc} = 40.980 \text{ euro}$. Il costo delle opere realizzate, come visto sopra, ammonta a 121.130,06 euro è superiore a quello determinato mediante le tabelle vigenti per il Comune.

Visto il parere di competenza del Responsabile del Servizio

Vista la DCC n° _____ del _____ con cui è stata approvata la Riperimetrazione del Piano Edilizia Convenzionata Obbligatorio in loc. Rabattino (P.E.C.O) esecutiva compresa la Bozza di Convenzione

che non sono pervenute osservazioni proposte

che i signori Gentile Sandrina, Torre Riccardo, Torre Matteo Mario e Torre Andrea ora in avanti detti “i proponenti” hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione

tutto ciò premesso e considerato

si conviene e si stipula quanto segue:

con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto concerne i proponenti:

1) le premesse formano parte integrante della presente Convenzione

- 2) L'attuazione del Piano Esecutivo, sul terreno sito in Comune di Garbagna località Rabattino e descritto dalla tavola 1 degli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale sopra citata, avverrà in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale, delle norme della presente Convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano Esecutivo stesso, che fanno parte integrante sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplicemente precisazione alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale Intercomunale.
- 3) Utilizzazione urbanistica e edilizia

Il Piano Esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia e urbanistica del terreno sito in Garbagna descritto dalle tavole di progetto; Il frazionamento che riporta a catasto configurazione prevista a Piano Regolatore e a Piano Esecutivo viene allegato agli elaborati progettuali in apposita tavola 9

- 4) La superficie totale del lotto ripermetrato a P.E.C.O. ammonta a 15166 metri quadri; il frazionamento relativo suddivide il lotto in:
- Superfici stradali per complessivi 1556 metri quadri, foglio 13 mappali 724,757, 1003, 740, 1130, 1127, 1132, 1122, 1124, 1135
 - Superfici percorsi pedonali per complessivi metri quadri 402 metri quadri: foglio 13, mappali 723, 728, 756, 760, 739, 743, 1001, 1128, 1133, 1125, 1136.
 - Superfici verde pubblico per complessivi 3483 metri quadri: foglio 13 mappali 725, 727, 750, 1000, 751, 758, 717, 1121, 1134, 1137, 1123.
 - superfici parcheggio pubblico per complessivi 1097 metri quadri foglio 13, mappali 726, 731, 759, 1131, 1126
 - Superfici lotti edificabili 8242 metri quadri.

La succitata utilizzazione del lotto a progetto avverrà secondo le modalità previste dal Piano Regolatore e ricordate in premessa.

Il Piano Esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno suddetto secondo le seguenti destinazioni, come individuato nella tavola 2:

- a) Pertinenza di edifici a destinazione residenziale 8242 metri quadri (che non presentano zone riservate ad usi collettivi), oltre a un lotto privo di capacità edificatoria 386 metri quadri.
- b) Aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria 6538 metri quadri
- c) non è destinata alcuna area ad opere di urbanizzazione secondaria, le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del comune e ove le modificazioni stesse consentano migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modificazioni di destinazione non consentite sono soggette ad una penale convenzionale a carico dei proponenti o agli aventi diritto pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

I proponenti si impegnano anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili agli usi previsti.

Nelle aree di cui alla lettera a) è prevista (ed è già stata completata):

- a1) La realizzazione di numero 10 edifici (oltre al mantenimento di una esistente) per complessivi metri cubi 6000.

l'edificio numero 1 del peco precedente è stato stralciato dalla ripermimetrazione perché esterno e non ha concorso alla formazione del P.E.C.O.

edificio su lotto 2: metri cubi 436,48 a destinazione residenziale; Lotto n. 2: 511 mq (foglio 13, mappale 729) – concessione edilizia n. 523/1997 completata con agibilità – proprietà Bergaglio

edificio su lotti 3 e 4: metri cubi 692,77 a destinazione residenziale; lotti n. 3 e 4: 748 + 790 = 1538 mq (foglio 13, mappali 730 e 761 e 762) – concessione edilizia n. 612/1999 completata con agibilità – proprietà Mazzola

edificio su lotto 5: metri cubi 319,3 a destinazione residenziale; lotto 533 mq (foglio 13, mappali 744 e 764) - concessione edilizia n. 23/2002 completata con agibilità – proprietà Lovazzano

edificio su lotto 6: metri cubi 334 a destinazione residenziale; lotto 460 mq porzione di edificio a schiera (foglio 13, mappali 745) – D.I.A. n. 42/2004 completata con agibilità – proprietà Rota

edificio su lotto 7: metri cubi 334 a destinazione residenziale; lotto 468 mq porzione di edificio a schiera (foglio 13, mappali 746) – D.I.A. n. 42/2004 completata con agibilità – proprietà Prato

edificio su lotto 8: metri cubi 515,35 a destinazione residenziale; lotto 723 mq (foglio 13, mappali 721 e 732) – concessione edilizia n. 3/2001 completata con agibilità – proprietà Torre

edificio su lotto 9: metri cubi 577,06 a destinazione residenziale; lotto 824 mq (foglio 13, mappali 722, 733, 753,714) - concessione edilizia n. 498/1996 completata con agibilità – proprietà Stevani

edificio su lotto 10: metri cubi 569,31 a destinazione residenziale; lotto 809 mq (foglio 13, mappali 754) - concessione edilizia n. 499/1996 completata con agibilità – proprietà Cartasegna

edificio su lotti 11 e 12: metri cubi 421,97 a destinazione residenziale; lotto 564 mq + 530 mq = 1094 mq - (foglio 13, mappali 734, 755, 735) – D.I.A. n. 15/2004 completata con agibilità – proprietà Bordo

edificio su lotti 13 e 14: metri cubi 605,37 a destinazione residenziale; lotto 591 + 591 = 1182 mq (foglio 13, mappali 736 e 737) – concessione edilizia n. 35/2002 completata con agibilità – proprietà Ferrari.

La disposizione degli edifici, i profili regolari e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole 1 e 2

Le modalità di utilizzazione delle aree di cui alla lettera b) sono definite dai successivi articoli.

I progetti delle opere e degli impianti ivi previsti sono riportati al grado di sviluppo tecnico esecutivo nella tavola numero 6, 7 e 9 e descritti al successivo articolo 8; dette opere sono già state tutte realizzate; Il viadotto veicolare sul Rio Stallarolo, il cui progetto è stato debitamente depositato presso l'Ufficio nel Genio Civile di Alessandria, è stato realizzato alcuni anni orsono ed è già stato collaudato positivamente. Il certificato di collaudo è depositato presso gli uffici del Genio Civile suddetti.

5) Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 51, numero 1, legge regionale 56/ 1977.

I proponenti, tanto improprio che in detta qualità, in relazione al disposto dell'articolo 45 l. R. 56/1977 numero 2, nonché del comma numero 5 dell'articolo 8 della legge 6.8.1977 n. 765 cedono, in pieno ad assoluto dominio, gratuitamente al Comune di Garbagna che in persona di cui sopra

accetta le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola 1,6,7 così ripartite:

- 1) Parcheggi pubblici 1097 mq;
- 2) strade spazi di manovra e sistemazione di intersezioni stradali 1556 mq;
- 3) percorsi pedonali 402 mq;
- 4) opere di cui all'articolo 51 numero 1 lettera a) legge regionale numero 56/1977 e: sistemazione suolo per realizzazione strade e verde pubblico metri cubi 2400 (scavo: circa 600 m³, riporto circa 1800 m³, realizzato con terreno derivante da sbancamenti per realizzazioni edifici);
- 5) opere di cui all'articolo 51, numero 1, lettera c) legge regionale numero 56/1977, opere di presa e adduzione rete idrica ML 275;
- 6) Opere di cui all'articolo 51, numero 1, lettera d) legge regionale numero 56/77: opere rete fognaria nera ML 262;
- 7) opere di cui all'articolo 51, numero 1, lettera e), legge regionale numero 56/77: opere di presa e adduzione rete gas, elettrica e telefonica ML 815 (complessivamente);
- 8) opere di cui all'articolo 51, numero 1, lettera f), legge regionale numero 56/77: verde pubblico 3483 mq
- 9) Opere di cui all'articolo 51, numero 1 lettera g regionale numero 56/1977, Numero 6 pali per illuminazione pubblica di tutta l'area prevista a parcheggi a sedi viarie e pedonali.

Le aree cedute gratuitamente site in Comune di Garbagna (Alessandria) sono identificate a catasto come segue:

F. 13 mappale 717 = pascolo cespugliato = classe U = di are 1.67 = RDL 0.09 = RAL 0.04 =

F.13 mappale 723 = seminativo = classe 3 = di are 0.34 = RDL 0.10 = RAL 0.14 =

F. 13 mappale 724 = seminativo = classe 3 = di are 3.35 = RDL 0.95 = RAL. 1.38 =

F.13 mappale 725 = seminativo = classe 3 = di are 3.44 = RDL 0.98 = RAL 1.42 =

F. 13 mappale 726 = seminativo = classe 3 = di are 1.49 = RDL 0.42 = RAL 0.62 =

F. 13 mappale 727 = seminativo = classe 3 = di are 2.15 = RDL 0.61 = RAL 0.89 =

F. 13 mappale 728 = seminativo = classe 3 = di are 0.33 = RDL 0.09 = RAL 0.14 =

F. 13 mappale 731 = seminativo = classe 3 = di are 0.02 RDL 0.01 = RAL 0.01 =

F. 13 mappale 739 = seminativo = classe 1 = di are 0.76 = RDL 0.39 = RAL 0.45 =

F.13 mappale 740 = seminativo = classe 1 = di are 3.66 = RDL 1.89 = RAL 2.17 =

F. 13 mappale 742 = seminativo = classe 1 = di are 0.72 = RDL 0.37 = RAL 0.43 =

F. 13 mappale 750 = seminativo = classe 1 = di are 1.49 = RDL 0.77 = RAL 0.88 =

F. 13 mappale 751 = seminativo = classe 1 = di are 6.41 = RDL 3.31 = RAL 3.81 =

F. 13 mappale 752 = seminativo = classe 1 = di are 6.80 = RDL 3.51 = RAL 4.04 =

F. 13 mappale 756 = seminativo = classe 2 = di are 0.62 = RDL 0.29 = RAL 0.35 =

F. 13 mappale 757 = seminativo = classe 2 = di are 5.25 = RDL 2.44 = RAL 2.98 =
 F. 13 mappale 758 = seminativo = classe 2 = di are 0.28 = RDL 0.13 = RAL 0.16 =
 F. 13 mappale 759 = seminativo = classe 2 = di are 2.38 = RDL 1.11 = RAL 1.35 =
 F. 13 mappale 760 = seminativo = classe 2 = di are 0.56 = RDL 0.26 = RAL 0.32 =
 F. 13 mappale 1000 = seminativo = classe 1 = di are 0.71 = RDL 0.37 = RAL 0.42 =
 F. 13 mappale 1001 = seminativo = classe 2 = di are 0.30 = RDL 0.14 = RAL 0.17 =
 F. 13 mappale 1003 = seminativo = classe 2 = di are 1.15 = RDL 0.53 = RAL 0.65 =
 F. 13 mappale 1121 = seminativo = classe U = di are 0.04 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1122 = seminativo = classe U = di are 0.02 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1123 = seminativo = classe U = di are 4.59 = RDL 0.24 = RAL 0.12 =
 F. 13 mappale 1124 = seminativo = classe U = di are 0.43 = RDL 0.02 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1125 = seminativo = classe U = di are 0.08 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1126 = seminativo = classe U = di are 0.39 = RDL 0.2 = RAL 0.23 =
 F. 13 mappale 1127 = seminativo = classe U = di are 0.81 = RDL 0.42 = RAL 0.48 =
 F. 13 mappale 1128 = seminativo = classe U = di are 0.02 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1129 = seminativo = classe U = di are 4.59 = RDL 0.24 = RAL 0.12 =
 F. 13 mappale 1130 = seminativo = classe U = di are 0.22 = RDL 0.1 = RAL 0.13 =
 F. 13 mappale 1131 = seminativo = classe U = di are 6.69 = RDL 3.46 = RAL 3.97 =
 F. 13 mappale 1132 = seminativo = classe U = di are 0.45 = RDL 0.23 = RAL 0.27 =
 F. 13 mappale 1133 = seminativo = classe U = di are 0.26 = RDL 0.13 = RAL 0.15 =
 F. 13 mappale 1134 = seminativo = classe U = di are 2.82 = RDL 0.15 = RAL 0.07 =
 F. 13 mappale 1135 = seminativo = classe U = di are 0.22 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1136 = seminativo = classe U = di are 0.3 = RDL 0.01 = RAL 0.01 =
 F. 13 mappale 1137 = seminativo = classe U = di are 4.43 = RDL 0.23 = RAL 0.11 =

Alle coerenze: le particelle 708 – 843 – 808 – 468 – 1004 – 1002 – 829 – 832 – 833 – 999 – 749 – 32 – 33 – IL RIO – le particelle 705 – 738 – 827 – 828 – 809 – 807 – 847.

salvi più esatti e precisi confini il cui eventuale errore non pregiudicherà il presente atto.

5) Cessione gratuita per urbanizzazione secondaria

non sono previste aree per realizzazione opere di urbanizzazione secondaria, come citato al precedente articolo 3 voce c).

6) Cessione aree: riepilogo

I proponenti, per quanto disposto ai punti 4 e 5, cedono quindi gratuitamente al Comune di Garbagna le aree di cui ai succitati punti così ripartite:

- per opere di urbanizzazione primaria (superficie complessiva) mq 6538
- Le aree di cui trattasi sono dettagliatamente indicate nella tavola 1.

7) Oneri di urbanizzazione primaria

I proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45 numero 2 legge regionale 56/77 si obbligano per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (già completate per la quasi totalità) per la realizzazione delle opere di cui all'articolo 51, numero 1 legge regionale 56/77 e precisamente:

- a) Opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali; attrezzature per il traffico;
- c) Opere di presa, adduzione e distribuzione idrica;
- d) Rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- e) Sistema per la distribuzione dell'energia elettrica canalizzazioni per gas e telefono;
- f) Spazi a verde pubblico;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione di cui alla lettera b)

dette opere, già quasi totalmente realizzate, verranno completate direttamente a cura e spese dei proponenti nel termine di anni 1 dall'approvazione della Riperimetrazione del Piano Esecutivo.

Il trasferimento al Comune di Garbagna delle opere verrà eseguito, previo certificato di regolare esecuzione con esito favorevole, entro 6 mesi dall'ultimazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria, restando inteso che fino a detto trasferimento resta a carico dei proponenti, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette sono stati calcolati con Computo Metrico in 234.540.500 lire che corrispondono a 121.130,06 euro. Gli oneri di urbanizzazione ad oggi nel Comune di Garbagna, per zone SR, ammontano a euro/mc 6,83. Gli oneri di urbanizzazione primaria ammonterebbero, ad oggi, a $6000 \text{ mc} \times 6,83 \text{ euro/mc} = 40.980 \text{ euro}$. Il costo delle opere realizzate, come visto sopra, ammonta a 121.130,06 euro è superiore a quello determinato mediante le tabelle vigenti per il Comune.

Gli oneri di realizzazione delle opere anzidette, come detto già quasi completamente ultimate, risultano superiori dunque complessivamente a quelli determinabili forfettariamente applicando l'onere unitario stabilito dalle tariffe di cui alla Deliberazione Consiliare Vigente, al volume degli edifici, oggetto del piano esecutivo.

Come stabilito nella Convenzione nel precedente P.E.C.O., pur essendo il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite direttamente dai proponenti eccedente l'onere forfettariamente determinato con i parametri urbanistici comunali, ai proponenti o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso o compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

Si rammenta come il Comune e i precedenti Proponenti il P.E.C.O. si accordarono per la monetizzazione di quota parte dei parcheggi pubblici previsti: furono corrisposte al Comune 23.451.400 lire a fronte della monetizzazione di 478,6 mq di parcheggi pubblici non realizzati per un costo unitario di 49.000 lire/mq

8) Caratteristiche tecniche opere di urbanizzazione primaria

le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto a progetto di Piano Esecutivo approvato dal Comune di Garbagna, redatto secondo i seguenti criteri tecnici:

A1) sistema viario pedonale e veicolare: 402 + 1556 mq ceduti al Comune, eseguiti come descritto in tavola 1. È ricompreso nel sistema viario anche il viadotto veicolare che è stato realizzato e collaudato negli anni scorsi in conformità a quanto riportato nella tavola 9.

Il tratto di strada che porta alla futura area edificabile posta a destra del PECO sarà dotato di idoneo sottofondo stradale, di soprastante strato di terreno di coltivo ultimato con semina e prato verde: tale strada non utilizzata rimarrà a verde e il manto stradale potrà essere realizzato in futuro quando si dovesse edificare l'area adiacente.

A2) Spazi di sosta e parcheggio e verde di arredo: 1097 + 3483 mq ceduti al Comune, eseguiti come descritti in tavola 1.

B) Presa, adduzione e distribuzione idrica: MT 275 di canalizzazione ceduti al Comune, eseguiti come descritto in tavola 6; sono compresi gli allacciamenti delle singole unità immobiliari.

F) Rete telefonica: mt 262 di canalizzazione ceduti al Comune, il tutto eseguito come descritto in tavola 7. Sono compresi gli allacciamenti alle singole unità immobiliari.

9) Termini di esecuzione

I proponenti, in relazione al disposto dell'articolo 45, numero 3 della legge regionale 56/1977, si obbligano per sé e per gli aventi di diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui al precedente articolo 7 nei tempi previsti nei suddetti articoli.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, già quasi completamente completata, dovrà essere ultimata nell'arco di un anno dalla stipula della presente Convenzione.

La costruzione degli edifici residenziali è già stata ultimata e tutte le dichiarazioni di agibilità sono state già rilasciate.

10) Interventi di edilizia convenzionata norma degli articoli 7 e 8 della legge numero 10 del 28 gennaio 1977

come d'accordo stipulato tra il Comune di Garbagna e i proponenti con variante nella convenzione datata 7 settembre 2001, non sono previsti interventi di Edilizia Convenzionata.

11) Contributo relativo al costo di costruzione

il contributo relativo al costo di costruzione è già stato versato ad ogni singolo intervento edilizio realizzato.

12) Progetti delle opere

Come già detto le opere di realizzazione degli edifici residenziali sono già completate e ognuno di essi ha già ricevuto da dichiarazione di agibilità: non vi sono dunque più opere residenziali da costruire.

I proponenti si obbligano a completare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria

ancora da completare, secondo i progetti presenti sulle tavole del P.E.C.O.

Garanzie finanziarie.

I proponenti, in relazione al disposto n. 2 dell'articolo 45 della Legge Regionale 56/77, hanno costituito in concomitanza con la stipula del primo P.E.C.O. una cauzione costituita da fideiussione dell'importo di 12 milioni di lire a (circa pari al 5% dell'importo delle opere di urbanizzazione). Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i proponenti autorizzano il Comune di Garbagna 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 per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

13) Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei proponenti ed a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge dai regolamenti in vigore, quanto essi non vi abbiano provveduto entro i termini stabiliti nella presente Convenzione e del Comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a 3 mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

14) Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e tutti i servizi di cui all'articolo 7 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà del Comune di Garbagna, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sino a che ciò non avviene, sarà obbligo dei Proponenti di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

15) Trasferimento degli obblighi

I proponenti non hanno trasmesso agli acquirenti dei singoli lotti alcun obbligo e onere di cui alla Convenzione stipulata con il Comune. I proponenti rimangono gli unici responsabili del completamento delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla presente Convenzione.

16) Rilascio di autorizzazioni di agibilità

Tutte le autorizzazioni di agibilità sono già state rilasciate dal Comune, in accordo a quanto stabilito nella precedente Convenzione stipulata con il precedente P.E.C.O., avendo i precedenti proponenti proceduto al completamento quasi totale delle opere di urbanizzazione primaria e tale da consentire l'utilizzazione di tutte le aree residenziali.

17) Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno divise in parti uguali tra Proponenti e Comune, pronto all'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, numero 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

18) Rinuncia di ipoteca legale

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere loro in dipendenza della presente Convenzione, nei registri immobiliari.

19) Rinvio a norme di legge

Per quanto non convenuto nella presente Convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare la legge urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150, legge 28 Febbraio 1977, numero 10 e alla legge regionale numero 56 del 1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Patti concernenti la cessione gratuita

Le parti chiedono l'applicazione dell'imposta fissa di registro ai sensi dell'articolo 1 sesto comma della tariffa parte I allegata al dpr 26 Aprile 1986 numero 131 ed ai soli fini le pietre oriali indicano il valore di quanto ceduto in lire 40 milioni (circa 20.650 euro)

Le aree oggetto del presente atto vengono trasferite gratuitamente al Comune cessionario con tutti i diritti, ragioni, azioni, attinenze e pertinenze fissi ed infissi, passaggi inerenti sinora praticati, servitù attive e passive se legalmente esistenti, non gravate da pesi, debiti, ipoteche e con tutte le garanzie di legge promesse per ogni caso di molestia o di evizione.

I cedenti dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale derivante dal presente atto.

Il Comune cessionario avrà da oggi il possesso e godimento di quanti in oggetto con il carico delle relative contribuzioni di legge.

Il cedente dichiara e garantisce:

che le aree in oggetto hanno le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato ex articolo 18 legge 28 Febbraio 1985 numero 47 dal Comune di Garbagna in data protocollo numero che si allega al presente atto sotto la lettera "T" previa sottoscrizione delle parti, delle testi e di me notaio, di cui si omette la lettura per dispensa delle parti avuta e che dalla data di rilascio di detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazione degli strumenti urbanistici che concernono tali aree.

Che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcune ordinanze del Sindaco di detto Comune accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Si allegheranno alla domanda di voltura i certificati catastali dichiarando i cedenti che quanto in oggetto è di sua proprietà personale ed esclusiva, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151, precisando a tal fine che quanto in oggetto e a lui pervenuto, per maggior superficie, in forza dei seguenti atti:

a rogito del notaio Giuseppe Pernigotti di Tortona in data 7 giugno 1993, rep. not. N. 64481/16400, registrato a Tortona al 24 giugno 1993 al numero 753 serie IV, trascritto a Tortona al giorno 11 giugno 1993 volume 320 articolo 1203 dal signor Alvigini Giuseppe nato a Tortona il 29 giugno 1935 (in certificato indicato come 26 settembre 1935);

a rogito del notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 15 giugno 1995, rep. not. N. 14692/163581, registrato a Tortona il 4 luglio 1995 al numero 858 serie IV, trascritto a Tortona al giorno 11 luglio 1995 volume 337 art. 1667 dal signor Alvigini dottor Giulio nato ad Alessandria il 4 giugno 1915.

a rogito del notaio di in data, rep. not. N., registrato a Tortona il al numero serie, trascritto a Tortona al giorno volume art. dal nato ad il

Agli atti suddetti le parti fanno espresso riferimento per tutti i patti, clausole e condizioni, sia di carattere reale che obbligatorio e per quanto ancora sussistenti negli stessi convenuti, per le provenienze anteriori e per ogni fine ed effetto di legge.

Si allega al presente atto sotto la lettera "U" previa sottoscrizione delle parti, delle testi e di me notaio, tipo di frazionamento numero redatto su estratto di mappa n dal geometra Carlo Fraguglia debitamente approvato dall'ufficio tecnico erariale di Alessandria

dichiara il Signor in qualità di responsabile del servizio che per il presente atto non occorre preventiva autorizzazione prefettizia ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento per l'esecuzione della legge 21 giugno 1896 numero 218.

Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto di cessione sono divise in parti uguali tra Proponenti e Comune.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che ho letto alle parti- testi presenti- tutti meco Notaio sottoscritti: questo atto che le parti dietro il mio interpello dichiarano conforme alla loro volontà venne dato lo scritto da persona di mia fiducia sotto mia guida e dettatura sopra facciate circa di fogli firme comprese.

