

Comune di Bardonecchia – Frazione Melezet
PIANO DI RECUPERO (art.41bis L.R. 56/77)
- relazione illustrativa - schema di convenzione

- RICHIEDENTI: **LISA Carlo**, nato a Torino il 09/10/1962, c.f. LSI CRL 62R09 L219Q e **LISA Francesco**, nata a Druento (TO) il 17/03/1956, c.f. LSI FNC 56C17 D373E, residenti in Druento (TO), via Torino n°20.

- UBICAZIONE: Frazione MELEZET – l'immobile oggetto di intervento è ubicato fra le Via Raudas e Via del Ponte, catastalmente è ubicato nel Fg.21 di Bardonecchia- Sez.Melezet particella 390.

- FINALITA' DELL'INTERVENTO: **piano di recupero per la ricostruzione parziale di un rudere per la realizzazione di un fabbricato su due livelli con destinazione cantina/magazzino al piano interrato e 2 box al piano terra.**

- ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Il rudere oggetto di intervento era utilizzato con destinazione di abitazione, è posto in un contesto montano al centro della borgata Melezet, risulta compreso nella zona A del PRGC della stessa frazione. Attualmente l'originale sedime del fabbricato è utilizzato in parte come cortile a servizio del fabbricato a monte (della stessa proprietà e ristrutturato nell'ultimo decennio), mentre la restante parte è occupata dall'ultima porzione non crollata costituita da due camere a piano terra con due locali cantine al piano interrato. L'aspetto estetico dell'area (cortile + rudere) è di evidente degrado e fatiscenza. Dall'esame dei documenti in possesso, quali mappa catastale di impianto, una vecchia fotografia e dall'analisi in sito delle tracce di costruzione rimanenti, si evince che originariamente il fabbricato costruito era continuativo rispetto agli altri; d'altra parte il lato sud-ovest a piano strada (lato Via del Ponte) è ancora oggi continuo, mentre l'altro fronte (lato Via Raudas) presenta solo più spezzoni di muro ormai a livello del terreno.



- Antica foto del rudere, lato Via del Ponte



- Estratto di mappa catastale di impianto

- ANALISI DEL PROGETTO

Non essendo intenzione dei richiedenti realizzare nuove unità immobiliari residenziali, bensì è stata manifestata la necessità di realizzare dei ricoveri auto a servizio del fabbricato a monte dell'area interessata si è proceduto ad effettuare lo studio di un volume atto a soddisfare le esigenze di utilizzo richieste e nello stesso tempo atto a soddisfare l'inserimento con gli altri fabbricati. Un aspetto vincolante che ha reso praticamente impossibile ricostruire l'intero volume originario è dovuto al fatto che con le precedenti ristrutturazioni si è sfruttato il "vuoto" di continuità tra i fabbricati a monte e valle per dare aria e luce alle nuove unità immobiliari e al piano cortile è stato realizzato l'ingresso dell'autorimessa del fabbricato di monte. Si è deciso quindi di realizzare un basso fabbricato di dimensioni simili a quelle del rudere attuale, sufficiente a soddisfare le esigenze e in modo da non togliere luce e vista alle finestre esistenti; verrà anche sistemata l'area a cortile realizzando inoltre una tettoia con copertura contigua al nuovo fabbricato box e rifacendo la pavimentazione. I materiali utilizzati per il nuovo fabbricato saranno tipici dell'architettura montana, saranno infatti utilizzate finiture in pietra, parapetti in legno e copertura in scandole, in continuità con le finiture e materiali già impiegati nelle precedenti ristrutturazioni dei fabbricati limitrofi.



- Vista attuale da Via Raudas

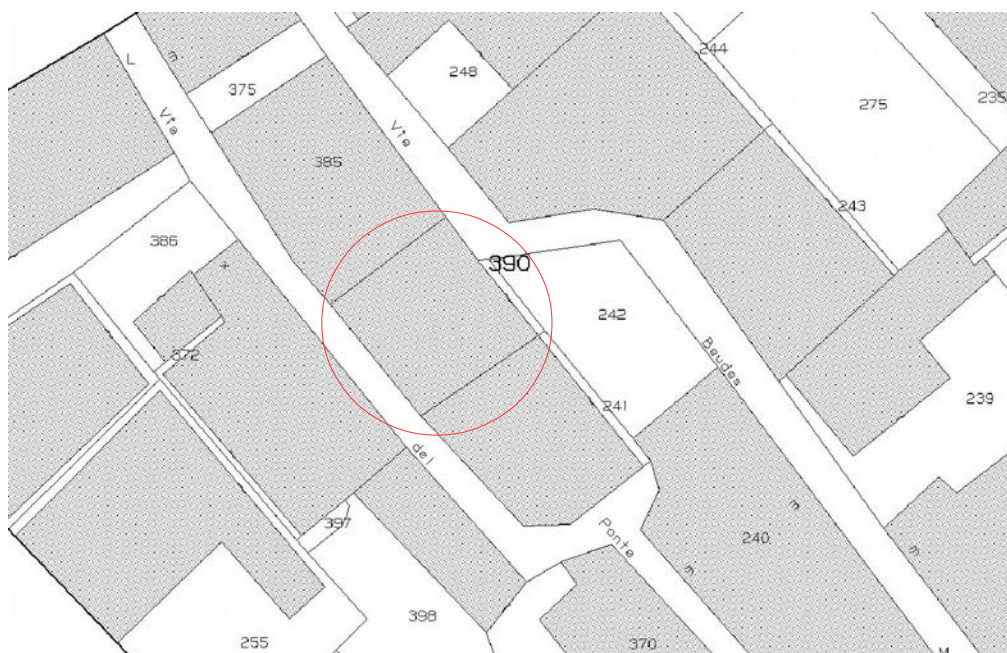


- Ipotesi di recupero

- PERIMETRAZIONE PIANO DI RECUPERO E SCHEDE QUANTITATIVE DEI DATI DI PIANO

L'area oggetto di piano di recupero è identificata interamente nella particella n°390 del Fg.21 di Bardonecchia Melezet; gli atti catastali riportano una superficie di particella pari a 133 mq.

Il volume massimo previsto in costruzione sarà pari a 200,00 mc fuori terra e 92,00 mc per il piano interrato.



- ELENCO CATASTALE GENERALE E SPECIFICAZIONE DELLE AREE DA ACQUISIRE E DA ASSOGGETTARE PER DESTINAZIONI PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

Il piano di recupero non prevede di realizzare superfici a destinazione civile abitazione pertanto non è prevista la dismissione di aree destinate all'uso pubblico.

- RELAZIONE FINANZIARIA

considerata la destinazione d'uso della struttura che si intende realizzare non si prevedono interventi diretti per l'esecuzione di opere di urbanizzazione in quanto la borgata ne è già sufficientemente provvista.

- AMMONTARE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali (Allegato 1-tabella B - R.C. In materia di disciplina del contributo di costruzione) gli oneri di urbanizzazione risultano:

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 200mc X 13,75 €/mc = 2750,00 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 200mc X 13,75€/mc= 2750,00 €

Contributo costo di Costruzione: 69,97 mq ragguagliati = 1334,01 €

- AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI

Edificazione privata = 73165,99 €

80000,00 €

- TEMPI DI ATTUAZIONE

Il presente piano di recupero ha validità 10 anni, a far data dalla sua efficacia, che avviene ai sensi del 3° comma, art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

- NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto definito, il progetto potrà essere soggetto a ulteriori verifiche ed approfondimenti da effettuarsi in sede di progettazione edilizia.

Nell'eventualità che si rendessero necessarie modifiche al piano di recupero per cause tecniche, economiche o normative, queste verranno giudicate dalla Commissione Edilizia Comunale.

L'iter della pratica per il rilascio del Permesso di Costruire necessario per attuare il presente Piano di Recupero prevede che l'Amministrazione Comunale effettui le seguenti verifiche: compatibilità architettonica, ottenimento di eventuali specifici pareri di altri organi di competenza, dimostrazione della disponibilità dei terreni oggetto del piano.

SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO

- che i Sig.ri LISA Carlo e LISA Francesco risultano proprietari degli immobili indicati nelle tavole del presente progetto facente parte del Piano di Recupero meglio precisati nel seguito per complessivi mq 133, in forza di atti di acquisto allegati al presente atto sotto la lettera A)
- che i suddetti immobili, per complessivi mq.133, risultano interamente ricompresi nella zona A del P.R.G.C. Del comune di Bardonecchia, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°706 del 07/04/1983 ed approvato con D.G.R. N°27/41717 del 05/03/85;
- che il progetto si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.C., sopra citato;
- che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio degli immobili di cui trattasi, in data .../.../2014 (prot.....) è stato presentato Piano di Recupero, predisposto a firma del Geom. Garzon Roberto, è costituito dai seguenti elaborati:
 - elaborato Tav.1: inquadramento catastale, planimetria generale, piante prospetti e sezioni situazione attuale e progetto
 - elaborato Tav.2: particolari costruttivi
 - elaborato 3: relazione tecnico illustrativa – schema di convenzione
 - elaborato 4: relazione paesaggistica
 - elaborato 5: relazione tecnica ai fini della verifica preventiva di assoggettabilità alla V.A.S.
- che sul progetto si è espressa favorevolmente la Regione Piemonte – Commissione Beni Culturali ed Ambientali, Sezione Centrale, in data prot..... e la Commissione Edilizia Comunale, come da parere emesso nell'adunanza del _____ (verbale n_____),
- che i Sig.ri LISA Carlo e Francesco hanno dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

L'anno 2014 il giorno..... del mese di nell'ufficio della Segreteria del Comune di Bardonecchia tra il Sig..... nella sua qualità di del Comune di Bardonecchia e i Signori di cui sopra, nel presente atto in seguito denominati “proponenti”

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

- con riserva delle approvazioni di legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora impegnativo per quanto concerne i proponenti -

1 – RICHIAMO DELLE PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2 – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

L'attuazione del presente Piano di Recupero approvato con D.G.C. N°..... del, avverrà in conformità alla normativa urbanistica vigente ed alle norme della presente convenzione, attraverso la specifica richiesta del relativo permesso di Costruire.

3 – UTILIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il presente progetto ha per oggetto l'utilizzo edilizio ed urbanistico del terreno sito nel Comune di Bardonecchia, descritto nell'allegato elaborato 1-2-3-4-5, distinto a catasto del Comune Censuario di Melezet al Fg.21 mappale 390 della superficie catastale complessiva di mq.133 secondo le modalità previste dal PRG e ricordate in premessa.

Il presente progetto prevede l'utilizzazione urbanistica dei suddetti immobili secondo le seguenti destinazioni: fabbricato ad uso autorimessa al piano terra con locale cantina al piano interrato.

La disposizione planimetrica del fabbricato e le caratteristiche tipologiche sono indicate nel progetto architettonico.

In sede di richiesta di Permesso di costruire sarà possibile prevedere l'inserimento di porzioni di fabbricato interrato aduso esclusivamente pertinenziale (depositi, cantine)

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione, e comunque, anche non oltre termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.

4 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Il piano di recupero non prevede di realizzare superfici a destinazione civile abitazione pertanto non è prevista la dismissione di aree destinate all'uso pubblico.

5 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti si impegnano alla realizzazione diretta dei collegamenti alle esistenti reti delle urbanizzazioni primarie:

a) sistema di distribuzione dell'energia elettrica

I proponenti si impegnano alla corresponsione dei seguenti oneri ai sensi delle vigenti tabelle parametriche comunali.

URBANIZZAZIONE PRIMARIA: 200mc X 13,75 €/mc = 2750,00 €

URBANIZZAZIONE SECONDARIA: 200mc X 13,75€/mc= 2750,00 €

Contributo costo di Costruzione: 69,97 mq ragguagliati = 1334,01 €

- AMMONTARE DEGLI INVESTIMENTI EDILIZI

Edificazione privata = 73165,99 €

80000,00 €

6 – CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente e sarà corrisposto all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

7 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

Qualora i proponenti procedano all'alienazione degli immobili di cui alla presente convenzione, essi dovranno trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi ed oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; detta convenzione dovrà essere esplicitamente richiamata in ogni atto di alienazione. I proponenti dovranno dare notizia al Comune di ogni trasferimento dei terreni entro 30 giorni dall'atto del trasferimento stesso.

In caso di mancata esecuzione dell'obbligo, i proponenti saranno tenuti 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 indicati, i proponenti o i loro successori o aventi causa restano solidamente responsabili verso il Comune di Bardonecchia tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

I proprietari delle aree ed i loro successori o aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Le norme di cui al presente articolo non si applicano nel caso di cessione di singole unità immobiliari.

8 – SPESE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle alla sua iscrizione nei registri delle proprietà immobiliari,

saranno a totale carico dei proponenti.

All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale di cui alla legge 28 giugno 1943, n.666, oltre all'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

9- RINUNCIA AD IPOTECA LEGALE

I proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione d'ipoteca legale, che potessero eventualmente competergli in dipendenza della presente convenzione, nei registri immobiliari.

10 – RINVIO A NORMA DI LEGGE

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare alla legge urbanistica n°1150 del 01/08/1942, alla legge n°10 del 28/01/77 ed alla legge regionale n°56/77 e successive modifiche ed integrazioni.