

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

STUDIO TECNICO
PASETTI geom. EZIO

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA
PROVINCIA DI BRESCIA

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PIANO DI
RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA
Denominato
« BORGIO MACCHETTO »**

Articoli 12 e 14, legge regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta Comunale

n. _____ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale

n. _____ del _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

L'anno duemilaventicinque, addì del mese di
(...../...../20.....), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor,
notaio in

(ovvero)⁽³⁾

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor
....., segretario comunale del Comune di
....., competente ai sensi dell'articolo
97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si
sono costituiti i Signori:

POSSI DAVIDE, nato

in qualità di Legale Rappresentante della Società P&C HOLDING SRL con sede in Desenzano del Garda (Bs) in via Grezze n. 11, Partita IVA e C.F. 04566670982, proprietaria dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Desenzano del Garda (Brescia), individuato al NCT Foglio n. 34 Mappale n. 76, al NCEU Foglio n. 34 Mappale n. 76 sub. n. 10 (parte 400,00 mq.) con destinazione Direzionale

il soggetto nel seguito del presente atto denominati semplicemente «recuperante», da una parte;
e il sig. _____, nato a _____ (_____) il _____ in qualità di Dirigente dell'Area Tecnica Edilizia privata, Urbanistica del Comune di Desenzano del Garda (BS), che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco prot. n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267/2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

A). che il sopra indicati intervenuti proprietari recuperanti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

che l'unità immobiliare (edificio) oggetto di piano di recupero ha una consistenza pari a mq. 650,00.

e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 24.03.2017, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 26 in data 28.06.2017,

è classificato come segue:

- parte in area agricola di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico di cui all'art. 37 bis delle N.T.A. del P.G.T.;

- presenza di edifici rurali esterni al TUC di cui all'art. 39.1 delle N.T.A. del P.G.T.;

C) che all'interno del citato compendio risultano esistenti degli immobili aventi destinazione autorizzata ad uso agricolo per i quali in conformità con i disposti normativi di cui all'art. 40 della N.T.A. del P.G.T. è possibile, condizionatamente alla dismissione degli stessi da oltre 3 anni dall'attività agricola, procedere attraverso la procedura di Piano di Recupero nel recupero degli stessi con destinazione di civile abitazione, destinazione ricettiva/alberghiera e destinazione direzionale secondo le previsioni contenute nel citato art. 40 delle N.T.A. del P.G.T.;

D) che sul comparto non gravano vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla procedura di piano di recupero previsto o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero per cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____
- B) La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____ esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. _____ osservazioni;
- D) La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;
- E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I recuperanti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I recuperanti sono obbligati in solido per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si devono pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai recuperanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai recuperanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione ai recuperanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 (TRE) anni. Entro lo stesso termine i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato permesso di costruire/SCIA per la completa realizzazione degli interventi previsti dal piano di recupero.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Trattando il piano di recupero il cambio di destinazione di immobili esistenti già allacciati e provvisti di sotto-servizi da destinazione agricola in destinazioni di civile abitazione, ricettiva alberghiera, e

direzionale non vengono previste opere di urbanizzazione primaria.

ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria all'interno del comparto di recupero.

Art. 6 - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La ditta attuatrice prende atto che l'intervento di cui al presente Piano di Recupero comporta la corresponsione del contributo di costruzione commisurato:

1. all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria
2. all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria
3. al costo di costruzione

con importi suddivisi secondo le varie destinazioni contributo che secondo le tariffe oggi vigenti risulta il seguente:

6.1 Contributo destinazione direzionale

- per opere di urbanizzazione primaria:	mq. 400,00 x €/mq 30,45 =	€ 12.180,00
- per opere di urbanizzazione secondaria:	mq. 400,00 x €/mq 19,20 =	€ 7.680,00
- per costo di costruzione:	mq. 400,00 x €/mq. 500,44 x 5% =	€ 10.008,80
Totale contributo di costruzione destinazione direzionale		€ 29.868,80

Il contributo dovuto sarà comunque quello risultante dall'applicazione delle tariffe vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano di recupero, sono così quantificate:

Aree per attrezzature e servizi pubblici teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del piano di recupero in relazione alle superfici e volumi, si rende necessario reperire le seguenti superfici a standards calcolate secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

7.1 DESTINAZIONE DIREZIONALE

Il piano di recupero prevede per gli immobili con destinazione direzionale, nel limite del 30% della SLP totale di intervento, in conformità con le previsioni del P.G.T. vigente, una dotazione di aree a standard pari al 100% della SLP.

Pertanto essendo la SLP complessiva oggetto di trasformazione d'uso in destinazione direzionale pari a mq. 400,00, la conseguente superficie a standards generata da detta destinazione è pari a mq. 400,00.

RIEPILOGO DOTAZIONE STANDARDS

IDENTIFICATIVO	DESTINAZIONE	STANDARDS
	Direzionale	400,00
	Totale Standards	400,00

ART. 8 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

La Ditta Attuatrice in relazione a quanto previsto dall'Art. 46 della Legge Regionale 12/2005, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto, a qualsiasi titolo a monetizzare al 100% le aree per "attrezzature e servizi pubblici" così come già conteggiate nel precedente Art. 7 e pari a mq. **400,00**.

monetizzazione sarà: Mq. 400,00 x €/mq. 150,00 = **€ 60.000,00**

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Ditta Attuatrice alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili

ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero la segnalazione certificata di agibilità alternativa al permesso di costruire in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo dovuto per il cambio di destinazione d'uso di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12/2005 con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività di inizio attività.
3. **L'importo del contributo dovuto è richiamato nel precedente articolo "6".**

ART. 10 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 11 – DURATA DEL PIANO DI RECUPERO

Il periodo di validità della presente convenzione è fissato in anni 5 (cinque) a decorrere dall'approvazione definitiva del Piano stesso.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:
 - a) relazione illustrativa;

- b) elaborati grafici urbanistici composti da n. 3 tavole
2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
 3. Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 1 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 13 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

4. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
5. I recuperanti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
6. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio ⁽²³⁾; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Recuperanti

per il Comune
