COMUNE DI LUMEZZANE PROVINCIA DI BRESCIA

# PROGRAMMA INTEGRATO INTERVENTO n°1

Raccordo via Vespucci - via Montini
Comune di Lumezzane

# Allegato: O

## CONVENZIONE

Architetto
Solfrini Attilio Giuseppe

Ottobre 2007

*******

**SCHEMA DI CONVENZIONE D'ATTUAZIONE TRA LE PARTI**

*******

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI LUMEZZANE (BS) E LA SOCIETA' MONTESUELLO spa CON DONATI GIOVANNI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 RELATIVO ALL'AREA SITA NEL COMUNE DI LUMEZZANE, IN VIA MONTINI/VIA VESPUCCI, distinta ai mappali n. 178/p, 179, 180, 181, 347 del foglio n. 34, mappale n. 343 del foglio n. 23.**

**TRA**

il COMUNE DI LUMEZZANE (Codice fiscale 00451340178), in persona del Dirigente del Settore Tecnico, Architetto Gian Piero PEDRETTI, nato a Pianico (BG) il 22/08/1955, il quale interviene .....

**E**

la Soc. MONTESUELLO S.p.A. (Cod. Fis. 00874590177) con sede a Lumezzane in via Industriale n° 97 in persona dell' amministratore delegato sig. Gianbattista Zobbio nato a Lumezzane l'11-04-1935, residente a Lumezzane in via Colle Aventino

il Sig. DONATI GIOVANNI nato a Lumezzane il 30-06-1953, residente a Lumezzane in via Carlo Zima n° 8, cod. fis. DNT GNN 53H30 E738X,

che verranno di seguito indicati con il termine "Promotori"

**PREMESSO CHE:**

**a)** I Promotori del presente Programma integrato d'intervento sono proprietari dell'area sita in Lumezzane, meglio individuata al successivo art. 1, in forza di:

- atto di compravendita del 18/05/2007 n. 29060 Rep. E n. 12805 Rac., redatto dal notaio Antonella Rebuffoni.
- Decreto di trasferimento esec. N. 429/02 del 08/04/2005.

**b)** Con istanza del 17/09/2007, prot. n. 35002, i Promotori hanno presentato al Comune di Lumezzane, per l'area sopra indicata, una proposta di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/05, finalizzata alla riqualificazione delle aree in oggetto mediante la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, di un tronco stradale di collegamento tra la via Vespucci e la via Montini e la cessione all'Amministrazione comunale di un'area in loc. Val de Put per la realizzazione di un parco pubblico.

**c)** In seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile ai sensi della L.R. 12/05 e coerente con gli indirizzi e le regole stabilite dal Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 54 in data 22/06/2006 e dal Documento di piano del vigente P.G.T., approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 85 del 27/09/2007.

**d)** Il Programma Integrato di Intervento è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale in data ..... n° ..... e successivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data ..... n° .....con la procedura di cui all'art. 92 della L.R. 12/05.

Tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

## ART. 1 – AMBITO DEL PROGRAMMA.

**1.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lettera....., le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento sono individuate come segue:

**a)** area soggetta a P.I.I. n°1, di proprietà parte della Soc. Montesuello S.p.A. e parte di Donati Giovanni, avente una superficie di circa mq 2624, costituita dai mappali 178 p, 179, 180, 181, 347, fog. 34, individuata in zona B5)- piani attuattivi confermati di cui all'art. 10 del piano delle regole del vigente P.G.T.;

**b)** area di proprietà Donati Giovanni da cedere all'Amministrazione Comunale, avente una superficie di circa **385 mq** da stralciarsi dai mappali 181, 347 fog. 34 e da destinarsi a strada di collegamento tra via Vespucci e via Montini;

**c)** area di proprietà della Soc. Montesuello S.p.A. da cedere all'Amministrazione Comunale, avente una superficie di circa **mq 2690** da destinarsi ad attrezzature sportive in località "Val de Put", catastalmente identificata al mappale n. 343 del foglio n. 23 e classificata in zona SP5)- di cui all'art. 3 del piano dei servizi del vigente P.G.T.

**d)** area di proprietà del Comune di Lumezzane da cedere ai Promotori, a fronte di un corrispettivo pari ad **€ 4.800,00,** importo desunto dalla stima allegata a firma del responsabile del procedimento, avente una superficie di circa **mq 24,00**, catastalmente identificata al mappale n. 342/p del fog. N. 34 e classificata in zona a strada nel vigente P.G.T.

## ART. 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA.

**2.1** I Promotori s' impegnano, nei confronti del Comune di Lumezzane, a dare attuazione al Programma integrato di intervento relativo alle aree descritte al precedente art. 1, realizzando:

**a)** nell'area di sua proprietà di cui al foglio 34, mappali 178 p, 179, 180, 181, 347, interventi edilizi di nuova edificazione per uso residenziale con le seguenti quantità:

una **S.L.** *(Superficie Lorda)* di mq 500 ;
una **S.L.** *(Superficie Lorda accessoria)* di mq 300;
una **Rc** *(Superficie Coperta)* di mq 300 ;
una **H max** *(Altezza massima)* di 2 piani f.t. più 1 piano sem. a dest. Accessoria.

Ciò previo rilascio del permesso di costruire su presentazione e approvazione del progetto, con pagamento dei relativi oneri.

La Superficie lorda accessoria non potrà in ogni caso essere trasformata in Superficie a destinazione residenziale.

**b)** la cessione al Comune di Lumezzane, delle aree descritte al precedente art. 1 sotto le lettere b), c), per una superficie complessiva di circa **mq 3075 (mq 385 + mq 2690).**

**c)** progetto e realizzazione opere di urbanizzazione primaria relative al raccordo stradale tra via Vespucci e via Montini per un importo complessivo pari ad **€ 145.000** e realizzazione dei parcheggi pubblici (segnaletica orizzontale e verticale), ubicati a monte del comparto, su area di proprietà del Comune di Lumezzane catastamente individuata al mappale n. 342/p del foglio n. 34.

**d)** la cessione ai Promotori da parte del Comune di Lumezzane dell'area descritta al precedente art. 1, lett. d) dietro corrispettivo pari ad **€ 4.800,00** che dovrà essere versato alla stipula del presente atto.

**2.2** L'Amministrazione Comunale s'impegna, nei confronti dei Promotori, a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento relativo alle aree descritte al precedente art. 1, realizzando:

**a)** le rimanenti opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo pari ad **€ 175.639,96 (€ 320.639,96 - € 145.000),** necessarie per il completamento del raccordo stradale tra via Vespucci e via Montini previste nel computo metrico estimativo allegato alla presente proposta di PII (allegato H).

**2.3** L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-

economica allegata alla proposta di Programma Integrato di Intervento presentata in data 17/09/2007, prot. n. 35002, secondo i seguenti allegati:

1) Tav. 1: inquadramento territoriale
2) Tav. 2: stato di fatto – ambiti d'intervento
3) Tav. 3: estratto mappa
4) Tav. 4: estratto p.g.t.
5) Tav. 5: azzonamento
6) Tav. 6: stato di fatto – rilievo topografico
7) Tav. 7: planimetria di progetto
8) Tav. 8: planivolumetrico di previsione
9) Tav. 9: opere di urbanizzazione: progetto strada
10) Tav. 10: opere di urbanizzazione: raffronto strada
11) Tav. 11: opere di urbanizzazione: profilo e sezioni
12) Tav. 12: opere di urbanizzazione: sottoservizi
13) All. B: relazione tecnica
14) All. C: relazione geologica
15) All. D: relazione paesaggistica
16) All. E: relazione sul traffico
17) All. F: documentazione fotografica
18) All. H: computo metrico estimativo
19) All. I: relazione economica
20) All. L: relazione di fattibilità
21) All. M: programma temporale
22) All. N: titolo di proprietà
23) All. O: bozza convenzione urbanistica.

**2.4** L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale dei lavori" di cui all'allegato "M", articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione.

**2.5** Il programma oggetto della presente convenzione nelle parti pubbliche dovrà essere completato da parte del Comune (completamento raccordo stradale) **entro 5 anni** dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Programma Integrato d'Intervento e nelle parti a carico dei Promotori entro il termine massimo di 18 mesi dalla data sopra citata.

## ART. 3 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

**3.1** Con il presente atto i Promotori cedono al Comune di Lumezzane, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, la porzione di area destinata a strada nel vigente P.G.T, necessaria alla realizzazione del nuovo raccordo stradale via Montini /via Vespucci, catastalmente identificata ai mappali n. 181 – 347, del foglio n. 34, avente una superficie di circa **mq 385.**

**3.2** La consegna dell'area individuata al precedente art. 3.1 si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto.

## ART. 4 – CESSIONE AREA PER STANDARD QUALITATIVO.

**4.1** In coerenza con gli obiettivi specifici dell'Amministrazione comunale previsti nel Documento d'inquadramento approvato con delibera di Consiglio comunale n. 54 del 22/06/2006 e nel Documento di piano del vigente P.G.T., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 27/10/2007 ed in particolare alla predisposizione di aree da destinare a verde pubblico in loc. Val de Put, i Promotori, con la stipula della presente convenzione, cedono all'Amministrazione comunale, un'area di mq 2690,00, ubicata nella predetta loc. Val de Put, catastalmente identificata al mappale n. 343 del foglio n. 23 e classificata in zona SP5)-aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, di cui all'art. 3 del piano dei servizi del vigente P.G.T.

## ART. 5 – ASSOLVIMENTO DI OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 90 DELLA L.R. N. 12/2005. CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE.

**5.1** Il Comune di Lumezzane, con la presente convenzione, dà atto che la cessione delle aree di cui ai precedenti artt. 3 e 4 *(per complessivi mq 3075)* e la realizzazione dei parcheggi pubblici di cui all'art. 1, punto d), assolve completamente la dotazione di standard dovuti ai sensi dell'art. 90, comma 1 della L.R. 12/05.

**5.2** Le aree oggetto di cessione, sono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. I Promotori esprimono per tali cessioni la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei registri immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione.

**5.3** I Promotori si obbligano alla volturazione catastale delle aree di cessione e a dare al Comune di Lumezzane la dimostrazione della avvenuta volturazione.

**5.4** Le aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria (tronco stradale via Montini / via Vespucci) oggetto di cessione al Comune di Lumezzane e l'area già pubblica sulla quale i Promotori realizzeranno i parcheggi pubblici, sono messe gratuitamente a disposizione dei Promotori per l'esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo.
Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione dei Promotori, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico degli stessi Promotori.

**5.5** La parte cedente s'impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Lumezzane, qualora, a seguito di rilievi e misurazioni l'area predetta dovesse risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

## ART. 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

**6.1** I Promotori s'impegnano, nei confronti del Comune di Lumezzane, a progettare ed eseguire, sulle aree indicate al precedente art. **1.1** lettera **b),** in conformità al progetto ed al computo di massima approvato con il Programma, da ritenersi comunque indicativo e incrementabile in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti Settori e sulla base di quanto previsto al successivo art. 8, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Progetto e realizzazione del raccordo stradale tra via Vespucci e via Montini, nel rispetto del progetto esecutivo che dovrà essere presentato al Comune di Lumezzane contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal PII secondo quanto stabilito al successivo art. 8, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità dei costi unitari riportati sul listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Brescia in vigore al momento della presentazione, contestualmente alla prima richiesta, dell'atto abilitante all'attività edilizia per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal P.I.I. approvato dagli organi competenti, fino ad un importo di spesa stimato in **€ 145.000** *(Euro centoquarantacinquemila)* ripartita tra € 30.000 costo progetto e € 115.000 importo opere.
- Individuazione dei parcheggi pubblici sull'area, ubicata a monte del comparto, di proprietà del Comune di Lumezzane, catastamente individuata al mappale n. 342/p del fog. N. 34 comprensivi di segnaletica verticale e orizzontale.

**6.2** Il Comune di Lumezzane si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. Il collaudo sarà eseguito da tecnici nominati dal Comune di Lumezzane e a spese del soggetto attuattore. Il tutto dovrà essere completato ed approvato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento

della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo secondo gli usi e le disposizioni normative.
Con il rilascio del certificato di collaudo, verranno trasferite al Comune di Lumezzane sia le opere, sia le stesse aree.

## ART. 7 - MONETIZZAZIONE AREE

Alla stipula della presente convenzione i Promotori dovranno versare a favore del Comune di Lumezzane i seguenti corrispettivi:

- la somma di **€ 4.800,00,** quale valore di mercato dell'area descritta all'art. 1.1, punto d);
- la somma di **€ 4.000,00**, quale valore di mercato dell'area ubicata a monte del comparto, di proprietà comunale, sulla quale i Promotori realizzeranno i parcheggi pubblici.

## ART. 8 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA.

**8.1** La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro **2 mesi** dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Programma integrato d'intervento.

**8.2** La richiesta di Permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo, per le opere pubbliche assunte a carico dei Promotori, dovrà avvenire entro **5 mesi** dalla stipula della convenzione e dovrà essere richiesto prima o contestualmente al Permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo relativo agli interventi previsti dal Programma.

**8.3** Il rilascio del permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, per le opere pubbliche assunte a carico dei privati dovrà essere antecedente o contestuale al rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi relativi agli interventi privati previsti dal Programma.

**8.4** Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate per la parte a carico dei Promotori entro il termine massimo di **18 mesi** dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PII, mentre per la parte a carico del Comune di Lumezzane (completamento raccordo stradale) entro **5 anni** dalla sopra citata data.

**8.5** Tutti gli interventi previsti dal presente Programma integrato d'intervento dovranno svolgersi nel rispetto del programma temporale di cui all'allegato "M".

**8.6** Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 93, comma 5, della L.R. n. 12/05. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/05, come richiamato dall'art. 93 comma 5 della stessa legge, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà – in fase di esecuzione – introdurre modificazioni delle caratteristiche volumetriche e tipologiche degli edifici senza la necessità di preventiva approvazione di variante al P.I.I. a condizione che non risultino alterate le caratteristiche morfologiche di impostazione del programma, indicate nel planivolumetrico allegato, che non vengano modificate le quantità globali di s.l.p. e che non diminuisca la dotazione di aree a standard.

**8.7** I Promotori si obbligano, nei confronti del Comune di Lumezzane, ad apportare agli atti del Programma ed ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche assunte a suo carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma oggetto della presente convenzione.

**8.8** La validità del presente Programma integrato d'intervento è stabilita in **10 anni** dalla data di stipula della presente convenzione.

## ART. 9 – GARANZIE, PENALITA' E DECADENZA.

**9.1** A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i Promotori s' impegnano a presentare, in sede di rilascio del primo permesso di costruire relativo alla realizzazione del tronco stradale via Montini /via Vespucci, apposita fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata dal primario istituto di credito o compagnia di assicurazione, per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione viene assunta a carico dei Promotori stessi, importo che viene indicato presumibilmente in **€ 145.000** (Euro centoquarantacinquemila).

**9.2** Qualora, entro il termine di 18 mesi dalla data di esecutività della delibera di approvazione del P.I.I., gli interventi costruttivi disciplinati dal presente atto a carico dei Promotori non risultassero completamente ultimati nelle parti pubbliche (strada di collegamento), sarà applicata a carico dei medesimi ed introitata dal Comune di Lumezzane, per ogni mese di ritardo, una penale pari al **2%** (due per cento) dell'importo totale di spesa relativo il raccordo stradale come indicato nell'art. **6.1**, potendosi avvalere il Comune di Lumezzane, a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale. E' riconosciuta facoltà all'Amministrazione comunale di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

**9.3** In caso di violazione degli obblighi assunti dai Promotori, il Comune di Lumezzane potrà liberamente riscuotere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato la fidejussione. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Lumezzane per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal programma.

**9.4** Non sarà considerato impedimento alle indicazioni della presente convenzione la realizzazione di minori quote di Superficie Lorda di pavimento nella zona "**PII n°1**".

## ART. 10 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

**10.1** In caso di alienazione totale o parziale dell'area oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dai Promotori con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.

**10.2** Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, la stessa dovrà essere direttamente intestata al soggetto subentrante.
Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, la stessa dovrà essere tempestivamente volturata a favore del soggetto subentrante.

## ART. 10 – SPESE E TASSE.

**11.1** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dei Promotori e dei loro aventi causa.
Sono altresì a loro carico tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto della cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

**11.2** Poiché le cessioni di cui agli artt. 3e 4 avviene a titolo gratuito e nell'ambito di una strumento di pianificazione attuattiva, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

Lumezzane, 08-10-2007

**Letto, confermato e sottoscritto**

Comune di Lumezzane

Montesuello S.p.A.

MONTESUELLO S.P.A.
Via Industriale, 97
25065 LUMEZZANE S.S. (Brescia)
Tel. 030.826354 - Fax 030.826106
Cod. Fisc.: 00874590177 - Part. IVA: 00584570980

Donati Giovanni

**PROGRAMMA TEMPORALE PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO DONATI/MONTESUELLO – VIA VESPUCCI (CONFORME P.G.T.)**

1) ADOZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE ENTRO **90 GG** DALLA PRESENTAZIONE

2) DEPOSITO DELIBERA **15 GG** (COMUNICAZIONE ALBO)

3) PRESENTAZIONE OSSERVAZIONI **15 GG**

4) APPROVAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE ENTRO **30 GG** DALLA SCADENZA DI CUI PUNTO 3)

5) FIRMA CONVENZIONE ENTRO **3 MESI** DALLA DATA DI ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

6) PC/DIA OPERE DI URB. 1° ENTRO **5 MESI** DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE

7) REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE A CARICO DEI PRIVATI ENTRO **18 MESI** DALLA DATA DI ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE

8) REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE A CARICO DEL COMUNE ENTRO **5 ANNI** DALLA DATA DI ESECUTIVITA' DELLA DELIBERA DI APPROVAZIONE