

PIANO DI RECUPERO

Demolizioni di fabbricati posti in via San Benedetto n. 60-62
con recupero della volumetria per fini abitativi,
proprietario sig. Nicolini Fabio

ALLEGATO C

BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA

Il Progettista

Desenzano del Garda, 26.10.2022



CONVENZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e successive modifiche ed integrazioni, regolante l'attuazione del PIANO DI RECUPERO degli edifici dismessi in via San Benedetto n. 60-62 di proprietà del signor Nicolini Fabio, consistente nella demolizione di edifici esistenti e recupero della volumetria ai fini abitativi (art. 27, comma 1 lett. D della L.R. 12/2005) e con le modalità previste dal vigente P.G.T. approvato con delibera del Consiglio Comunale n° ____ in data _____

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno

Il giorno

del mese di

In Desenzano del Garda, nello studio professionale posto in via _____

Avanti a me dr. _____ Notaio in _____, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di _____, sono presenti i signori:

arch. _____ nato a ____ il _____ residente a ____ e domiciliato per le funzioni ed ai fini del presente atto presso la Casa comunale, C.F. _____;

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'area "Servizi al Territorio" del comune di Desenzano del Garda con sede in Desenzano del Garda (BS), Via Carducci n° 4,

C.F. 00571140987 e P. Iva 00571140987,

all'atto stesso autorizzato in virtù della facoltà ad esso conferite dal vigente Statuto comunale e con Provvedimento Sindacale n°__ in data _____, Prot. n°__ che, inb copia conforme all'originale, risulta allegato sotto la lettera A) all'atto da me Notaio autenticato nelle sottoscrizioni in data _____, rep. N°____, registrato a ____ in data _____ al n°____ serie____;

NICOLINI FABIO nato a Desenzano del Garda (BS) il 02 aprile 1955 e residente a Desenzano del Garda (BS), via San Benedetto n° 195,

C.F. NCL FBA 55D02 D284I;

(coniugato in regime di separazione dei beni);

il quale verrà nel proseguio del presente atto indicato come **"ditta Attuatrice"**.

Detti comparenti delle cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo,

PREMESSO:

a) che, in forza di atto di successione a mio rogito in data____, rep. n°____, registrato a ____in data ____ al n°____di formalità, il signor NICOLINI FABIO è divenuto proprietario esclusivo dei fabbricati posti in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via San Benedetto n° 60-62, identificati all'Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Brescia, Catasto fabbricati, Sezione NCT, Foglio 1, con i seguenti mappali:

mappale 410 sub. 2 Via San Benedetto zona 1 cat. C/2 Cl. 1 mq. 23 RC. Euro 66,52

mappale 410 sub. 3 Via San Benedetto zona 1 cat. C/2 Cl. 1 mq. 7 RC. Euro 20,25

mappale 410 sub. 4 Via San Benedetto zona 1 cat. C/2 Cl. 1 mq. 2 RC. Euro 5,78

mappale 160 Via San Benedetto zona 1 cat. C/2 Cl. 2 mq. 16 RC. Euro 54,54

mappale 409 Via San Benedetto zona 1 cat. C/2 Cl. 1 mq. 84 RC. Euro 242,94

b) che, in forza di atto di successione a mio rogito in data____, rep. n°____, registrato a ____in data ____ al n°____, il signor NICOLINI FABIO è divenuto altresì proprietario esclusivo della porzione di terreno posto in Comune di Desenzano del Garda (BS), Via San Benedetto, identificato all'Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Brescia, Catasto terreni, Sezione NCT, Foglio 1, con i seguenti mappale:

mappale 136 di ha 00.70.10 Semin. Arb. RD. euro 38,01 RA. 41,63;

c) che gli edifici di cui alla precedente lettera a) della presente premessa sono dismessi da più cinque anni essendoli fin dal 1987 e:

- sono inseriti nel vigente P.G.T. nella zona agricola di interesse ambientale ed ecologico -art. 37 bis (aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico) delle NTA;

- è prevista la possibilità di recupero all'uso residenziale tramite piano attuativo di recupero ai sensi dell'art. 37 bis e art. 40 delle NTA;

d) che il signor NICOLINI FABIO ha presentato in data _____, registrata con il Protocollo n°...., domanda di approvazione di Piano di Recupero sulla base di un progetto urbanistico-edilizio redatto in conformità alle sopra richiamate prescrizioni del vigente P.G.T. del Comune di Desenzano del Garda; progetto che prevede la demolizione di fabbricati e ricostruzione (con ricollocazione della volumetria sul Foglio 1 Mappale 136) con destinazione residenziale e con i seguenti parametri principali:

- volumetria esistente mc. 332 (trecentotrentadue);

- standard relativi al Piano di Recupero: mq. 75,88, considerando 175 mc/abitante, quindi 1,89 abitanti teorici e la quantità di standard di P.G.T. di 40 mq/abitante;

e) che, non essendo possibile reperire aree standard che competono al piano di recupero, verrà monetizzata l'intera superficie di 75,88 mq.;

f) che per il recupero dei fabbricati il proprietario richiedente è disposto ad assumere i relativi impegni con le prescrizioni ed i criteri risultanti dalle norme del vigente P.G.T. e della presente convenzione;

g) che il piano di recupero e la bozza della presente convenzione sono stati approvati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n°__ in data ____ (di adozione) e n°__ in data ____ (di approvazione finale) che, divenute esecutive ai sensi di legge, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" e "B", con le procedure previste dalla Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e successive modificazioni;

h) che il progetto piano di recupero presentato in data ____, Prot. n°__ e definitivamente approvato dalla Giunta Comunale con i provvedimenti sopracitati è costituito dalla seguente documentazione:

- domanda;

A. copia titolo di proprietà;

B. cartografia;

C. bozza di convenzione urbanistica;

D. relazione tecnica;

E. pareri enti gestori;

F. documentazione fotografica stato di fatto;

G. rendering di progetto (viste prospettiche e assonometriche);

H. fotoinserimento e mitigazione ambientale;

I. provvedimento di autorizzazione paesistica prot.n. del

- TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI FATTO:

- piante, sezioni e prospetti fabbricati da demolire (Tav. 1);

- planimetria e piano quotato stato di fatto (Tav. 2);

- TAVOLE RELATIVE ALLO STATO DI PROGETTO:

- planimetria generale (Tav.3);

- piante, sezioni e prospetti (Tav.4);

- mitigazioni e sezioni ambientali (Tav.5);

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1 – Premesse

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale delle presente convenzione.

2- Approvazione del Piano di Recupero e assunzione degli obblighi

Il “COMUNE DI DESENZANO”, come sopra rappresentato ed in forza delle sopracitate deliberazioni della Giunta Comunale di adozione e approvazione finale del Piano di Recupero, autorizza l’attuazione del Piano di Recupero secondo le previsioni descritte nelle tavole progettuali sopra elencate e secondo quanto contenuto nella presente convenzione.

La ditta Attuatrice si obbliga per sé stessa e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, ad assumere, a propria cura e spese, gli oneri ed obblighi relativi alla presente convenzione.

3- Descrizione sommaria dell’intervento – richiesta del Permesso di Costruire

L’intervento oggetto del Piano di Recupero consiste nella demolizione degli edifici dismessi e riutilizzo della volumetria per costruzione nuovo edificio ad uso residenziale da collocare in altra posizione ma sempre all’interno della medesima proprietà in una zona confinante con area residenziale e da cui si accede da una strada già urbanizzata (via Belvedere).

Tutte le opere previste nel Piano di Recupero, comprese quelle delle sistemazioni esterne e quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi, sono soggette a titolo abilitativo (permesso di Costruire o SCIA), corredato dalla documentazione di rito e che potrà essere formalizzato comunque dopo la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica.

I dati principali relativi all’intervento edilizio sono quelli indicati alla precedente lettera “d” delle premesse.

4- Monetizzazione aree per standard e versamento del corrispettivo valore

Il valore della monetizzazione delle aree per standard non cedute, determinato con le modalità previste dallo stesso art. 46 della legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005 n°12 e come espressamente indicato nelle sopra richiamate deliberazioni della Giunta Comunale di adozione ed approvazione finale del Piano di Recupero, è stato quantificato in euro **300,00** al metro quadrato che, applicato alla superficie delle aree da monetizzare di mq. 75,88 ammonta a complessivi euro **22.764,00**, somma questa che il Comune di Desenzano del Garda, come sopra rappresentato, dichiara di avere già ricevuto dalla Ditta Attuatrice, mediante bonifico bancario disposto in data _____a favore del “Comune di Desenzano del Garda-Servizio Tesoreria”, con addebito del conto corrente.....

5- Determinazione del contributo di concessione e suo versamento

La Ditta Attuatrice prende atto che, ai sensi del D.P.R. 380/2001, il Permesso di Costruire per gli interventi previsti comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primarie;
- all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondarie;
- al costo di costruzione;

contributo che secondo le tariffe oggi vigenti (deliberazione della Giunta comunale n° __ in data __) e per la destinazione residenziale e tipologia dell'intervento (nuova costruzione) previsti, risulta il seguente:

- per urbanizzazione primaria:

mc. 331,77 x euro/mc xxxx = euro xxxxxxxx

- per urbanizzazione secondaria:

mc. 331,77 x euro/mc xxxx = euro xxxxxxxx

- per costo di costruzione:

da determinare in base al D.M. 10 maggio 1977.

7- Esecuzione diretta opere di urbanizzazione

La Ditta Attuatrice prende atto che, in relazione all'intervento edilizio ed alla sua collocazione, non sono previste opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Desenzano del Garda per cui provvederà a versare il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con le modalità di rito.

Qualora si verificasse nel prosieguo dell'intervento la necessità di eseguire alcune opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto il Permesso di Costruire ed, in tale occasione, verserà definito l'importo ammesso a scomputo.

La Ditta Attuatrice proprietaria si assume l'onere ed il costo di realizzazione di tutte le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

8- Adempimenti relativi agli scarichi

Poiché si tratta di un Piano di Recupero in zona servita dalla pubblica fognatura la Ditta Attuatrice proprietaria ha presentato domanda di parere preventivo rispettivamente ai seguenti Enti:

- alla società ""Garda Uno S.P.A." con risposta Prot. 0090200 del 21.12.2020;
- all'Area Servizi e Territorio Settore ecologia e ambiente del Comune di Desenzano del Garda per nulla osta allo scarico delle acque meteoriche verrà richiesto parere alla presentazione del Permesso di Costruire.

Copie delle risposte da parte degli Enti dovranno essere allegate alla domanda di Permesso di Costruire (Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n°3 art. 22 e successive modifiche ed integrazioni).

9- Garanzia finanziaria

Non essendo prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo non è prevista la costituzione di una garanzia finanziaria. Questa verrà richiesta al momento della formalizzazione del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) con riferimento al contributo di costruzione dovuto ed alla sua eventuale rateizzazione, secondo le formule di rito.

10- Alienazione

Nel caso in cui la Ditta sottoscrittrice della presente convenzione alieni l'immobile oggetto del Piano di Recupero, essa si impegna a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti circa i vincoli e gli impegni regolanti l'attuazione del Piano di Recupero non ancora soddisfatti al momento dell'alienazione.

La predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita unitamente ad esplicita accettazione dell'acquirente a subentrare in tutto e per tutto alla Ditta venditrice e ad accollarsi tutti gli oneri ed obblighi insoddisfatti.

11- Durata della convenzione

La presente convenzione ha durata di 5 (cinque) anni dalla data di stipula e quindi con scadenza al giorno_____.

12- Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sia registrazione che trascrizione sono a totale carico della Ditta Attuatrice.

All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale e l'applicazione di eventuali benefici più favorevoli.

Pertanto, ai fini fiscali, si dà atto che il presente atto verrà assoggettato ad Imposta di Registro in misura fissa e sarà esente dalle Imposte Ipotecarie e Catastale, ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n°601, così come richiamato dall'art.20 della Legge 28 gennaio 1977 n°10.

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con espresso esonero per il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

13- Clausola finale

La Ditta Attuatrice, anche nella sua qualità di cedente, dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale, che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, nei competenti Registri Immobiliari.

Per tutto quanto non contenuto nella presente convenzione e per gli eventuali obblighi ed oneri per legge in carico alla Ditta Attuatrice si fa riferimento alle Leggi ed ai Regolamenti sia generali che comunali in materia di edilizia urbanistica.

Ad ogni effetto di Legge le parti contraenti, ciascuna per quanto di propria competenza, ai sensi e per gli effetti del comma 22 dell'art. 35 del Decreto Legge 04 luglio 2006 n°233, convertito con modificazioni in Legge 04 agosto 2006 n°248, così come sostituito dal comma 48 asrt. 1 della Legge 27 dicembre 2006 n°296 (Legge Finanziaria 2007), da me notaio rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della Sanzione Amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiaro, garantiscono e confermano:

- che la somma riferita alla monetizzazione delle aree standard non cedute è stata corrisposta mediante il suddetto mezzo di pagamento;
- che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore immobiliare.

Le parti, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n°196 e del D.Lgs. 21 novembre 2007 n°231, prestano espresso consenso, con ciò autorizzando il Notaio rogante, al trattamento dei propri dati personali contenuti in questo atto in relazione agli adempimenti relativi e per dare esecuzione all'atto stesso, nonché alla comunicazione dei dati medesimi nei casi e con le modalità previste dalla Legge e dalla Funzione notarile.

Le parti si danno reciprocamente atto che non sussistono le incapacità previste dall'art. 32-quater del Codice Penale.

I comparenti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo approvo.

Consta l'atto di ____ fogli scritti a macchina, su un nastro indelebile, sotto mia dettatura, da persona di mia fiducia, in ____ pagine oltre postille e sottoscrizioni e viene sottoscritto alle ore -----

Firmato in originale
