SCHEMA DI CONVENZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA TRA IL COMUNE DI SALASSA E COSTANTINO COSTRUZIONI EDILI S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO IN ZONA "R 7.6" DEL P.R.G.C. VIGENTE.

L'anno il giorno, in, nel mio studio, sito in, davanti a me dott., notaio alla residenza di ed iscritto al collegio notarile di, avuta la continua presenza di, testimoni a me cogniti ed aventi i requisiti di legge, sono personalmente comparsi i Sigg.:

-, nato/a a il, il/la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Salassa con sede in avente codice fiscale n....., in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del, quale deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera ".....", dispensatamene la lettura dai parenti;
- Costantino Valter titolare della Ditta COSTANTINO COSTRUZIONI EDILI S.R.L. (denominato in seguito proponente)

PREMESSO

•Che il Comune di Salassa risulta dotato dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica generale:

- Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n. 553576 del 02/08/2006;

•che il Sig.:

Costantino Valter è proprietario del complesso immobiliare individuato nella Tav. 2 degli elaborati grafici di progetto per complessivi mq 1.293, compresi nell'area R7.6 del P.R.G.C. vigente di Salassa sottoposta a preventiva approvazione di Piano di Recupero e più precisamente:

Catasto Terreni del Comune di Salassa Foglio V, particella n.1555 e al NCEU al Foglio V mappali:

- n. 1555	mq.	1.248	ente urbano
- n. 1555	sub.2	C/1 - 1	
- n. 1555	sub.3	A/4 - 1	
- n. 1555	sub.4	C/2 - U	
- n. 1555	sub.5		unità collabenti
- n. 1555	sub.6	C/2 - U	
- n. 1555	sub.8	C/2 - U	
- n. 1555	sub.9	A/4 - 1	

- n. 195 sub.2 A/5 - 2
- n. 195 mq. 45 andito

- che, per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio dell'area di cui trattasi, in data il proponente ha presentato progetto di Piano di Recupero predisposto ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1 - Relazione ed allegati

TAVOLA 2 - Planimetria, estratto di mappa e PRGC.

TAVOLA 3 - Viabilità e parcheggi, lotti, densità, altezze e tipologie, sistemazione esterna.

TAVOLA 4 - Urbanizzazioni private e particolari.

TAVOLA 5 - Planovolumetrico, sistemazione esterna stato di fatto.

TAVOLA 5a - Planovolumetrico, sistemazione esterna progetto.

TAVOLA 6 - Dati catastali delle proprietà.

TAVOLA 7 - Norme tecniche di attuazione.

TAVOLA 8 - Planimetria P.di R. su estratto di mappa, PRGC e tavola interventi.

Schema di convenzione.

Computo metrico estimativo.

- che il progetto di Strumento Urbanistico si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.;

- che sul progetto di Piano di Recupero si è espressa favorevolmente la Commissione Igienico-Edilizia, come da parere favorevole condizionato emesso nell'adunanza del __/__/____ e che le condizioni ivi richiamate sono state recepite negli elaborati approvati;

- che il Sindaco, con proprio provvedimento in data prot. n°..... decideva l'accoglimento del progetto di Piano di Recupero e dello Schema di Convenzione, i quali sono stati altresì depositati presso la Segreteria del Comune e pubblicati all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni consecutivi, entro i quali non sono pervenute osservazioni/sono pervenute osservazioni cui si è dato riscontro in sede di approvazione del PdR;

- che con deliberazione del C.C. n. del venne approvato definitivamente il progetto di Piano di Recupero;

- che il signor Costantino Valter ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

art 1) Conferma di premessa

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

art 2) Attuazione progetto di PdR

L'attuazione del progetto di Piano di Recupero, del complesso sito nel Comune di Salassa descritto negli elaborati di progetto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ avverrà in conformità delle norme contenute nelle NdA del PRG, della relazione illustrativa e delle NdA allegata alla presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano di Recupero, che sono parte integrante e sostanziale del presente atto e che costituiscono semplice precisazione alle prescrizioni del PRG.

Tutti gli interventi edilizi contemplati dal PdR sono attuabili con SCIA sostitutiva a Permesso di Costruire a norma del DPR 380/2001, art. 22, comma 3°, lett. b) e della L.R. 20/09, art. 8, comma 3°, lett. b).

art 3) Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il Piano di Recupero ha per oggetto l'utilizzazione urbanistica ed edilizia del complesso edilizio sito nel Comune di Salassa, descritto alle Tavole di progetto (da n.1 a n.8), distinti al catasto Foglio V, dai seguenti mappali: nn. 195-1555, come da elenco catastale contenuto nella Tav. n. 6 del P.E.C., avente superficie catastale complessiva di mq. 1.293, classificati nel PRGC come R7.6 – area residenziale abitativa di ristrutturazione –. Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione del complesso secondo le seguenti destinazioni, con i parametri e le modalità stabiliti dagli elaborati grafici e normativi di progetto:

Superficie di terreno (fondiaria) a destinazione residenziale	mq.	1.151,86
Aree per servizi pubblici	mq.	141,14

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 consentono la migliore attuazione delle previsioni.

Eventuali modifiche di destinazione non consentite porteranno ad una penale convenzionale a carico del proponente o degli aventi diritto, pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli Uffici Comunali.

Il proponente si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree private di pertinenza degli edifici e dei passaggi pedonali privati previsti in progetto, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

L'intervento consiste indicativamente nel recupero e nella realizzazione di edifici, secondo le tipologie di seguito elencate:

- A - n. 1 edificio bifamiliare a due piani fuori terra
- B - n. 1 edificio bifamiliare a due piani fuori terra

- C - n. 1 edificio ad un piano fuori terra (autorimessa)
- D - n. 1 edificio ad un piano fuori terra (autorimessa)
- E - n. 1 edificio ad un piano fuori terra (autorimessa)
- F - n. 1 edificio ad un piano fuori terra (autorimessa)

La disposizione plano-altimetrica degli edifici è illustrata negli elaborati di progetto del PdR.

I progetti degli edifici, portati al grado di sviluppo richiesto per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività sostitutiva a Permesso di Costruire, saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo dell'istanza stessa.

Pertanto saranno possibili, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, eventuali modifiche dei profili regolatori, della configurazione, della localizzazione planimetrica, dell'altezza, della tipologia dei fabbricati, della quota del terreno, del numero di unità abitative e del posizionamento degli ingressi carrai e di quelli pedonali, purché nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo Strumento Urbanistico Generale.

Sarà, altresì ammessa, in sede di Segnalazione Certificata di Inizio Attività sostitutiva a Permesso di Costruire o sue successive varianti, la modifica dei profili regolatori per la diminuzione o l'ampliamento della superficie coperta e/o della volumetria indicata nel presente PdR purché la variazione non superi il 30% di incremento, sino al completo sfruttamento della volumetria massima recuperabile e della superficie copribile massima, senza che ciò comporti la necessità di redazione di varianti del PdR stesso, salvo l'esatta valutazione degli oneri di cui al D.P.R. 380/2001.

Gli edifici previsti nel Piano potranno realizzare locali abitativi nel piano mansardato, purché nel rispetto delle altezze esistenti e del volume complessivamente edificabile nel PdR.

L'utilizzo edificatorio di ciascuno dei lotti, per qualsiasi entità, avviene con uno o più Segnalazione Certificata di Inizio Attività sostitutiva a Permesso di Costruire.

La realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal PdR rimane subordinata alla presentazione di un'unica richiesta di Permesso di Costruire.

art 4) Dismissione di aree per servizi pubblici e viabilità

I proponenti si impegnano a dismettere al Comune di Salassa l'area a parcheggio, manovra e camminamento pubblico per una superficie complessiva di mq. 141,14 ed individuate in Catasto Terreni al Foglio 5 particella n.190.

La dismissione avverrà con le modalità e i termini di cui al successivo articolo 11.

Con la sottoscrizione della presente convenzione viene concessa, a favore dell'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Salassa al foglio 5 particella n.190, di proprietà del sig., la facoltà di realizzare un accesso carraio, identificato con la lettera "P", di larghezza non superiore a metri 4,00 (quattro), posizionato lungo il muro di confine nord, nella porzione compresa tra gli accessi carrai privati ed il parcheggio pubblico, prospettante sulla nuova asta viaria privata prevista dal PdR, di cui alla tavola progettuale n. 3 del PdR.

La residua superficie per servizi pari a mq. 338,80, che concorre a completare quella complessivamente dovuta (19,20ab. x 25 mq./ab.), forma oggetto di monetizzazione per mq. 338,80 x €/mq 10,33 corrispondenti ad un importo pari ad €. 3.499,80 (tremilaquattrocentonovantanove/80) che si da atto essere stato corrisposto per il ***** pari ad €. ***** (***** in data con bonifico n. effettuato presso..... e che per il rimanente ***** verrà corrisposto secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ***** ovvero con diverse modalità qualora l'Amministrazione Comunale,

anche successivamente all'approvazione della presente convenzione, provveda ad adottare nuove e diverse modalità di pagamento delle monetizzazioni.

Le opere indicate nella tavola 4 degli elaborati grafici di progetto, ad esclusione del suddetto parcheggio e manovra, riguardano esclusivamente gli allacciamenti privati dei singoli fabbricati e non saranno oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria da parte del soggetto attuatore; la loro realizzazione sarà a carico del proponente, così come la manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei proprietari dei singoli lotti ed aventi causa.

art 5) Oneri di urbanizzazione

Non è previsto il versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria poiché il fabbricato residenziale prospettante sulla via Borrone (B) sarà oggetto di ristrutturazione non prevedendo cambi di destinazione d'uso; relativamente al fabbricato sulla via Ricetti (A) non sono dovuti oneri in quanto l'importo relativo, è stato versato in occasione del rilascio della concessione edilizia 13/98.

art 6) Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 16 e 19 del D.P.R. 380/2001. Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente del titolo abilitativo edilizio e pertanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto della domanda del medesimo.

art 7) Esecuzione opere di urbanizzazione primaria da parte del proponente in scomputo oneri.

A scomputo del costo di costruzione del PdR, quantificato in €. 21.395,58, il proponente, salvo quanto stabilito all'ultimo capoverso del precedente articolo 5, accetta e si obbliga ad eseguire direttamente le sotto elencate opere di urbanizzazione primaria, previste:

- parcheggio e camminamento per un importo pari a €. 6.771,54;

il tutto come indicato nella Tavola n.4 degli elaborati grafici di progetto. Il Comune non procederà al rilascio delle singole licenze di agibilità se non saranno ultimate le opere di urbanizzazione nei termini stabiliti almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesta la SCIA.

Si considerano ultimate le opere in questione quando sia assicurato l'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, del gas e telefonica.

art 8) Caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensione e caratteristiche, al progetto approvato dal Comune di Salassa, redatto a carico dei proponenti.

art 9) Termini, tempi e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le spese relative alla progettazione, alla direzione e contabilità, compresi gli adempimenti di cui al D. Lgs. n. 81/08, saranno a pieno ed esclusivo carico della proponente.

L'acquisizione dell'agibilità degli edifici rimane subordinata alla presentazione, contestuale alla richiesta, di apposita relazione tecnica e documentazione grafica illustrativa redatta dal Direttore dei Lavori con la quale venga attestata la funzionalità del lotto realizzato rispetto all'edificato e, quindi, la piena fruibilità dei servizi.

I lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio della SCIA alternativa al Permesso di Costruire e, salvo le proroghe previste dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori e comunque entro la data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione dei fabbricati cui le opere si riferiscono.

L'esecuzione di eventuali lavori di variante resta subordinata alla preventiva approvazione da parte del Comune.

Il proponente si obbliga a tracciare a propria cura e spesa, i parcheggi, la delimitazione degli isolati e quanto altro attiene al piano stesso con riferimento alle opere di urbanizzazione, mediante l'apposizione di picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme, con gli opportuni riferimenti e messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico comunale per le eventuali verifiche.

Art 10) Termini di validità - Esecuzione sostitutiva

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) decorrenti dal giorno della sua stipula. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della parte proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune la abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale di cui al successivo art.12.

art 11) Collaudo delle opere di urbanizzazione e trasferimento al Comune - Agibilità

La proprietà delle aree, degli impianti e di tutti i servizi di cui agli artt. 4 e 7 del presente atto, verrà trasferita gratuitamente al Comune di Salassa mediante atto pubblico successivamente al favorevole collaudo delle opere da parte del Comune stesso. Contemporaneamente verrà costituita la servitù di passaggio carraio a favore del mappale n. 190. Con il passaggio di proprietà viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sulle aree cedute; sino a che ciò non avviene, tale onere resta a carico dei proponenti od aventi causa. Resta, altresì, inteso che fino a detto trasferimento rimane a carico della parte proponente, o degli aventi diritto, ogni responsabilità civile e penale derivante dall'utilizzo delle opere. Entro tre mesi dalla data di effettiva e completa ultimazione dei lavori, previa presentazione degli atti di contabilità finale previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e dal D.P.R. n. 207/2010 a firma del Direttore dei Lavori, un tecnico all'uopo incaricato dal Comune, ovvero per mezzo dei propri uffici, provvederà ad eseguire il collaudo tecnico-amministrativo delle opere. Gli atti contabili e di collaudo saranno approvati dal Comune con apposita deliberazione della Giunta Comunale. Resta stabilito, anche convenzionalmente, per quanto riguarda i proponenti, che il Comune non prenderà in carico le SCA se non quando dal proponente stesso, si sia adempiuto agli obblighi inerenti alla cessione delle aree e realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria, fatta salva la facoltà concessa al precedente articolo 9.

art 12) Garanzie finanziarie

Vista la modesta entità delle opere di urbanizzazione da realizzare, a garanzia dell'esatta e tempestiva osservanza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, non è previsto alcuno strumento di garanzia finanziaria.

art 13) Sanzioni convenzionali

La mancata osservanza di quanto stabilito dalla presente convenzione comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- a) per le eventuali modifiche alle destinazioni d'uso: doppio del valore di mercato delle aree di cui è stato modificato l'uso secondo la stima dell'ufficio tecnico comunale, ferma restando la facoltà dell'amministrazione comunale di ingiungere il ripristino delle destinazioni d'uso;
- b) per il mancato versamento delle rate afferenti il contributo di concessione: sanzioni di cui all'Art. 42 del D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni di legge;
- c) per il mutamento delle destinazioni d'uso di edifici o di singoli locali non autorizzato; il pagamento della sanzione da € 258,23 a € 516.456,90;
- d) per la mancata richiesta di autorizzazione all'agibilità della costruzione il pagamento della sanzione prevista dall'art. 24 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.

Inoltre sono ferme le sanzioni previste dalla legge regionale 5 dicembre 1977, numero 56 e successive modifiche e integrazioni, dal D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., nonché da ogni altra disposizione legislativa in materia.

art 14 Trasferimento degli obblighi e rinuncia ad ipoteca legale

Qualora il proponente proceda ad alienazione dell'area anche frazionandola, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla presente convenzione salvo che non intenda mantenerli in capo a sé medesimo; egli dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato, entro trenta giorni dall'atto del trasferimento.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo il proponente sarà tenuto ad un pagamento pari ad 1/10 del valore dell'immobile trasferito. Il Comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto. In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proponente ed i suoi successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili. Il proponente dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

art 15) Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle relative alla sua iscrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della parte proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e gli eventuali benefici più favorevoli.

art 16) Pubblicità degli atti

Il PdR è composto dai seguenti elaborati:

TAVOLA 1 - Relazione ed allegati

TAVOLA 2 - Planimetria, estratto di mappa e PRGC.

TAVOLA 3 - Viabilità e parcheggi, lotti, densità, altezze e tipologie, sistemazione esterna.

TAVOLA 4 - Urbanizzazioni private e particolari.

TAVOLA 5 - Planovolumetrico, sistemazione esterna stato di fatto.

TAVOLA 5a - Planovolumetrico, sistemazione esterna progetto.

TAVOLA 6 - Dati catastali delle proprietà.

TAVOLA 7 - Norme tecniche di attuazione.

TAVOLA 8 - Planimetria P.di R. su estratto di mappa, PRGC e tavola interventi.

Schema di convenzione.

Computo metrico estimativo.

Gli elaborati sopraelencati sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

Il Comune ed il soggetto attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti ed elaborati di cui al comma 1 del presente articolo, in quanto atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione, depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla Convenzione.

Letto, firmato e sottoscritto