

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

EDIFICATORI INCENTIVATI IN AMBITI ALL'INTERNO DEL T.U.C.,

CON ESCLUSIONE DI QUELLI A DESTINAZIONE TURISTICO

RICETTIVA (CAPO II DEL REGOLAMENTO)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____ addì _____ del mese di _____

alle ore _____ nell'apposita sala del Municipio di PONTE DI LEGNO (BS).

Avanti di me dott. _____ Segretario Comunale, autorizzato a _____

rogare gli atti in forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune ai sensi

dell'art. 97 4 comma lettera c) del T.U.E.L. 18.08.2000 nr. 267, sono convenuti:

DA UNA PARTE

il sig. _____, nato a _____ il _____ e residente _____

_____, responsabile del Servizio Edilizia Privata, Igiene e Ambiente

del Comune, il quale in forza dell'art. 107, 3° comma lettera c del T.U.E.L.

18.08.2000, NR. 267 dichiara di agire in quest'atto in nome, per conto e nell'esclusivo

interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta - C.F. : 00649470176,

DALL'ALTRA PARTE

il sig. _____ nato a _____

il _____, residente a Ponte di Legno dal _____
--

_____ con abitazione in _____

n° _____ C.f. _____ (RICHIEDENTE);

comparenti della cui identità personale io, Segretario, sono personalmente certo, i quali sanno leggere e scrivere e che, con il mio consenso, dichiarano di comune accordo di rinunciare alla assistenza dei testimoni.

PREMESSO CHE:

- il Comune di Ponte di Legno è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato in via definitiva con Decreto del Commissario ad Acta n. 2 del 15.07.2015 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul B.U.R.L. serie SAC n. 45 in data 04.11.2015;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/05/2017 è stato “APPROVATO IL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO”;
- con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 23/08/2017 sono stati “APPROVATI GLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI”;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 05 del 07/03/2022 sono state approvate “LE MODIFICHE AL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI – ADEGUAMENTO SCHEMI DI CONVENZIONE”;
- con delibera della Giunta Comunale n. 66 del 27/07/2022 sono state “APPROVATE LE MODIFICHE GLI SCHEMI DI CONVENZIONE PER I DIRITTI EDIFICATORI”;
- con delibera del Consiglio Comunale n. ____ del __/__/2026 sono state approvate “SECONDA MODIFICA DEL REGOLAMENTO COMUNALE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DISCIPLINA DEL RELATIVO REGISTRO”;

	• l'anzidetto immobile ricade nel TUC (Tessuto Urbano Consolidato) zona urbanistica del vigente PGT, nella Zona 1 / 2 della planimetria citata dall'art. 10 comma 4 del Regolamento ma al di fuori degli ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva;	
	• il "Richiedente" intende effettuare un intervento edilizio di classificato ai sensi dell'art.3 lettere b-c-d-e-f del DPR 380/2001 come per la riqualificazione dell'anzidetta struttura ricettiva, come da progetto depositato in data prot. n. agli atti del Servizio Edilizia del Comune di Ponte di Legno, codice. n.;	
	• il "Richiedente" per l'intervento di cui sopra ha già provveduto al pagamento degli oneri urbanizzativi ovvero ha depositato polizza a garanzia del pagamento, a seguito di determinazione da parte del Servizio Edilizia del Comune di Ponte di Legno prot. n. del	
	• preordinata al rilascio della certificazione dei diritti edificatori spettanti, si rende necessaria la stipula dell'apposita convenzione con la quale il "Richiedente" assume il vincolo unilaterale d'obbligo di permanenza della destinazione d'uso ricettiva per la durata di anni	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	tra i sunnominati contraenti, che dichiarano di riconoscere e confermare la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, si conviene e si stipula quanto segue:	
	ART. 1 - Oggetto, identificazione intervento	
	E' ammesso al convenzionamento l'intervento edilizio proposto dal sig. _____ (dalla Società), proprietario:	
	pagina 4	

	☐ dell'edificio avente destinazione..... (eventuale denominazione della struttura....), ubicato in Ponte di Legno in via, censito nel catasto fabbricati di Ponte di Legno al foglio particella subalterno/i....., cat....., rendita catastale, avente una consistenza attuale di SLP pari a mq. (oppure una volumetria attuale di mc. ...);	
	☐ del terreno censito nel Catasto Terreni di Ponte di Legno al foglio, particella..... NCTR di Ponte di Legno di are.... e ca, per il quale, il “Richiedente” intende effettuare l'intervento edilizio previsto nel progetto dei lavori depositato agli atti dell'Ufficio Tecnico prot. n. ... del (pratica edilizia n.) che prevede:	
	☐ la riqualificazione dell'immobile di proprietà avente la destinazione d'uso attuale di senza ampliamento della volumetria esistente, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere (descrizione delle opere ed indicazione della spesa di investimento + crono programma dei lavori);	
	☐ la riqualificazione dell'immobile di proprietà avente la destinazione d'uso attuale di con ampliamento della volumetria esistente per una quantità di progetto di maggior volume pari a mc. corrispondente al ...% in più rispetto al volume esistente (pari a mc....), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere (descrizione delle opere, preventivo della spesa di investimento + crono programma dei lavori);	
	☐ la costruzione di un nuovo edificio con destinazione d'uso ad, avente una superficie lorda (SLP) di	
	pagina 5	

	☐ limitatamente alle unità immobiliari di cui al comma precedente (destinate a	
	scopo ricettivo ma utilizzate quale abitazione principale di soggetti aventi i	
	requisiti indicati nel CAPO IV del presente regolamento) che hanno	
	beneficiario dei diritti edificatori, l'utilizzo quale abitazione principale è	
	ammesso per un periodo massimo di 10 anni (che non saranno computati ai	
	fini della durata del vincolo previsto dalla Convenzione e si aggiungeranno,	
	pertanto, alla durata del medesimo) in vigenza del vincolo turistico ricettivo,	
	decorso il quale il titolare dovrà ripristinare la gestione ricettiva ovvero potrà	
	sciogliere l'obbligo convenzionale mediante la restituzione di diritti	
	edificatori in misura pari al rapporto tra la durata del vincolo da convenzione	
	e la durata residua del vincolo da convenzione.	
	☐ a rispettare quanto previsto all'art. 15 del Regolamento Comunale;	
	Alla scadenza del periodo di vincolo, sarà lo strumento urbanistico a disciplinare la	
	possibilità di cambi di destinazione d'uso della struttura.	
	ART. 3 – Determinazione della misura dell'incentivazione a favore del	
	“Richiedente”	
	Per effetto della sottoscrizione degli obblighi sopra descritti in ottemperanza a quanto	
	previsto nel Regolamento Comunale ed in particolare dall'art. 11.3 per la tipologia	
	dell'intervento proposto, come da tabelle certificate e sottoscritte dal progettista	
	 , compete al “richiedente” il beneficio del diritto edificatorio pari a	
	mq. ____ di SL.	
	ART. 4 – Mancato rispetto degli obblighi convenzionali ed applicazione delle	
	sanzioni.	
	La mancata realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e	
	convenzionata da parte del “Richiedente” o proprietario successore avente causa,	
	<i>pagina 8</i>	

~~unità all'avvenuto utilizzo del volume attribuito con certificato per effetto del processo incentivante, configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione, previo apposito procedimento in contraddittorio con il trasgressore, di quanto previsto dall' art. 16 – Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali del Regolamento Comunale.~~

La mancata realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata da parte del “Richiedente” o proprietario successore avente causa configura la violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT, con conseguente applicazione, previo apposito procedimento in contraddittorio con il trasgressore, di quanto previsto dall' art. 16 - Obblighi dei beneficiari e penali convenzionali del Regolamento Comunale.

Di seguito il testo integralmente trascritto:

1. Il beneficio concesso, ai sensi del precedente art. 14 comma 1, in termini di diritti edificatori incentivanti a destinazione diversa da quella turistico ricettiva, trova la sua giustificazione urbanistica (secondo i principi della incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005) nella assunzione formale dell'obbligo di realizzare, attivare e gestire e non mutare la destinazione d'uso della struttura ricettiva incentivata, nel termine previsto dalla convenzione urbanistica.

2. La mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato), entro il termine convenzionalmente stabilito, configura grave violazione degli obblighi convenzionali posti alla base del meccanismo incentivante previsto dal PGT,

con conseguente applicazione delle penali di cui al precedente art. 16 a carico del soggetto inadempiente.

3. Se, prima della scadenza del termine convenzionalmente stabilito per la realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva incentivata (o comunque prima della realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata), sia autorizzato l'utilizzo del volume (diritto edificatorio incentivante) attribuito con certificato per effetto del processo incentivante, il rilascio del relativo titolo edilizio dell'intervento incentivante dovrà essere subordinato alla formale assunzione, da parte del richiedente, dei seguenti impegni verso il Comune:

- l'impegno personale a garantire, con il proprio patrimonio, l'obbligazione inerente al pagamento della penale eventualmente dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 16 che precede;

- l'impegno ad ottenere da primario istituto bancario o assicurativo il rilascio, in favore del Comune, al momento della dichiarazione di fine lavori inerenti all'intervento incentivante (che sfrutta i diritti edificatori incentivanti), di una polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, per il pagamento della penale determinata in base al successivo comma 6, dovuta dal soggetto inadempiente per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, entro il

termine convenzionalmente stabilito o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 16 che precede;

- l'impegno, in caso di mancato ottenimento della predetta polizza di garanzia bancaria o polizza assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, a non presentare istanza o dichiarazione intesa ad ottenere l'agibilità degli edifici realizzati mediante lo sfruttamento dei diritti edificatori incentivanti, fino a quando non sia realizzata e messa in esercizio la struttura ricettiva (incentivata) autorizzata e convenzionata (o fino all'ottenimento della predetta garanzia).

4. Tali impegni verso il Comune dovranno essere assunti formalmente mediante apposita convenzione accessiva al titolo edilizio (convenzionato) che autorizzi lo sfruttamento di diritti edificatori incentivanti. Si intende per titolo edilizio relativo all'intervento incentivante quello che autorizzi l'attuazione di una potenzialità edificatoria comprensiva, anche solo in parte, di diritti edificatori incentivanti (a destinazione extra turistico-ricettiva), originati dal meccanismo incentivante previsto dal PGT.

5. Per l'eventualità della mancata realizzazione e messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e convenzionata (intervento incentivato) entro il termine convenzionalmente stabilito, o quello eventualmente prorogato ai sensi dell'art. 16 che precede, la misura della penale dovuta al Comune (e della corrispondente garanzia di cui al precedente comma 3, e salvo quanto stabilito nel seguente comma 6) sarà determinata assumendo, quale valore massimo dei diritti edificatori incentivanti, l'importo di € 2.000,00/mq di superficie.

	<i>6. Alla presentazione della comunicazione di fine lavori dell'intervento</i>	
	<i>incentivante, l'Ufficio Tecnico Comunale verificherà lo stato di</i>	
	<i>avanzamento lavori dell'intervento incentivato e procederà alla conseguente</i>	
	<i>determinazione del valore della polizza di garanzia bancaria o polizza</i>	
	<i>assicurativa a prima richiesta e senza eccezioni, da depositare per</i>	
	<i>l'accettazione della fine lavori e l'attestazione dell'agibilità, secondo i</i>	
	<i>seguenti criteri di riduzione percentuale del valore totale:</i>	
	<i>- 20% per la completa realizzazione degli scavi;</i>	
	<i>- 20% per la completa realizzazione della struttura al rustico;</i>	
	<i>- 30% per la realizzazione delle chiusure perimetrali e della copertura;</i>	
	<i>- 30% al completamento dell'intervento e messa in esercizio della struttura</i>	
	<i>ricettiva.</i>	
	<i>Le riduzioni saranno applicate in relazione alle opere effettivamente realizzate</i>	
	<i>e accertate dall'Ufficio Tecnico Comunale e potranno portare a richieste di</i>	
	<i>svincolo parziale della garanzia, in relazione al progressivo avanzamento dei</i>	
	<i>lavori dell'intervento incentivato. Qualora l'intervento incentivato non sia</i>	
	<i>ancora iniziato, verrà mantenuto il valore massimo di € 2.000,00/mq.</i>	
	<i>I commi 2-3-4-5-6 regolano esclusivamente la ipotesi della mancata/parziale</i>	
	<i>realizzazione o messa in esercizio della struttura ricettiva autorizzata e</i>	
	<i>convenzionata (intervento incentivato); la diversa ipotesi del mancato</i>	
	<i>mantenimento del vincolo di destinazione d'uso nel corso di validità delle</i>	
	<i>convenzioni sottoscritte è regolato dai commi che seguono.</i>	
	<i>Qualora, previo accordo tra il soggetto incentivante e il soggetto incentivato,</i>	
	<i>la garanzia prevista dai commi che precedono potrà essere prestata</i>	
	<i>direttamente dal soggetto incentivato, in luogo del soggetto incentivante, a</i>	
	pagina 12	

	<i>condizione che la stessa sia conforme alle caratteristiche sopra riportate e alle</i>	
	<i>condizioni stabilite dalla convenzione e sia preventivamente accettata</i>	
	<i>dall'Amministrazione Comunale.</i>	
	<i>7. Nel caso in cui la struttura ricettiva autorizzata e convenzionata, oggetto</i>	
	<i>dell'intervento incentivato, non venga realizzata, completata o messa in</i>	
	<i>esercizio, la presentazione della polizza e/o l'eventuale escussione della</i>	
	<i>stessa, non determina il venir meno degli obblighi urbanistici gravanti</i>	
	<i>sull'area dell'intervento incentivato.</i>	
	<i>8. Il trasferimento totale o parziale dell'azienda, la trasformazione, la fusione</i>	
	<i>e la scissione societaria, nonché l'affitto dell'azienda non comportano</i>	
	<i>violazione degli obblighi ed adempimenti stabiliti dalla convenzione, purchè</i>	
	<i>vengano contestualmente trasferiti tali obblighi ed adempimenti.</i>	
	<i>9. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva nessuna</i>	
	<i>sanzione e/o penale è applicabile al beneficiario dei diritti edificatori.</i>	
	<i>10. Dopo la regolare messa in esercizio della struttura ricettiva di tipo</i>	
	<i>alberghiero, il mancato rispetto degli obblighi gestionali di cui al precedente</i>	
	<i>articolo 18, con assenza di esercizio della medesima per almeno un triennio</i>	
	<i>continuato, comporterà, in disparte eventuali sanzioni per violazione del</i>	
	<i>D.P.R. 380/2001, l'applicazione di una penale convenzionale in capo al</i>	
	<i>titolare della struttura pari a €. 3.000,00 annui per ognuna delle camere e/o</i>	
	<i>€ 5.000,00 annui per ognuna delle unità immobiliari che compongono la</i>	
	<i>struttura</i>	
	<i>11. Il gestore risponderà in solido con il titolare delle strutture delle penali di</i>	
	<i>cui ai precedenti commi;</i>	
	ART. 5 - Ulteriori pattuizioni e clausole,	
	<i>pagina 13</i>	

Il “Richiedente” o suo successore avente causa, può chiedere modifiche alla destinazione d’uso turistico-ricettiva per giustificate ed oggettive motivazioni e l’eventuale mutamento di destinazione d’uso è sottoposto alla Amministrazione Comunale, che determinerà in ordine all’ammissibilità della richiesta ed alla quantificazione della “penale” conseguente.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la convenzione, così anche di quelle conseguenti l’eventuale atto di cancellazione anticipata del vincolo, sono a carico totale del “richiedente”. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari, competente per il territorio, a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Rinuncia il Comune di Ponte di Legno all’iscrizione dell’ipoteca legale.

La trascrizione del presente atto sarà eseguita a cura del Comune di Ponte di Legno ed a spese del “richiedente”. Alla scadenza della presente convenzione, il richiedente dovrà provvedere alla cancellazione del vincolo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a proprie cure e spese.

Ai sensi dell’art.20, comma 2, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 così come modificato dalla Legge 27 dicembre 2017 n. 205, il presente atto è soggetto all’imposta di registro in misura fissa ed è esente dalle imposte catastali e ipotecarie.

E, richiesto, io Segretario ho ricevuto questo atto da me pubblicato mediante lettura fattane alle parti che, a mia richiesta, previa conferma in ogni sua parte, l’hanno dichiarato conforme alla loro volontà e meco sottoscritto.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RICHIEDENTE

