

## SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA TRA IL COMUNE DI OULX

Ed i sigg.:

VITTON Ida nata a Oulx il 15/12/1932 residente in Oulx via Riccardo Ghiotti n. 30

C.F. VTT DIA 32T55 G196G;

VITTON Luisella nata a Oulx 25/12/49 residente in Oulx via Riccardo Ghiotti n. 48

C.F. VTT LLL 49T65 G196U;

DASSETTO Marco nato a Torino il 12/08/1969 residente a Rivoli Strada Scaravaglio n. 101/8

C.F. DSS MRC 69M12 L219P;

BONNET Angelo nato a Bardonecchia il 21/09/1948 residente in Oulx via I Maggio n. 69

C.F. BNN NGL 48P21 A651K;

GAY Enrica nata a Oulx il 06/10/1967 residente in Oulx Vicolo Carlin n. 35

C.F. GYA NRC 67R46 G196M;

GAY Fabrizio nato a Susa il 31/05/1965 residente in Oulx Regione sotto la Rocca n. 2/B

C.F. GYA FRZ 65E31 L013A;

GAY Paola nata a Susa il 28/08/1966 residente in Oulx Des Moines n. 8

C.F. GYA PLA 66M68 L013N;

**PREMESSO** che:

- i Sigg.: VITTON Ida, VITTON Luisella, DASSETTO Marco, proprietari della particella n. 174 Foglio 34 di mq. 2.142 - BONNET Angelo, proprietario della particella n. 175 Foglio 34 di mq. 1712 - GAY Enrica, GAY Fabrizio, GAY Paola, proprietari delle particelle 188 e 397 Foglio 34 di mq. 2.907, hanno presentato al Comune di Oulx una domanda di concessione per l'utilizzazione edilizia dell'area di proprietà per una superficie complessiva di mq. 6.761;
- gli immobili oggetto del presente progetto risultano inclusi per mq. 6.761 nella zona Ri12 del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 48-40084 del 14.11.1994;
- il P.R.G.C. prevede l'obbligo di presentazione di P.E.C.;
- tale area risulta inclusa nella variante PAI al P.R.G.C. approvata con delibera C.C. 43/12 con pubblicazione BUR 46/12 del 15/11/12 in Zona .....
- il P.E.C. è stato esaminato dalla Commissione Igienico Edilizia in data \_\_\_\_\_ ;
- il Responsabile dell'area tecnica in data \_\_\_\_\_ ha deciso l'accoglimento dello schema di convenzione e degli elaborati tecnici facenti parte del progetto;
- il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono stati depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale e sono stati pubblicati per estratto all'Albo Pretorio per la durata di 15 gg. consecutivi, dal al \_\_\_\_\_ ;
- entro i 15 giorni successivi alla scadenza di deposito sono/non sono pervenute osservazioni e/o proposte;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati, sulla base degli anzidetti elementi acquisiti dall'Amm.ne comunale, sia il progetto di P.E.C. che la relativa convenzione;

- la deliberazione sopra indicata è divenuta esecutiva il            per            ;
- il Comune di Oulx, con deliberazione del C.C. n. 32/1977 del 22.8.1977, ha approvato le Tabelle Parametriche Comunali a termini degli art. 5,10 della Legge 28.1.1977 n. 10 e che le medesime sono state aggiornate successivamente con atto del C.C. n. 18 del 22.1.1982, n. 17 del 18.3.1983, n. 25 del 28.8.1995;
- le Tabelle succitate sono annualmente aggiornate da parte dell'Ufficio competente;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

l'anno duemila            il giorno            del mese di            nell'ufficio            tra il Sig.            nato a            il            residente in            in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Oulx ed i Sigg. nato a            il            residente in            in qualità di proprietario dei mappali n. 174 – 175 – 188 – 397 F. di mappa n. 34 del Comune Censuario di Oulx nel presente atto in seguito denominati "proponenti", si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di legge per quanto concerne il Comune ma con impegno definitivo per quanto riguarda i proponenti.

#### **Art: 1**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

#### **Art. 2**

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato sui terreni siti in Oulx, distinti al Foglio di mappa n. 34 del Comune Censuario di Oulx particelle n. 188 – 397 – 174 – 175 avverrà in conformità alle norme della presente Convenzione e giusto Piano Esecutivo Convenzionato, allegato sotto le lettere: che fanno parte integrante del presente atto.

#### **Art. 3**

I proponenti, in relazione al disposto di cui all'art. 45, paragrafo due, primo comma, della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune gli oneri relativo all'urbanizzazione primaria.

Tale onere assomma a € 9,64 x 1,5 x mc. 6.761 = Euro 97.764,06= e sarà corrisposta al Comune secondo gli importi, modalità, e rateizzazioni previsti dalle Tabelle Parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### **Art. 4**

I proponenti, in relazione al disposto di cui all'art. 45, paragrafo due, primo comma, della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbligano per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune gli oneri relativo all'urbanizzazione secondaria.

Tale onere assomma a € 25,51 x 1,00 x mc. 6.761 = Euro 172.473,11= e sarà corrisposta al Comune secondo gli importi, modalità, e rateizzazioni previsti dalle Tabelle Parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire.

#### Art. 5

Visti gli artt. 20 e 21 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 37, ultimo comma, delle N.T.A. del P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 48-40084 del 14.11.1994, che prevede l'obbligatorietà di individuare, cedere od assoggettare ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio ed a verde di arredo urbano, mentre consente la monetizzazione della restante quota di infrastrutture.

Dato atto che i parcheggi sono previsti in mq. 2,5/abitante e che si può ritenere congrua una superficie di mq. 2,5/abitante per il verde di arredo urbano.

Tenuto conto delle aree effettivamente cedute, mq. 5/abitante, il valore della monetizzazione dovuta al Comune di Oulx è pertanto la seguente:

a) cubatura intervento mc. 6.761 = abitanti insediabili n. 56,34

120 mc./abitante

b) abitanti insediabili n.56,34 x mq. 32,5/abitante = mq. 1.831,05 area totale;

Aree dismesse = mq. 284,00

Differenza da monetizzare (mq. 1.831,05 - 284) = mq. 1.547,05

c) mq. 1.547,05 da monetizzare x €. 41,89/mq. = €. 64.805,92=

d) Considerato che l'Amministrazione Comunale ha richiesto di verificare la possibilità di dismettere l'area lungo Via Riccardo Ghiotti, distinta in mappa al foglio 34, particella n. 297 parte di mq. 1282,00, da destinare a verde pubblico / parcheggi;

Viste le vigenti Tabelle Parametriche che stabiliscono un valore di mercato delle aree agricole in € 17,69 / mq., il valore dell'area da dismettere ammonta a mq. 1282,00 x 17,69 €/mq. = € 22.678,58

Importo complessivo monetizzazione aree: 64.805,92 – 22.678,58 = Euro 42.127,34=

Tale importo va aggiunto agli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 4 della presente convenzione e sarà corrisposto al Comune secondo le modalità e rateizzazioni previste per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In osservanza a quanto previsto dall'art. 37, ultimo comma, della N.T.A. del P.R.C.G. vigente, il concessionario cede al Comune di Oulx le aree a parcheggio ed a verde di arredo urbano, come indicate nel P.E.C. e più precisamente la superficie di mq. 284,00 come da tipo di frazionamento redatto da \_\_\_\_\_ ed allegato alla presente sotto la lettera \_\_\_\_\_ e la superficie di mq. 1282,00 area esterna al P.E.C. ovvero:

I signori Gay Fabrizio, Paola ed Enrica cedono al comune di Oulx

F. 34 n. 188 parte di mq. 64 e mq. 72

F. 34 n. 397 parte di mq. 116 e mq. 32 per complessivi mq. 284

I Signori cedono al comune di Oulx

F. 34 n. 297 parte di mq. 1282

#### Art. 6

Ai termini dell'art. 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., alle inosservanze delle destinazioni previste dal P.E.C., si applicano le sanzioni previste dall'art. 69, punto "b", della stessa legge.

Viene inoltre stabilita una pena pecuniaria di € 30,00 (trenta) al giorno, per ogni giorno di ritardo da addebitarsi alla parte inadempiente che non rispetti le date di scadenza previste dalla presente Convenzione e dai permessi di costruire.

Tale pena pecuniaria verrà conteggiata per i giorni di ritardo, nell'inizio e nell'ultimazione dei lavori.

Per il ritardo del pagamento degli oneri di urbanizzazione verranno applicate le norme dell'art. 42 del T.U.E. di cui D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### Art. 7

I proponenti dovranno presentare regolare progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie, interne al lotto (allacciamenti ai servizi comunali), contemporaneamente alla richiesta del permesso di costruire.

#### Art. 8

Il concessionario si obbliga a propria cura e spese, in contraddittorio con l'Amm.ne comunale, a tracciare le strade ed a quanto altro attinente al Piano Esecutivo Convenzionato, riferentesi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata sulla planimetria di insieme del Piano Esecutivo, con gli opportuni riferimenti.

#### Art. 9

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carattere comprensoriale sarà a carico del Comune.

Gli allacciamenti ai servizi (fognatura, acquedotto, gas, telefono ecc.) saranno a totale cura dei proponenti.

Con la corresponsione degli oneri, calcolati secondo le Tabelle Parametriche, si intende assolto ogni obbligo del concessionario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Art. 10

Qualora i proponenti procedano alla alienazione delle aree di intervento, gli oneri di cui alla presente Convenzione saranno trasmessi agli acquirenti.

In caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli oneri di cui sopra i proponenti ed eventuali successori od aventi diritto, restano solidamente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree.

#### Art. 11

I proponenti si dichiarano al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del T.U.E. di cui DPR 380/2001 e s.m.i. Resta fatta salva l'applicazione dell'art. 22, II comma lettera "b" del precitato T.U.E. qualora esplicitamente dichiarata nell'atto deliberativo di approvazione.

La presente Convenzione ha validità di anni 10 (dieci)

I proponenti corrisponderanno il contributo commisurato al costo di costruzione, stabilito dall'Amm.ne comunale in conformità al D.M. 10.5.1977 pubblicato sulla G.U. del 31.5.1977 e s.m.i.

I proponenti si obbligano a richiedere i permessi edilizi entro 12 mesi dalla data di esecutività della convenzione e ad iniziare le costruzioni entro un anno dalla data di rilascio di permessi stessi.

L'istanza di permesso dovrà essere completa di ogni elaborato tecnico previsto dalle vigenti norme urbanistiche e non atta unicamente a dilazionare nel tempo gli impegni.

Le costruzioni dovranno essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, i proponenti dovranno presentare istanza diretta ad ottenere nuovo permesso, in tal caso il nuovo permesso concerne la parte non ultimata e sarà corrisposto il relativo contributo.

#### Art.12

L'Amministrazione comunale potrà consentire, su istanza dei proponenti, nell'ambito della normativa e della legislazione vigente, ed a proprio insindacabile giudizio, modifiche al Piano Esecutivo Convenzionato che non alterino le caratteristiche generali.

#### Art. 13

Resta stabilito che il Comune non rilascerà alcuna dichiarazione di agibilità e di uso dei locali se non quando, da parte dei proponenti o da chi per essi, siano stati adempiuti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione, dal permesso di costruire e siano stati realizzati gli allacciamenti ai servizi primari.

#### Art. 14

Nuove disposizioni di legge che non consentissero la totale utilizzazione edilizia convenzionata porteranno ad una proporzionale riduzione degli oneri, con diritto al rimborso della eccedenza eventualmente già versata ed allo svincolo della corrispondente aliquota della garanzia prestata.

Ove fossero emanate nuove leggi limitanti l'attuale diritto di proprietà, i proponenti avranno la facoltà di sospendere il Piano Esecutivo Convenzionato e richiedere l'applicazione del comma precedente.

#### Art. 15

Per i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici previsti, qualora non sia stata conseguita il relativo permesso edilizio, a norma dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., nonché per la violazione di obblighi e prescrizioni del presente atto, si applicheranno le sanzioni amministrative previste dall'art. 69 della medesima Legge Regionale, nonché le sanzioni previste dal T.U.E. di cui D.P.R. 380/2001 e s.m.i. senza pregiudizio delle sanzioni penali.

#### Art. 16

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Susa a trascrivere il presente atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 17

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione saranno a carico dei proponenti.

#### Art. 18

Per quanto non contenuto nella presente si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i., alla Legge Reg. Piemonte 5.12.1977 n. 56 e s.m.i., al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

#### Art. 19

Distanze minime dei fabbricati da strade private interne

Considerato il carattere privato della viabilità interna dell'intervento che distingue una viabilità di uso pubblico che unisce Via R. Ghiotti e Via Vercellino (mt. 6,00) e una da essa dipartente per l'allacciamento dei singoli fabbricati (mt. 5,00) si statuisce che la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale non risulti essere inferiore a mt. 3,00.

#### Art. 20

Distanze minime fra i fabbricati

Per quanto riguarda le distanze tra i fabbricati si deroga ai limiti stabiliti dal D.M. n. 1444 del 16/04/1968, come previsto all'art. 9 che testualmente recita: "sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche" e si statuisce che la distanza minima tra i fabbricati non

risulti essere inferiore a metri 7,50, fatti salvi comunque le congiunzioni fra gli edifici previsti con struttura fissa fra gli stessi inferiore a metri 2,50.

#### Art. 21

##### Caratteristiche generali

Tutti i fabbricati oggetto dell'intervento saranno coperti con tetti rigorosamente in legno a due falde e la copertura dovrà essere in "lose"; i rivestimenti dovranno essere in intonaco grezzo possibilmente rustico e tendente al grigio ed in pietra locale, mentre i serramenti e i balconi esterni dovranno essere in legno con antoni e i camminamenti esterni ai fabbricati (compresi gli accessi veicolari), compresi i terrazzi, dovranno essere in lastre di pietra locale, sigillate o posate su terreno naturale inerbato.

Le recinzioni fra i vari lotti di fabbricati e lungo la strada di uso pubblico, dovranno essere dotati di muretti rivestiti in pietra locale con altezza massima di centimetri 50 dal terreno sistemato a prato, con soprastante copertina in pietra e con soprastante struttura in legno semplice di altezza non superiore a centimetri 100 oltre muretto.

I terreni sistemati pertinenti le strade interne e ai fabbricati oggetto di intervento dovranno essere tenuti a prato stabile, polifita asciutto con possibilità di aiuole fiorite o di giardini rocciosi, oltre che di piantumazioni di bassa taglia (siepi frangivento e alberi di piccola e media taglia, anche da frutto.)

#### Art. 22

##### Variazioni di cubature insediate

Le cubature e le superfici insediate nel presente intervento si intendono non più modificabili, se non nel margine massimo del 10% fra i fabbricati previsti e la definizione definitiva sarà precisata singolarmente e complessivamente nei progetti esecutivi di richiesta di permessi a costruire.

#### Art. 23

##### Definizione di aree di pertinenza

Le aree esterne di pertinenza attorno ai fabbricati, salvo quindi solo l'impianto della strada di uso pubblico, non dovranno necessariamente coincidere con la cubatura insediata e quindi potranno essere concordate diverse soluzioni fra le parti (naturalmente con atti di asservimento o di cessione di cubatura a seconda dei casi)

#### Art. 24

##### Strada di uso pubblico (manutenzione ordinaria e straordinaria)

La strada di uso pubblico interessante l'intervento e che collega Via R. Ghiotti con Via Verzellino, tramite PEC Ri 12 parte (già eseguita) sarà a carico esclusivo di tutti gli insediamenti previsti e come per tutte le altre urbanizzazioni (fognatura – acquedotto – illuminazione – aree verdi ecc... ecc...) gli oneri ordinari e straordinari di manutenzione saranno a loro carico, suddiviso per quote millesimali da fissare su regolamento

apposito di gestione, da adottare nel termine dell'ultimazione dei lavori dell'intervento, nell'ambito della abitabilità/agibilità

Donato Maria  
Raffaella  
Giovanna

Gay Eusebio  
Gay Paolo  
Vittorio Luiselli  
Vittorio Gola