



Regione **Lombardia**  
Provincia di **Brescia**  
Comunità Montana di **Valle Trompia**

## CITTÀ DI LUMEZZANE

URB038

### Variante ad atto di programmazione negoziata

ai sensi del Titolo VI, Capo I della Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12

P11

Programma Integrato d'Intervento n. 3

A02

### Bozza di convenzione urbanistica

r01

Luglio 2017

#### PROPRIETÀ

Giacomina Cadei  
Mariangela Borghesi  
Lucia Borghesi  
Eleonora Borghesi  
Iole Borghesi  
Angelo Battista Borghesi  
Marco Borghesi  
Giacomo Polotti  
Maria Maddalena Polotti  
Anna Maria Polotti

#### PROGETTISTI

Arch. **Alessandro Anelotti**  
Ing. **Nicola Letinic**  
Arch. **Antonio Lavo**



**AU&S di Alessandro Anelotti Architetto**

via IV Novembre, n. 11 - CAP 25068 - Comune di Sarezzo - Provincia di Brescia

latitudine 45.652754 N - longitudine 10.202941 E - mobile 335.270195

e-mail info@studioaues.it - PEC segreteria@pec.studioaues.it

codice fiscale NLT LSN 65C02 B157E - partita IVA 03484920982 - IBAN IT8500503411201000000004775

ARCHITETTURA URBANISTICA & SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI





VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO n. 3

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA TRA**

**la Città di Lumezzane**

**e i Signori Cadei Giacomina, Borghesi Mariangela, Borghesi Lucia, Borghesi Eleonora, Borghesi Iole, Borghesi Angelo Battista, Borghesi Marco, Polotti Giacomo, Polotti Maria Maddalena e Polotti Anna Maria**

*PER L'ATTUAZIONE IN VARIANTE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO  
ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12*

Per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento n. 3 (di seguito PII n. 3), individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio della città di Lumezzane, localizzato in località Piatucco, via Chiocciola, e individuato nel Nuovo Catasto Terreni al foglio 14, con i mappali nn. 205 - 316 - 460 - 461 - 463 - 466

- l'Amministrazione comunale della **Città di Lumezzane**, via Monsuello n. 154, codice fiscale 00451340178, nella persona del Dirigente del Settore Tecnico, Arch. Gian Piero Pedretti, nato a Pianico (BG) il 22 agosto 1955, domiciliato per la carica presso la Casa municipale ed autorizzato alla firma del presente atto in forza di ... nonché in esecuzione delle deliberazioni ..., in qualità di proprietaria dei mappali 316, 460, 461, 463 e 466;
- **i Signori:**
  - **Cadei Giacomina** nata a Lumezzane (BS) il 08 giugno 1930, residente a Lumezzane (BS) in via Chiocciola n. 15, codice fiscale CDA GMN 30H48 E738G, proprietaria di una quota pari a 7,65/100;
  - **Borghesi Mariangela**, nata a Lumezzane (BS) il 01 febbraio 1954, residente a Lumezzane (BS) in via San Pellegrino, n. 24, codice fiscale BRG MNG 54B41 E738E, proprietaria di una quota pari a 5,318/100;
  - **Borghesi Lucia** nata a Lumezzane (BS) il 18 maggio 1955, residente a Lumezzane (BS) in via Chiocciola n. 15, codice fiscale BRG LCU 55E58 E738G, proprietaria di una quota pari a 7,65/100;
  - **Borghesi Eleonora**, nata a Lumezzane (BS) il 10 maggio 1958, residente a Lumezzane (BS) in via dei Mille, n. 22, codice fiscale BRG LNR 58E50 E738D, proprietaria di una quota pari a 5,318/100;
  - **Borghesi Iole**, nata a Lumezzane (BS) il 01 luglio 1961, residente a Lumezzane (BS) in via Chiocciola, n. 18, codice fiscale BRG LIO 61L41 E738N, proprietaria di una quota pari a 5,318/100;

- **Borghesi Angelo Battista**, nato a Lumezzane (BS) il 22 aprile 1965, residente a Lumezzane (BS) in via Chiocciola, n. 18, codice fiscale BRG NLB 65D22 E738X, proprietario di una quota pari a 5,318/100;
- **Borghesi Marco**, nato a Gardone Val Trompia (BS) il 10 marzo 1972, residente a Lumezzane (BS) in via San Bernardo, n. 96, codice fiscale BRG MRC 72C10 D918U, proprietario di una quota pari a 5,318/100;
- **Polotti Giacomo Luigi** nato a Lumezzane (BS) il 21 marzo 1940, residente a Brescia (BS) in via Correnti n. 10, codice fiscale PLT GML 40C21 E738S, proprietario di una quota pari a 19,37/100;
- **Polotti Maria Maddalena** nata a Lumezzane (BS) il 19 giugno 1943, residente a Brescia (BS) in via Collefiorito n. 24, codice fiscale PLT MMD 43H59 E738D, proprietaria di una quota pari a 19,37/100;
- **Polotti Anna Maria** nata a Lumezzane (BS) il 27 luglio 1947, residente a Brescia (BS) in via Collefiorito n. 26, codice fiscale PLT NMR 47L67 E738G, proprietaria di una quota pari a 19,37/100;

proprietari del mappale 205 del foglio 14 del NCT di Lumezzane;

premessi che:

- a) in data 28 dicembre 2007 è stato sottoscritto apposito atto di convenzione urbanistica, registrato a Gardone Val Trompia in data 11 gennaio 2008, al n. 216, serie 1T, trascritto a Brescia in data 14 gennaio 2008 ai nn. 1966, 1967, 1968, 1969 e 1970 di Registro Generale e ai nn. 1375, 1376, 1377, 1378 e 1379 di Registro Particolare, attraverso cui è stata assegnata una potenzialità edificatoria residenziale pari a m<sup>2</sup> 3.350,00 (tremilatrecentocinquanta/00) al mappale 205 e sono stati ceduti all'Amministrazione comunale di Lumezzane i restanti mappali del PII da destinare a parco urbano;
- b) in forza della successione legittima in morte del signor Borghesi Pierino Paolo, apertasi il 09 luglio 2016, protocollo n. BS0013191, denuncia registrata a Gardone Val Trompia il 10 gennaio 2017 al n. 03, vol. 9990 e trascritta a ... il ..., ai nn. ..., e a seguito di rinuncia all'eredità della signora Zubiani Annita, nata a Lumezzane (BS), il 25 ottobre 1929, residente a Lumezzane (BS) in via Chiocciola, n. 18, codice fiscale, ZBN NNT 29R65 E738Y, i signori Borghesi Marco, Borghesi Iole, Borghesi Mariangela, Borghesi Eleonora e Borghesi Angelo Battista sono divenuti proprietari, tra l'altro, della quota indivisa di 1/5 (un quinto) ciascuno della quota di proprietà del *de cuius* del terreno sito in comune di Lumezzane, identificato al Catasto Terreni al foglio 14 con il mappale n. 205, di ettari 0.35.00 (ettari 0, are 35 e centiare 0);
- c) a causa di una diffusa difficoltà economica a livello nazionale ed una crisi del mercato immobiliare, le previsioni urbanistiche sottoscritte con l'atto sopra richiamato non hanno trovato attuazione e si è quindi reso necessario valutarne una modifica;
- d) i sopracitati proprietari, con istanza in data ..., protocollo ..., hanno presentato alla città di Lumezzane una proposta di variante al PII n. 3, ai sensi del Titolo VI, Capo I della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, comunque finalizzata alla riqualificazione delle aree sopra descritte mediante la realizzazione di un intervento a carattere residenziale unitamente all'avvenuta realizzazione di un parco pubblico e parcheggi pubblici in località Piatucco - via Chiocciola;

- e) a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di variante al PII n. 3 è risultata ammissibile ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e coerente con gli indirizzi e le regole stabilite dal *Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali* approvato dal Consiglio comunale con propria deliberazione 22 giugno 2006, n. 54;
- f) la variante al PII n. 3 è stata adottata con deliberazione di Giunta comunale .. ...., n. ..., e successivamente approvata con deliberazione di Giunta comunale .. ...., n. ..., allegata alla presente con la procedura di cui all'articolo 92 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, con i conseguenti di variante urbanistica.

Tutto ciò premesso,  
e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ARTICOLO 1 - AMBITO DEL PROGRAMMA**

- 1) Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al planivolumetrico di progetto di variante in scala 1:100 che trovasi allegato alla deliberazione di Giunta comunale ... .., n. ..., sopracitata e qui allegata, le aree oggetto del PII n. 3 sono individuate dal PGT vigente come segue:
- a) area in zona *C* - *soggetta a trasformazione urbanistica*, avente una superficie di circa m<sup>2</sup> 3.720,00 (tremilasettecentoventi/00) di proprietà privata, sulla quale viene assegnata da parte dell'Amministrazione Comunale una superficie lorda di pavimento pari a m<sup>2</sup> 2.445,00 (duemilaquattrocentoquarantacinque/00);
  - b) area in zona *SP5* - *aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e per lo sport*, di proprietà dell'Amministrazione comunale, ove è stato realizzato il parco pubblico *Cornelia Bossini*, ex parco *Torre Avogadro*;
  - c) area in zona *SP6* - *aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico*, in parte ricompreso all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, di proprietà dell'Amministrazione comunale, ove sono stati realizzati parcheggi pubblici, strade e marciapiedi.

#### **ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL PROGRAMMA**

- 1) Gli impegni sottoscritti con l'atto convenzionale di cui alle premesse e non modificati con la presente variante si intendono rinnovati per un periodo di validità di ulteriori 10 anni (dieci anni) a partire dalla data di approvazione della variante al PII n. 3.
- 2) I proprietari sopraccitati si impegnano nei confronti della città di Lumezzane a dare attuazione al PII n. 3 relativo alle aree descritte al precedente articolo 1, realizzando nell'area di proprietà di cui al foglio 14, mappale 205, interventi di nuova edificazione per uso residenziale per complessivi m<sup>2</sup> 2.445,00 (duemilaquattrocentoquarantacinque/00) di superficie lorda di

pavimento. Si specifica che il progetto allegato al presente atto convenzionale non propone l'intero utilizzo della potenzialità, che viene comunque riservata per l'effettiva attuazione, che avverrà a seguito del rilascio di Permesso di Costruire su presentazione e approvazione del progetto, con pagamento del relativo onere concessorio (esclusi oneri primari e secondari scomputati come di seguito).

- 3) A fronte di una potenzialità edificatoria acconsentita dall'atto convenzionale originario quantificata in m<sup>2</sup> 3.350,00 (tremilatrecentocinquanta/00), con la sottoscrizione della presente variante tale diritto viene aggiornato a m<sup>2</sup> 2.445,00 (duemilaquattrocentoquarantacinque/00), con una riduzione di m<sup>2</sup> 905,00 (novecentocinque/00). Tale diritto viene ceduto dai proprietari del mappale 205 del foglio 14 all'Amministrazione comunale.
- 4) L'Amministrazione comunale, al fine di rispondere a puntuali richieste avanzate da altri ambiti territoriali, acquista il diritto edificatorio cui i proprietari del mappale 205 rinunciano rispetto a quanto sottoscritto nell'atto convenzionale originario, quantificato in m<sup>2</sup> 905,00 (novecentocinque/00). L'importo economico dell'acquisizione viene quantificato in Euro 75,00 (settantacinque/00) al m<sup>2</sup>, per complessivi Euro 67.875,00 (sessantasettemilaottocentottantacinque/00).
- 5) L'onere concessorio dovuto all'attuazione del PII n. 3 risulterebbe composto dalla somma tra gli oneri di urbanizzazione secondari (quantificato in Euro 9,24 al m<sup>3</sup>) e il contributo sul costo di costruzione. L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondari sarebbe pertanto stimato in Euro 67.775,40 (sessantasettemilasettecentottantacinque/40).
- 6) Facendo seguito ai contenuti di cui ai precedenti commi del presente articolo, i soggetti privati intervenuti cedono all'Amministrazione comunale di Lumezzane il diritto edificatorio eccedente le proprie necessità, quantificato in m<sup>2</sup> 905,00 (novecentocinque/00). L'amministrazione comunale accetta, quale forma di risarcimento economico, di azzerare quanto dovuto in termini di oneri di urbanizzazione secondari all'emissione del Permesso di Costruire delle previsioni edificatorie previste nel PII n. 3 per una Superficie Lorda di Pavimento complessiva massima pari a m<sup>2</sup> 2.445,00 (duemilaquattrocentoquarantacinque/00).
- 7) A causa della particolare conformazione altimetrica del lotto, è stata chiarita con l'Amministrazione comunale la modalità di determinazione della Slp, così come definita dall'articolo 5 delle NTA del PGT. Sono pertanto state escluse dal conteggio delle potenzialità edificatorie le superfici delle autorimesse e delle cantine poste al livello interrato, poiché non sporgenti oltre 80 cm dal livello del piano di campagna ovvero delimitate da terrapieno artificiale che le rende non computabili secondo i disposti normativi.
- 8) L'Amministrazione comunale si è impegnata nei confronti dei proprietari delle aree descritte al precedente articolo 1, a dare attuazione al PII n. 3 realizzando a proprie cure e spese le opere relative a parco pubblico e ai parcheggi pubblici previsti nel suddetto programma secondo il progetto che la Città ha realizzato a proprie cure e spese.
- 9) L'Amministrazione comunale rinnova l'impegno a conservare la destinazione pubblica delle aree acquisite con l'atto convenzionale di cui alle premesse per ulteriori **99 anni** (novantanove anni) decorrenti a partire dalla data di approvazione della variante al PII n. 3.

### **ARTICOLO 3 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONI**

- 1) La città di Lumezzane ha accettato le proprietà che i soggetti privati intervenuti alla stipula dell'atto convenzionale di cui alle premesse hanno ceduto gratuitamente, individuate al NCT al foglio 14 ai mappali 461, 463, 316, 460 e 466, destinandole a parco pubblico, parcheggio pubblico, strada e marciapiede una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 9.645,00 (novemilaseicentoquarantacinque/00), cui era stato attribuito un valore di Euro 380.000,00 (trecentottantamila/00). A seguito di tali azioni di iniziativa pubblica, lo strumento urbanistico è stato adeguato alla sopravvenuta conformazione dei luoghi, rilevabile dall'allegata Certificazione di Destinazione Urbanistica.
- 2) La consegna dell'area individuata al precedente comma 1 si è intesa effettuata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1140 del Codice Civile con la stipula dell'atto convenzionale originario.

### **ARTICOLO 4 - ASSOLVIMENTO DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ARTICOLO 90 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12. CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE**

- 1) La città di Lumezzane, attraverso la sottoscrizione dell'atto convenzionale di cui alle premesse, ha dato atto che la cessione delle aree di cui al precedente articolo 3, comma 1 (per complessivi m<sup>2</sup> 9.645,00) ha assolto completamente la dotazione di standard dovuto ai sensi dell'articolo 90, comma 1 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.
- 2) I proprietari presentano documentazione attestante l'avvenuta volturazione catastale delle aree di cessione di cui al precedente articolo 3, comma 1 dell'originaria convenzione.
- 3) Le parti rinnovano l'impegno reciproco a non sollevare eccezioni o pretese alcuna qualora, a seguito di rilievi, misurazioni e frazionamenti, le aree dovessero risultare di superficie maggiori/minori rispetto a quella indicata.

### **ARTICOLO 5 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 1) In caso di alienazione totale o parziale dell'area oggetto del PII n. 3, le obbligazioni assunte dai proprietari con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.
- 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.

### **ARTICOLO 6 - SPESE E TASSE**

- 1) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dei proprietari sopracitati.

- 2) Poiché le cessioni di cui all'articolo 3, comma 1 dell'originaria convenzione sono avvenute a titolo gratuito nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

#### **ARTICOLO 7 - IMPEGNI PARTICOLARI**

- 1) Durante la realizzazione dei fabbricati potrà essere richiesta da parte dei privati servitù di passaggio a titolo gratuito sull'area pubblica ceduta all'Amministrazione comunale per la realizzazione dei sottoservizi (rete acqua, gas e fognature), precisando che tale richiesta potrà essere effettuata solo nel caso in cui non esistano soluzioni alternative. Si precisa altresì che nella progettazione del parco l'Amministrazione comunale ha previsto tutte le misure di sicurezza per lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 2) La Città di Lumezzane acconsente all'eventuale realizzazione di un passaggio pedonale tra l'ambito residenziale ed il parco pubblico.

Lumezzane,

**Letto, confermato e sottoscritto**

**Città di Lumezzane**

(arch. Gian Piero Pedretti)

---

**Cadei Giacomina**

---

**Borghesi Mariangela**

---

**Borghesi Lucia**

---



**Borghesi Eleonora**

---

**Borghesi Iole**

---

**Borghesi Angelo Battista**

---

**Borghesi Marco**

---

**Polotti Giacomo Luigi**

---

**Polotti Maria Maddalena**

---

**Polotti Anna Maria**

---