



# COMUNE DI LUMEZZANE

(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
denominato

«Piano di Recupero – via Monte Sabotino n°2»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150  
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(1)</sup> n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale <sup>(2)</sup> n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaquindici, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2015), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, si è costituito il Signori **Catani Alberto** nato a Brescia il 13/09/1970 C.F. CTNLRT70P13B157D ed ivi in via del Brolo n° 102 in qualità di proprietario dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Lumezzane (provincia di Brescia), individuata ai mappali n. 5, 11 e 15 del foglio n. 15 N.C.T.R.;<sup>(3)</sup> denominato semplicemente «proponenti», da una parte; e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del \_\_\_\_\_<sup>(4)</sup> pro tempore del Comune di \_\_\_\_\_, 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 la deliberazione del \_\_\_\_\_ comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

### PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 149 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 09/04/2014, pubblicato sul Burl n° 39 del 24/09/2014 sono classificate come segue:
  - zona omogenea «A – Nuclei di antica formazione» grado d'intervento II°;
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevede all'art. 3 del "Piano delle Regole" che: *"...E' sempre possibile la presentazione di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78, ed in questi casi le prescrizioni degli interventi da effettuare possono essere riferite al grado d'intervento superiore;....."*;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

### VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 32692 del 08/09/2015 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. PA n° 60/2015;
- g) la deliberazione della Giunta comunale <sup>(5)</sup> n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale <sup>(6)</sup> n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano recupero;
- l) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano recupero, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967,

n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, 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 proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento 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 proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione urbanistica che dovrà avvenire entro **sei mesi** dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del piano di recupero in oggetto;
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, dovranno essere ultimate di validità della convenzione che corrisponde ad **anni 10** dalla data di stipula.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso per gli interventi previsti dal piano o dalla presentazione della DIA-SCIA. Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna DIA-SCIA può essere efficace se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
4. In ogni caso tutte la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni e servizi pubblici, in forma gratuita in favore del Comune, avviene contestualmente alla stipula della convenzione.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano di recupero, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 7, comma 2, e di seguito descritte: <sup>(7)</sup>

- A.1. ampliamento della via Monte Sabotino con relative opere;
  - A.2. innalzamento a quota strada del marciapiede su via Matteotti e formazione di rampe di raccordo pedonali con relative opere su area comunale;
  - B.1. modifica degli spazi di sosta e di parcheggio con relative opere su area comunale;
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore.

#### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non è prevista all'interno del comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 6 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo 4 integrante il piano di recupero e approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione esecutiva delle opere convenzionate, è presentata al Comune per l'ottenimento dei relativi atti di assenso ed è approvata dal Comune con le modalità e i termini di cui agli articoli 38 o 42 della legge regionale n. 12 del 2005.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano di recupero e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

#### **ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 6.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

#### **ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

#### **ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

## **ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori e dell'IVA di legge, ammonta a euro 19.288,11 (Diciannovemiladuecentoottantotto/11), come risulta dalla Tav. 6: "Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" integrante il progetto di cui all'articolo 6, e approvato unitamente al piano di recupero, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, oneri della sicurezza (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008), spese tecniche per direzione lavori e collaudo, IVA di legge, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:
  - a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: euro 11.759,06;
  - b) oneri per la sicurezza: euro 2.613,21;
  - c) spese tecniche: euro 1.437,66;
  - d) IVA di legge: euro 3.478,18.
  
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa <sup>(8)</sup> n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ <sup>(9)</sup> per euro \_\_\_\_\_ <sup>(10)</sup> con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
  
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
  
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. <sup>(11)</sup>
  
6. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole.

## **ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Dopo la stipula della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire – DIA - SCIA per l'intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente e relative opere di urbanizzazione, in conformità al vigente Piano di Governo del Territorio.
  
2. L'efficacia dei permessi di costruire – DIA – SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire – DIA - SCIA, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).

## **ART. 12 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, 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 Piano di Governo

del Territorio ed al regolamento edilizio:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
  - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
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 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. 13 - COLLAUDO DEL PIANO DI RECUPERO**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti.
2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

### **ART. 14 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla convenzione sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della presente convenzione.
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
  - cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria (ampliamento via Monte Sabotino), con il colore \_\_\_\_\_, per mq 19,4;
3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

### **ART. 15 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13.
2. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

## **ART. 16 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia
2. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 12 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

## **ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di recupero è composto dai seguenti elaborati:
  - a) modulo ministeriale di "Richiesta approvazione e adozione Piano di Recupero";
  - b) delega alla firma dei documenti della committenza al tecnico incaricato;
  - c) relazione descrittiva delle opere di progetto;
  - d) diritti di segreteria ed ASL con conferma pagamento;
  - e) elaborati grafici urbanistici in n.6 tavole;
  - f) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione illustrato negli elaborati grafici Tav. 2,3,4;
  - g) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione Tav. 6;
  - h) individuazione dell'area in cessione gratuita al Comune evidenziata nelle Tav. 2,3,4;
  - i) richiesta scomputo oneri.
2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere ....., 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.

## **ART. 18 - 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 e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

## **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 Regolatore Generale; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) 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 Proponenti

per il Comune





- 
- <sup>1</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>2</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>3</sup> *in caso di proprietà di persona giuridica;*
- <sup>4</sup> *completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);*
- <sup>5</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>6</sup> *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- <sup>7</sup> *adattare l'elenco al caso specifico;*
- <sup>8</sup> *sopprimere la fattispecie che non ricorre;*
- <sup>9</sup> *possono essere presentate anche più polizze singole, in tal caso indicare gli estremi di ciascuna di esse;*
- <sup>10</sup> *importo delle opere di cui al comma 1, per la percentuale di cui al comma 2, in genere, essendo indicata la percentuale del 100% tale importo sarà pari a quello di cui al comma 1;*
- <sup>11</sup> *è opportuno che le clausole descritte nel comma 5 siano trascritte preventivamente sulla polizza;*