

**Oggetto : Piano Particolareggiato “.....”**

**Protocollo d’Intesa tra la ..... e l’Amministrazione  
Comunale di Asti per la formazione del Piano Particolareggiato di  
iniziativa pubblica in attuazione delle previsioni del vigente P.R.G.C.,  
relativamente all’ Area Residenziale di Trasformazione T ....**

**TRA**

Il ..... rappresentante del Comune di Asti

**E**

**PREMESSO**

- Che il vigente P.R.G.C. individua lungo le principali radiali di accesso alla città alcune macro aree, denominate Aree Residenziali di Trasformazione, caratterizzate dalla presenza di edifici degradati e prive di ambiti meritevoli di essere salvaguardati, per le quali lo stesso strumento urbanistico generale si pone lo scopo di incentivare ed agevolare la ristrutturazione del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, la sua razionalizzazione, l’eventuale creazione di nuovi percorsi per il traffico veicolare e il potenziamento dei servizi pubblici;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. prevedono che tali aree residenziali di trasformazione possono essere sottoposte a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell’ambito del quale possono essere previsti incrementi volumetrici dei fabbricati esistenti anche in eccedenza rispetto all’indice di edificabilità ammesso normalmente dal Piano Regolatore;
- che per ogni l’area residenziale di trasformazione “T ...” le stesse Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. quantificano le potenziali volumetrie aggiuntive oggi disponibili nella misura seguente:

**Area T ...** (asse di penetrazione corso ..... ) mc. ....;

**PREMESSO ALTRESI’**

- che i proprietari degli immobili ricadenti nelle aree suddette possono acquisire dall’Amministrazione Comunale, ad un prezzo noto e predeterminato, la volumetria necessaria all’ampliamento degli immobili stessi operando nel contempo una riqualificazione formale e funzionale dell’area interessata;
- che a seguito di specifica stima, Il Consiglio Comunale ha deliberato, per ogni singola area e secondo i valori di mercato stabiliti sulla base degli ultimi disponibili determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), un valore netto al metro cubo delle volumetrie disponibili nelle aree residenziali di trasformazione T1. T2, T3 per gli operatori che ne richiedano l’utilizzo.

- che la ....., in data ....., ha presentato al Comune di Asti una proposta di pianificazione finalizzata alla redazione di Piano Particolareggiato sull'area contraddistinta con la sigla ..... dal PRG, come " ....." incrementando le consistenze edificabili secondo i parametri della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... Del .....
- che la proposta di pianificazione della ..... prevede, in caso di accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale : .....
- che, per la salvaguardia di interesse pubblico dell'area di intervento e per la necessità di integrare le infrastrutture esistenti nella zona, si rende necessaria una progettazione urbanistica di dettaglio finalizzata alla preservazione ed alla valorizzazione di tali valenze.
- che la procedura di *Piano Particolareggiato* è per l'Amministrazione Comunale la procedura più idonea a conseguire e coordinare gli obiettivi di pubblico interesse dell'area di intervento e gli obiettivi di interesse privato finalizzati alla fattibilità delle previsioni edificatorie secondo la proposta presentata.
- che quanto previsto ai punti precedenti delle premesse delinea la convergenza tra interesse pubblico ed interesse privato e rende possibile la definizione di un rapporto di collaborazione per il conseguimento dell'obiettivo comune, fermo restando il ruolo di supremazia, a salvaguardia dell'interesse pubblico, dell'Amministrazione Comunale.
- che la ..... ha manifestato la propria disponibilità, nel caso di accoglimento della proposta, ad assumere a proprio carico e spese, tutte le prestazioni professionali e di servizi che si rendessero necessari per realizzare quanto previsto dalla proposta, ivi compresi tutti gli oneri e spese necessari per la redazione del Piano Particolareggiato che verranno predisposti direttamente dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.
- che l'Amministrazione Comunale, con la deliberazione della Giunta Comunale n. .... in data esecutiva il ....., ha preso atto della proposta, disponendo l'avvio del procedimento per la redazione e successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale degli opportuni atti di pianificazione urbanistica.
- che la ..... e l'Amministrazione Comunale intendono formalizzare tali rapporti di collaborazione attraverso la presente convenzione;

## **TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE**

### **Articolo 1**

Tutte le premesse costituiscono parte sostanziale ed integrante della presente convenzione ed hanno valore specifico di pattuizione.

### **Articolo 2**

L'Amministrazione Comunale, valutata la convergenza tra interesse pubblico ed interesse privato delineata dalla proposta, individuerà le scelte progettuali più opportune sotto il profilo dell'interesse pubblico, alle quali la parte proponente dovrà conformarsi, nella predisposizione a sua cura e spese di tutti gli elaborati occorrenti per conseguire l'approvazione del Piano Particolareggiato, in modo conforme ai disposti della vigente normativa Statale e Regionale in materia.

### **Articolo 3**

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere:

- i parametri urbanistici ed edilizi dei fabbricati privati;
- il conseguente incremento delle volumetrie di detti fabbricati rispetto alla situazione esistente, da acquisirsi dall'Amministrazione Comunale al costo unitario stabilito dalla DCC ..... E successivi aggiornamenti.
- l'eventuale cessione gratuita di aree per viabilità, se occorrenti;
- il soddisfacimento degli standard urbanistici mediante cessione gratuita di aree per servizi nell'ambito del Piano stesso, o in altri ambiti se di interesse dell'Amministrazione Comunale, o monetizzazione qualora detta cessione non possa intervenire materialmente riferendosi agli importi stabiliti, per ogni singola area di P.R.G.C. in cui ricade l'intervento, dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale n.ri 81/2008, 19/2010, 2/2011 e successive modifiche e adeguamenti;
- la realizzazione a carico dei proponenti delle opere di urbanizzazione occorrenti per la riqualificazione dell'area, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti anche in eccedenza al corrispettivo tabellare.

#### **Articolo 4**

Per la salvaguardia degli obiettivi di interesse pubblico, definiti dall'Amministrazione Comunale, la ..... dovrà altresì perseguire nella redazione del Piano Particolareggiato :

3.1 .....

3.2 .....

3.3 .....

3.4 preservare e valorizzare le eventuali valenze ambientali e paesaggistiche dell'area di intervento;

#### **Articolo 5**

La ..... assume a proprio carico l'intero finanziamento occorrente per tutte le prestazioni professionali e di servizi necessarie per realizzare quanto previsto dalla proposta, ivi compresi tutti gli oneri e spese necessari per la redazione del Piano Particolareggiato.

La ..... si obbliga a redigere il Piano Particolareggiato nel pieno rispetto degli indirizzi definiti ai precedenti articoli 3 e 4, che verranno contestualizzati e trasmessi dall'Amministrazione Comunale sotto forma di elaborati grafici e testuali consistenti nel progetto preliminare di variante al P.R.G.C. e nel progetto di massima del Piano Particolareggiato.

L'Assessorato all'Urbanistica assume l'alta direzione dell'attività di redazione del Piano Particolareggiato da espletarsi da parte dei professionisti individuati dalla ..... e verificherà, nel corso di tale attività, la rispondenza tra il Piano Particolareggiato e gli obiettivi definiti ai precedenti articoli 3 e 4, imponendo, se necessario, modifiche che non alterino i contenuti della proposta.

#### **Articolo 6**

La presente convenzione sarà registrata ai sensi di Legge, con relativo onere a carico della parte proponente.

Asti,

Per il Comune di Asti