

P.E.C. DI CUI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE. N°

..... SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno.....del mese di in
Oulx, in una sala al piano primo del Palazzo Comunale, in Piazza
Garambois n. 1

Avanti a me dottor Mario Enrico ROSSI, Notaio in Torino iscritto al
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Torino, in presenza dei signori:

- GARDINO Geom. Federico nato a (TO) il ,
domiciliato per la carica in Oulx piazza Aldo Garambois n. 1, che
interviene al presente atto nella sua qualità di Funzionario Responsabile
del Servizio Tecnico del Comune di Oulx, con sede in Oulx, piazza Aldo
Garambois n. 1, C.F. e Partita IVA numero 01120470016 in seguito
semplicemente indicato come “**Comune**”.

ARNOUL Valter nato a Oulx (TO) il 02 aprile 1966, C.F. RNL VTR
66D02 G196K, residente in Oulx – via Cotolivier n° 48, il quale
interviene come legale rappresentante della Soc. ARTEMIS S.r.l., con
sede in Torino, Via Cibrario n° 13, P. IVA 08931130010, in seguito
semplicemente indicato come “**Proponente**”.

- CASTAGNO Francesca nata a Giaveno (TO) il 22 dicembre 1977, C.F.
CST FNC 77T62 E020R, residente in Oulx – via del Pinatel n° 11/b,
semplicemente indicata come “**Confinante Accettante**”.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi
richiedono di dare atto di quanto segue:

PREMESSO

- che il Comune di Oulx è dotato di Variante Generale, al P.R.G. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 10.03.2016, entrata in vigore il giorno 24.03.2016 con la pubblicazione della citata deliberazione di approvazione sul B.U.R.P. n. 12/2016;
- che il PRGC vigente prevede un intervento di tipo residenziale individuato con la scheda d'area n. 5154, da realizzarsi frazione Gad, via Del Pinatel, ricadente nella zona normativa denominata Ri5154 dal P.R.G. vigente, intervento che è assoggettato alla formazione preliminare di un Piano Esecutivo Convenzionato;
- che la Sig.ra CASTAGNO è proprietaria della particella 620 (già 130) del medesimo foglio e del basso fabbricato in legno ivi esistente, posizionato quasi a ridosso del confine della particella oggetto di (P.E.C.). Tale fabbricato, rispetto agli edifici oggetto di (P.E.C.), si pone ad una distanza inferiore a quella prescritta dalla norma urbanistica, derogabile solo mediante PEC (art. 9 del DM 1444 del 16 aprile 1968), di conseguenza la Sig.ra CASTAGNO interviene alla stipula della convenzione semplicemente come **“Confinante Accettante”**, ai fini di determinare ed avallare tale deroga, con effetti opponibili a terzi aventi causa;
- che per l'area ora oggetto di nuova convenzione fu stipulata, in data 29/07/2000, a rogito del Dottor Aldo Annese, Notaio in Susa, una convenzione edilizia tra il COMUNE DI OULX e le signore FORNENGO ESTER in CATALANO e PLAN PAOLA in PIRAS, precedenti proprietarie dei terreni, Repertorio n. 71279, Raccolta n. 34457, trascritto a Susa in data 04/08/2000 ai nn. 5752/4098 e 5753/4099;

- che il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 34 particella 440 (già particelle 128 – 408 e 440), già di proprietà della signora PLAN PAOLA in PIRAS sono stati ceduti alla Soc. ARTEMIS S.r.l., con un atto di compravendita redatto con rogito dal Dottor Mario Enrico Rossi, Notaio in Torino, in data 19/07/2007, Repertorio n. 32363/4267, registrato a Torino – 3° Ufficio in data 01/08/2007 al n. 11181 serie 1T;
- che il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 34 particella 440 (ex 687, ex 126 sub. a), già di proprietà della signora FORNENGO ESTER in CATALANO è stato ceduto alla Soc. ARTEMIS S.r.l., con un atto di compravendita redatto con rogito dal Dottor Mario Enrico Rossi, Notaio in Torino, in data 28/09/2007, Repertorio n. 32566/4357, registrato a Torino – 3° Ufficio in data 05/10/2007 al n. 13733 serie 1T;
- che nella vendita sopra indicata dalla signora FORNENGO, alla Soc. ARTEMIS, è stata ceduta tutta la residua cubatura della particella 688 (ex 126 sub b) del Foglio 34, che resta quindi privo di cubatura e conseguentemente gravato della corrispondente servitù di non edificazione;
- che il terreno indicato nella precedente convenzione come particella 126 è stato frazionato nelle particelle 687 e 688, e successivamente sono stati tutti accorpati in un'unica particella, n. 440;
- che con la precedente convenzione, in osservanza a quanto previsto dall'art. 37, ultimo comma, delle N.T.A. del P.R.G.C., sono già state cedute al Comune di Oulx aree a parcheggio ed a verde di arredo urbano (particella n. 89 del Foglio 34), per una superficie di metri quadrati 129 (centoventuno virgola zerocinquantasei), di talché della superficie di dette aree si tiene ora conto ai fini dello scomputo della monetizzazione e della

verifica del rispetto dei parametri urbanistici, e la differenza verrà computata come monetizzazione;

- che la Soc. ARTEMIS S.r.l. con sede in Torino, Via Cibrario n° 13, ha presentato al Comune di Oulx un progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) per l'utilizzazione edilizia dell'area di sua proprietà, distinta in mappa al Foglio 34 particella 440 nel Comune Censuario di Oulx per una superficie complessiva di metri quadrati 2.221;
- che nel P.R.G.C. vigente, l'area è identificata con sigla Ri5154 (aree a destinazione residenziale di nuovo impianto). La scheda d'area relativa riporta i seguenti parametri:

Superficie territoriale: 2175 mq

Indice Territoriale: 1 mc/mq

Abitanti aggiuntivi: 18

Altezza massima: 6,5 m

Volume massimo: 2175 mc

- che il P.E.C. in variante è stato esaminato dalla Commissione Igienico Edilizia in data 21/03/2018;
- che il Responsabile dell'Area Tecnica in data ha deciso l'accoglimento dello schema di convenzione e degli elaborati tecnici facenti parte del progetto;
- che 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 ... gg. consecutivi, dal al
- che entro i ... giorni successivi alla scadenza di deposito non sono pervenute osservazioni e proposte;

- che 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;
- che la deliberazione della G.C. sopra indicata è divenuta esecutiva il per decorrenza dei termini;
- che il Comune di Oulx, con deliberazione del C.C. n. 32/1977 del 22 agosto 1977, ha approvato le tabelle Parametriche Comunali a termini degli articoli 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e che le medesime sono state aggiornate successivamente con atto del C.C. n. 18 del 22 gennaio 1982, n. 17 del 18 marzo 1983 e n. 25 del 28 agosto 1995. Le tabelle succitate sono annualmente aggiornate da parte dell'Ufficio competente.

Tutto ciò premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Premesse

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 – Attuazione

L'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) sul terreno sito in Oulx, distinto al foglio di Mappa n. 34, particella n. 440, del Comune Censuario di Oulx avverrà in conformità alle norme della presente convenzione e secondo Piano Esecutivo Convenzionato ed alle relazioni ed elaborati allegati alla citata deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____.

Art. 3 – Oneri di urbanizzazione Primaria

Il Proponente, come sopra costituito, in relazione al disposto di cui all'art. 45, paragrafo due, primo comma, della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria. Tale onere assomma ad Euro 20.440,64 (ventimilaquattrocentoquaranta virgola sessantaquattro) e sarà corrisposto al Comune secondo gli importi, modalità e rateizzazioni previsti dalle Tabelle Parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Art. 4 – Oneri di urbanizzazione Secondaria

Il Proponente in relazione al disposto di cui all'art. 45, paragrafo due, primo comma, della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, si obbliga per sé e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo a corrispondere al Comune gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria. Tale onere assomma ad Euro 54.091,91 (cinquantaquattromilanovantuno virgola novantuno) e sarà corrisposto al Comune secondo gli importi, modalità e rateizzazioni previsti dalle Tabelle Parametriche vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Art. 5 – Monetizzazione aree per standard urbanistici

Visti gli articoli 20 e 21 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto l'art. 37, comma 5, delle N.T.A. del P.R.G.C., che prevede di cedere o assoggettare ad uso pubblico le aree destinate a parcheggio e a verde di

arredo urbano, nelle misure stabilite dall'art. 21 della L.R. 56/1977 mentre consente la monetizzazione della restante quota di infrastruttura, salvo quanto diversamente prescritto nelle rispettive schede d'area;

Dato che la scheda d'area n. 5154 ammette la monetizzazione totale delle quote dovute;

Quantificato che il valore della monetizzazione dovuta al Comune di Oulx è pertanto la seguente;

a) Cubatura intervento mc 2.048,16/120 mc/Abitante = Abitanti insediabili n.17,07 (diciassette virgola zerosette);

b) Abitanti insediabili n. 17,07 X metri quadrati 32,5 (trentadue virgola cinque)/Abitante = mq 554,78 (cinquecentocinquantaquattro virgola settantotto) area totale;

Area già dimessa con la convenzione precedente per parcheggio e verde di arredo urbano, mappale n. 89 del Foglio 34 = mq 129 (centoventinove)

Differenza da monetizzare = mq 425,78 (quattrocentoventicinque virgola settantotto)

c) Mq 425,78 da monetizzare X € 43,37 (quarantatre virgola trentasette) = € 18.466,079 (diciottomilaquattrocentosessantasei virgola zero settantanove).

d) Importo complessivo monetizzazione aree: euro 18.466,079 (diciottomilaquattrocentosessantasei virgola zero settantanove).

e) Tale importo va aggiunto agli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 3 della presente convenzione e sarà corrisposto al Comune secondo le modalità e rateizzazione previste per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 6 – Sanzioni

Ai termini dell'art. 45 della L.R. 5 dicembre n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni, 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 la pena pecuniaria di € 30,00 (trenta) al giorno, per ogni giorno di ritardo da addebitare al proponente, qualora non fossero rispettate le date di scadenza previste dalla convenzione e dal Permesso Edilizio.

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 al D.P.R. n. 380/2001 e S.M.I..

Art. 7 – Opere di urbanizzazione interna al lotto

Il Proponente dovrà presentare regolare progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione interne al lotto, contemporaneamente alla richiesta del permesso di costruire, provvedendo a richiedere altresì le autorizzazioni e/o i nulla osta necessari, presso i rispettivi soggetti gestori.

Art. 8 – Tracciamenti opere di urbanizzazione

Il Proponente si obbliga, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, in contraddittorio con l'Amministrazione comunale, a tracciare le strade e quanto altro attinente al Piano Esecutivo Convenzionato, referentesi 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 – Allacciamenti alle infrastrutture ed alle reti esistenti

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carattere comprensoriale sarà a carico del Comune, ivi inclusi eventuali prolungamenti o potenziamenti delle reti esistenti sotto le strade comunali.

Gli allacciamenti ai servizi (fognatura, acquedotto, telefono, ecc...) saranno a carico del proponente.

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

Rimane inteso che sia le opere di urbanizzazione interne al lotto che tutti i servizi tecnologici quali luce, gas, telefono, ecc, come anche la realizzazione di eventuale cabina ENEL di trasformazione, saranno a totale carico e spesa dei proponenti e pertanto faranno esclusivo capo ai medesimi eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi stessi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse; il costo per la loro realizzazione non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 10 – Obblighi ed Impegni nel rispetto delle N.T.A.

Con la firma della presente convenzione, il concessionario si fa carico di ottemperare agli obblighi derivanti dall'applicazione dell'art. 69 BIS delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., in materia di vincolo ecologico, riservandosi, conformemente al dettame della norma testé richiamata, la facoltà di scegliere tra l'esecuzione delle necessarie opere a sua cura e spese e la

monetizzazione del predetto obbligo, secondo parametri attualmente in corso di definizione a cura delle competenti Pubbliche Amministrazioni.

Art. 11 – Trasferimento degli obblighi

Qualora il Proponente proceda all'alienazione delle aree oggetto 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 solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i subentranti e loro successori ed aventi causa dovranno attenersi alle norme dettate dalla presente Convenzione, per la parte di loro spettanza.

Art. 12 – Titolo abilitativo per esecuzione interventi e costo di costruzione

Il Proponente si dichiara al corrente dell'obbligo di ottenere regolare permesso di costruire ai termini dell'art. 10 del T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e S.M.I.. Resta salva l'applicazione dell'art. 22, Il comma lettera "b" del precitato T.U.E., qualora esplicitamente dichiarato nell'atto deliberativo di approvazione.

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci).

Il Proponente corrisponderà il contributo commisurato al costo di costruzione, stabilito dall'Amministrazione comunale in conformità al D.M. 10 maggio 1977 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Proponente si obbliga a richiedere i permessi di costruire relativi ad almeno un lotto entro 12 mesi dalla data di esecutività della convenzione ed a iniziare entro un anno dalla data di rilascio dei permessi stessi.

L'istanza di permesso dovrà essere completa di ogni elaborato tecnico previsto dalle vigenti norme urbanistiche, tra cui la verifica e la rispondenza a tutte le condizioni stabilite all'art. 69 delle vigenti N.T.A. 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 il Proponente deve 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. 13 – Modifiche al P.E.C.

L'Amministrazione comunale potrà consentire, su istanza del Proponente, 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. 14 – Adempimenti

Resta stabilito che non potrà essere presentata al Comune alcuna segnalazione certificate di agibilità e di uso dei locali se non quando, da parte del Proponente o da chi per esso, siano stati adempiuti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione tra cui (obblighi art. per impegno art. 69

bis), dal permesso di costruire e siano stati realizzati gli allacciamenti ai servizi primari (urbanizzazione interna al lotto).

Art. 15 – Riduzione degli oneri/rimborsi

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 presentata.

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

Art. 16 – Mutamenti di destinazione d'uso degli edifici

Per i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici previsti, qualora non sia stato conseguito il permesso di costruire, a norma dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, nonché per la violazione di obblighi e prescrizioni del presente atto, si applicano le sanzioni amministrative previste dall'art. 69 della medesima legge regionale, nonché le sanzioni previste dal T.U.E. di cui al D.P.R. 380/2001 e S.M.I., senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Art. 17 – Spese

Tutte le spese relative alla presente Convenzione, comprese quelle della sua iscrizione nei Registri delle Proprietà immobiliari saranno a totale carico del Proponente.

Art. 18 – Trascrizione

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobili 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. 19 – Rinvio a norme di Legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi Statali e Regionali ed ai Regolamenti Comunali in vigore, in particolare alle Leggi n. 1150 del 17 agosto 1942, n.10 del 28 gennaio 1977, L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977, Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, e loro successive modificazioni ed integrazioni, DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e da altre norme di legge ed alle sanzioni previste dal precedente art. 11.