

BOZZA DI CONVENZIONE
TRA
COMUNE DI VALTOURNENCHE
E
Proprietari PUD “Chaloz Alto”

per l'esecuzione del Piano Urbanistico di Dettaglio delle aree site nella zona Ca1 del vigente P.R.G.C.

PREMESSO:

- il Comune di Valtournenche è dotato di piano regolatore generale approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 12 del 19/04/2016, che ha accolto integralmente le proposte di modificazione contenute nella deliberazione di Giunta regionale n° 460 del 07/04/2016;
- le proprietà, ricadenti nel vincolo di cui all'art. 136 della Dlgs 42/2004, hanno ottenuto, dalla struttura competente in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, parere favorevole in sede di concertazione ai sensi dell'art. 49, comma 3, della L. R. 11/98;
- le proprietà hanno provveduto al deposito di apposita richiesta di approvazione PUD ai sensi dell'art.49, comma 3, della L. R. 11/1998; come da Protocolli nn. 12876 del 08/11/2019, 3974 del 10/04/2020, 1763 del 12/02/2021, 3903 del 08/04/2021, 6299 del 03/06/2021, 10717 del 16/09/2021, 11783 del 12/10/2021, 2934 del 09/03/2022, 3359 del 17/03/2022 e 4115 del 01/04/2022.
- le proprietà, dopo un attenta analisi e concertazione con l'ufficio tecnico comunale, hanno provveduto alla presentazione dell'apposita istanza di approvazione finale del PUD denominato CHALLOZ ALTA, ai sensi dell'art. 49 della L. R. 11/1998, per lo sviluppo e la definizione della sotto-zona Ca1, per l'utilizzazione di immobili ed aree di proprietà privata inserite nella sotto-zona, come meglio elencati all'art. 7, pagine 14 e 15, della relazione generale a firma del geometra GORRET Stefano, in qualità di tecnico incaricato, riassunti nello specifico

ed identificati al catasto terreni al foglio 31, mappali 207-213-214, e al foglio 32, mappali-385-386-387-388-389-390-391-393-394-395-397.

L'anno duemilaventidue addì del mese di in Valtournenche, in una sala del palazzo civico situato in piazza della Chiesa n°1, avanti a me dott. René REY, segretario comunale, alla presenza dei testimoni Sigg.:

•

(oppure senza testimoni rinunciandovi i comparenti)

sono comparsi, in qualità di proprietari e richiedenti (DA DEFINIRSI IN SEDE DI SOTTOSCRIZIONE) delle aree in oggetto e interessati dal presente atto di convenzione per la definizione del PUD di iniziativa privata per opere di realizzazione di nuove unità immobiliari da destinarsi ad abitazioni permanenti e/o principali, i signori:

—

delle cui identità personali e qualità suddette sono io segretario certo, i quali tra loro d'accordo e con il mio consenso,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - GENERALITA'

La premessa narrativa forma parte sostanziale ed integrante della presente convenzione.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO DI DETTAGLIO

L'attuazione del Piano Urbanistico di Dettaglio convenzionato, da realizzarsi sulle aree libere ricadenti nella sotto-zona Ca1 del P.R.G. vigente del Comune di Valtournenche avverrà in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto, che fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, allegati sotto la lettera ...

Detto progetto di Piano Urbanistico di Dettaglio è costituito dai seguenti elaborati, come richiesto dall'art. 49 della L. R. 11/1998:

-Tavole :1H-2H-3H-4H-5H-6H-7H-8H-9H-10H-11H (versione H del 17/03/2022 e del 01/04/2022).

Successivamente all'approvazione del PUD sarà presentato il progetto delle opere di urbanizzazione che saranno a totale carico dei richiedenti e non verranno scomutate dagli oneri, come specificato negli articoli 5 e 9 della relazione generale a firma del geometra GORRET Stefano con studio tecnico in Valtournenche.

ART. 3 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA DEL PUD “CHALAZ ALTA”

Il Piano urbanistico di dettaglio prevede l'utilizzazione urbanistica delle aree di cui in premessa, della superficie complessiva di **mq. 5789**, che ricadono nell'area denominata Ca1, di proprietà superiore del 75% della superficie complessiva della area stessa.

I terreni devono essere urbanisticamente utilizzati secondo le destinazioni individuate nelle tavole di progetto allegate, che vengono di seguito così sintetizzate:

aree fondiarie a destinazione Sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo turistico (art.17 comma 1 tabelle NTA).

Le modalità di utilizzazione di tali aree sono definite nella presente convenzione dai successivi articoli. I progetti delle opere infrastrutturali e degli impianti ivi previsti, dovranno essere predisposti secondo le prescrizioni della legislazione vigente di settore, come dettagliato nei successivi articoli 8 e 9 della relazione illustrativa allegata alla presente.

L'individuazione delle aree risulta evidenziata dalle tavole allegate 1H e 2H e dalla determinazione dei mappali così come elencati in premessa.

ART. 4 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA DELL'AREA A DESTINAZIONE DI ABITAZIONE PERMANENTE PRINCIPALE.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé, successori e/o aventi causa, alla sistemazione delle aree fondiarie a destinazione residenziale principale (sotto categoria "d") con limite massimo di SUR per singolo corpo di fabbrica sul lotto asservito all'edificazione pari a 250 m², con densità fondiaria pari a 0,20 m²/m². Nello specifico, si applicano le norme di attuazione del PRGC vigente (NTA-art.47)

nonché le disposizioni dell'art.73 della L. R. 11/1998 (destinazione ad abitazione permanente o principale).

La viabilità primaria e secondaria da e per la borgata Chaloz e per la connessione pedonale sono a completo carico della componente privata proponente.

Nelle aree di cui all'art. 3 è prevista la seguente utilizzazione edilizia:

costruzione di n. 6 immobili di SUR complessiva a corpo di fabbrica non superiore a 250 mq. e relative autorimesse nonché urbanizzazione completa di opere stradali, marciapiedi, fognatura, acquedotto, illuminazione privata, raccolta acque bianche e tracciato pedonale di collegamento con le frazioni Muranche -Cheperon-Brengaz, per una SUR massima complessiva ammessa di mq. 1157,80. di cui 1120,00 mq di progetto.

La disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area fondiaria, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicati alla tavola n. 8H.

Resta comunque inteso che non possono essere variate le quantità totali delle superfici nonché le viabilità generali in previsione, che dovranno rispettare quanto definito nel presente articolo.

Le quantità volumetriche e di superfici previste per ogni lotto sono indicative e potranno essere traslate fra lotto e lotto per un massimo del 10% in più o in meno, con riferimento al lotto di minori dimensioni, fermo restando la quantità massima di volumetria/superficie.

La sagoma degli edifici ed il numero delle unità immobiliari definiti negli elaborati grafici e tecnici hanno carattere indicativo e potranno essere lievemente modificati in fase di richiesta dei Permessi di Costruire o di varianti delle opere progettuali funzionali all'adeguamento, fermo restando il rispetto delle confrontanze fra i fabbricati e delle distanze dai confini.

Sono ad esclusivo carico dei proponenti i costi relativi a viabilità, infrastrutture e allacciamenti alle reti idrica e fognaria.

ART. 5 - GESTIONE PRIVATA DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I proponenti NON CEDERANNO le opere di urbanizzazione primaria al Comune di

Valtournenche, pertanto le stesse potranno anche essere realizzate progressivamente ed in funzione della realizzazione dei lotti.

Il Comune di Valtournenche per ragioni d'interesse generale potrà accedere alle aree che rimarranno private e la cui gestione rimarrà a carico dei privati per manutenzioni sia ordinarie sia straordinarie.

La componente privata in forma progressiva dovrà, sin dalla costruzione della prima casa, realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Messa in opera di n. 10 punti luce secondo lo standard comunale vigente e su specifiche indicazioni, a decoro ed illuminazione della strada di accesso alle proprietà Chaloz Alta, e relativa fornitura di energia elettrica;
- b) Finitura della pavimentazione in asfalto e relative cunette cementizie o in bitume modellato e, dove necessario, ringhiere di protezione e sfoghi per le attività di sgombero neve, per una larghezza m. 4.00;
- c) Realizzazione ed allacciamento alla rete fognaria in apposito pozzetto, da definirsi con l'ufficio tecnico del Comune di Valtournenche;
- d) Realizzazione ed allacciamento alla rete di raccolta delle acque pluviali e delle acque bianche in apposito pozzetto, da definirsi con l'ufficio tecnico del Comune di Valtournenche;
- e) Realizzazione di tratto di sentiero pedonale ricadente nell'area a PUD per il futuro collegamento tra la località Chaloz e le frazioni Muranche/Cheperon, come da planimetria di dettaglio allegata e/o mappa catastale vigente;
- f) Realizzazione di marciapiede a filo stradale, lato monte, in asfaltato, di una larghezza minima pari a m. 1.00;
- g) Realizzazione di un'area per il deposito di contenitori per rifiuti, come da specifiche disposizioni dell'Amministrazione comunale;
- h) realizzazione di parcheggi esterni a servizio delle unità in progetto, per complessivi n. 20 posti auto.

Tutti gli interventi sopra elencati sono a carico della parte privata attuatrice e degli eventuali nuovi proprietari.

ART. 6 - ONERI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Considerato il principio sancito dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) nonché l', art.49, comma 2, punto 5, della L. R. 11/1998 e considerato che la presente convenzione non prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, l'ammontare definitivo degli oneri da versare verrà calcolato in fase di rilascio dei singoli permessi di costruire.

Per il calcolo analitico dei costi delle opere infrastrutturali vale l'applicazione dei prezzi unitari dell'Elenco prezzi della Regione autonoma Valle d'Aosta, vigente al momento dell'approvazione del P.U.D.

I soggetti attuatori non avranno diritto al rimborso delle quote di urbanizzazione primaria già versate al Comune qualora abbiano rinunciato, in tutto o in parte, alla costruzione degli edifici oggetto di PUD.

ART. 7 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per tutti i lavori eseguiti dai soggetti attuatori sarà richiesto al Direttore Lavori l'emissione di un Certificato di Regolare Esecuzione entro tre mesi dalla fine dei lavori.

Le operazioni di collaudo provvisorio dovranno essere ultimate entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo assume carattere definitivo decorsi 2 anni dall'emissione del medesimo.

Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato, ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

In ogni caso il soggetto attuatore manterrà la responsabilità della corretta esecuzione delle opere, ai sensi degli articoli 1667 e 1669 del Codice civile.

Il rilascio del certificato di agibilità degli immobili è subordinato all'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria realizzate dai soggetti attuatori, almeno per il lotto per cui viene richiesta l'agibilità.

ART. 8 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

Alla firma della presente convenzione i proponenti che non eseguono direttamente

le opere di urbanizzazione primaria producono polizza fidejussoria, contratta con compagnie autorizzate indicate nell'apposito elenco-albo approvato ai sensi di legge, di importo pari alla stima prevista nel progetto di P.U.D. oltre I.V.A. e spese tecniche, incrementata del 30%.

Contestualmente all'approvazione del progetto esecutivo il soggetto attuatore presenta un polizza fideiussoria di importo pari al quadro tecnico-economico del progetto esecutivo maggiorato del 20%, che verrà svincolata in seguito all'approvazione del Certificato di Collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione.

L'importo della polizza, su richiesta del soggetto attuatore, può essere ridotto degli importi risultanti dagli stati di avanzamento dei lavori, fino ad un massimo del 75% del totale (art. 113 del D.lgs. 163/2006).

I concessionari si obbligano, per sé e aventi diritto, ad integrare il valore della fidejussione qualora ciò sia richiesto dall'esecuzione di maggiori lavori.

Inoltre, a garanzia dell'obbligo di non abitare o le residenze realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità, viene richiesta una polizza fidejussoria di importo pari al 20% degli oneri di urbanizzazione primaria.

Le polizze devono contenere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e il pagamento a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale, entro 15 giorni dal ricevimento della medesima.

ART. 9 - ALLACCIAMENTI ALLE INFRASTRUTTURE E ALLE RETI ESISTENTI

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, nel rispetto delle leggi di settore e dei Regolamenti vigenti nel Comune di Valtournenche, ad allacciare, a propria cura e spese, le infrastrutture primarie previste nel P.U.D. alle reti comunali.

Inoltre saranno a totale carico del soggetto attuatore tutte le opere e tutti i contributi che eventualmente siano richiesti dalle Società erogatrici dei servizi tecnologici (a titolo esemplificativo e non esaustivo: servizi di energia elettrica, acqua, gas, telefono).

ART. 10 - OBBLIGO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il soggetto attuatore dichiara di avere piena conoscenza dell'obbligo di ottenere regolare Permesso di Costruire con licenza singola, anche progressiva. I permessi dovranno in ogni caso rispettare quanto stabilito dalle disposizioni del P.U.D., dalla L. R. 11/1998 nonché da tutte le altre disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano il rilascio del Permesso di Costruire, con particolare riferimento a quelle relative alla salvaguardia dell'ambiente e alle destinazioni d'uso previste dal PRG vigente che, nel caso specifico, disciplinano la realizzazione di immobili da destinarsi ad abitazione permanente o principale.

ART. 11 - TRACCIAMENTI

Il soggetto attuatore si obbliga a tracciare, a proprie cura e spese, mediante l'apposizione di picchetti inamovibili la cui posizione dovrà essere riportata nella planimetria di insieme del P.U.D., le strade, le delimitazioni dei lotti e quant'altro attiene al piano relativamente alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, A tracciamento definito, l'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a verificare la conformità del medesimo.

ART. 12- PICCOLE MODIFICHE

L'Amministrazione comunale potrà consentire, su istanza del soggetto attuatore, nell'ambito della legislazione vigente e a proprio insindacabile giudizio, modeste modifiche al P.U.D. che non ne alterino il contenuto e le caratteristiche generali siano migliorative sia della composizione urbanistica sia dell'utilizzo delle infrastrutture in progetto.

ART. 13 - SANZIONI

Oltre alle sanzioni amministrative stabilite dalle norme vigenti in materia (in particolare, dal D.P.R. 380/2001 e dalla L. R. 11/1998) e da quelle stabilite negli articoli precedenti le Parti convengono che, nei seguenti casi, verranno applicate le corrispettive sanzioni:

- a) in caso di inosservanza delle caratteristiche tipologiche previste dai progetti :
 - penale pari al 20% del contributo dovuto, ai sensi del Capo III della L. R. 11/1998;
- b) in caso di inosservanza delle caratteristiche costruttive previste dalla relazione

tecnico-Illustrativa allegata e dai progetti:

- penale pari al 10% del contributo di cui alla precedente lettera a).

c) in caso di inosservanza dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal crono programma dei lavori allegato al progetto esecutivo:

- penale pari all'1‰ dell'importo dei lavori affidati per ogni giorno di ritardo;

d) in caso di mancata o insufficiente manutenzione delle aree in concessione d'uso tale da recare pregiudizio al decoro dell'area e all'incolumità della popolazione:

- penale pari a € 500,00 da applicarsi entro 10 giorni dalla relativa segnalazione.

La presente convenzione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del P.U.D, pena l'annullamento del medesimo.

ART. 15 – DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

Fanno parte del contratto anche se non allegati, i seguenti documenti:

- Schema di convenzione;

- Relazione illustrativa;

- Tavole grafiche;

ART. 16 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di AOSTA a trascrivere il presente atto.

ART. 17- SPESE D'UFFICIO

Sono a totale carico del soggetto attuatore le spese relative alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione e dei conseguenti atti traslativi della proprietà in essa previsti (a titolo esemplificativo e non esaustivo, voltura aree cedute).

ART. 18 - ALTRE NORME

Per quanto non contenuto nel presente atto si rinvia alle leggi ed ai regolamenti, sia generali sia comunali, in vigore e, in particolare, al T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ed alla L. R. 11/1998.

ART. 19 - TRIBUNALE DI COMPETENZA

Per qualsivoglia contenzioso promosso da una delle parti il tribunale competente è

quello di Aosta.

Richiesto, io segretario comunale ho ricevuto quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me letto ai comparenti, che lo confermano e con me lo sottoscrivono.

VALTOURNENCHE: __/ __/2022