



COMUNE DI PISOgne

PROVINCIA DI BRESCIA

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA**  
**Piano di recupero "n.8 VIA RONCHI"**

L'anno ..... il giorno ..... del mese di .....  
negli uffici di Segreteria del Comune di Pisogne (o presso il Notaio Dr. ....),

**PREMESSO**

- che i lottizzanti risultano proprietari dell'edificio di cui al mappale numero 14905, FG. 18 del C.F. , sito nel Comune di Pisogne.
- che l'area e l'edificio di cui mappale numero 14905 identificato e descritta nelle planimetrie allegate al progetto di Piano di Recupero, nel vigente Piano di Governo del Territorio **hanno la seguente destinazione urbanistica: Unità di Paesaggio A.3.1 - Area di Frangia - e risultano soggetti a P.d.R., identificato al n. 8 dell'elenco degli interventi puntuali individuati con "\*" (allegato 1C), con volumetria massima definita di mc. 500 a destinazione residenziale.**
- che il progetto di Piano di Recupero, redatto dall'Ingegnere Marco Spatti iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Brescia al numero A2178, è conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio ed alle norme tecniche di attuazione ad esso allegate.
- che i lottizzanti accettano di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

**TRA**

**L'Ing. Venturini Angelo Giuseppe** in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica di Gestione del territorio del Comune di Pisogne, in esecuzione alla deliberazione n. .... in data ..... della Giunta Comunale che ha approvato definitivamente il Piano di Recupero in questione;

**E**

**i Sigg.**

**Martinelli Alessandro**, nato a Iseo (BS) il 13 marzo 1951 e residente a Pisogne in Via Trento n. 9 (cod.fisc. MRTLSN51C13E333D),

**Zigliani Giuseppina**, nata a Pisogne (BS) il 23 febbraio 1955 e residente a Pisogne (BS) in via Trento n.9, (cod.fisc. ZGLGPP55B63G710J),

**si conviene e si stipula quanto segue:**

Art. 1	Obbligo generale
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.</li><li>2. L'attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante in solido fino al suo completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente</li></ol>

	convenzione.
<b>Art. 2</b>	<b>Disposizioni preliminari</b>
	1. L'attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo <del>sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3</del> . Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dagli attuatori 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 successivo.
<b>Art. 3</b>	<b>Termini per gli adempimenti</b>
	<p>1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte degli attuatori o anche solo ad uno di questi, della comunicazione di avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.</p> <p>2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.</p> <p>3. 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 <b>5 (cinque) anni</b>. Entro lo stesso termine l'attuatore deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato il Permesso di Costruire o la S.C.I.A. per la completa edificazione dell'intervento previsto dal Piano Attuativo.</p> <p>4. La firma della convenzione dovrà avvenire entro e non oltre <b>TRE mesi</b> dalla data di cui al comma 1 del presente articolo. Decorso tale termine si dovrà provvedere con la presentazione di una nuova istanza che dovrà essere conforme al P.G.T.</p>
<b>Art. 4</b>	<b>Progettazione delle opere di urbanizzazione</b>
	1. Non sono previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura del recuperante ed a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione
<b>Art. 5</b>	<b>Esecuzione delle opere di urbanizzazione</b>
	1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
<b>Art. 6</b>	<b>Aree per attrezzature e servizi pubblici e monetizzazione</b>
	<p>1. Ai sensi delle Norme di Piano del vigente P.G.T., ed in particolar modo <b>dell'Allegato 1C "ELENCO DEGLI INTERVENTI PUNTUALI INDIVIDUATI MEDIANTE "*" DAL PR"</b> al lotto in oggetto è assegnata la volumetria massima edificabile residenziale: 500 mc</p> <p>2. Il progetto del Piano di Recupero presentato, prot. n. 7550 del 10/05/2018 a firma dell'ing. Marco Spatti, prevede una volumetria pari a 496,87mc. comportante un'area standards da cedere pari a mq.</p>

	<p><math>496,87/150 \times 45 = \text{mq. } 148,95.</math></p> <p>3. L'ammontare del contributo per le monetizzazioni delle aree standards risulta così determinato: <math>125 \text{ €/mq} \times \text{mq. } 148,95 = \text{€ } 18.632,62</math></p>
<b>Art. 7</b>	<b>Monetizzazioni</b>
	<p>4. L'importo totale della monetizzazione riconosciuto, che risulta congruamente commisurato alla utilità conseguita dall'attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, è stato versato, prima della stipula della presente convenzione, con versamento sul C/C intestato al Comune di Pisogne e quietanza n.____ del_____ (importo di € _____) che si allega alla presente.</p>
<b>Art. 8</b>	<b>Importi e garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali</b>
	<p>1. Avendo provveduto con il pagamento di quanto dovuto per la monetizzazione non vengono prestate garanzie finanziarie per tale adempimento.</p>
<b>Art. 9</b>	<b>Cessione gratuita di aree al comune</b>
	<p>1. Nel Piano Attuativo NON sono previste aree da cedere al Comune</p>
<b>Art. 10</b>	<b>Varianti</b>
	<p>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, modifiche planivolumetriche 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 dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.</p> <p>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 Attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:</p> <p>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;</p> <p>b) lo spostamento dei passi carrai e pedonali 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;</p> <p>c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Non costituisce variante, e quindi non necessita di nuova convenzione urbanistica, l'utilizzazione diversa degli spazi edificati secondo il presen-</p>

	te piano purch� tale volume e la relativa destinazione siano previsti nelle NTA del PGT vigente al momento della richiesta con monetizzazione diretta delle aree a standards eventualmente previste.
<b>Art. 11</b>	<b>Edifici con destinazione diversa</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Qualora su parte dell'area inclusa nel Piano Attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della SCIA sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a congruaggio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del Piano Attuativo.</li> <li>2. E' facolt� del Comune disporre affinch� tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005, purch� l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 11, comma 2, della presente convenzione, rivalutata in base al pi� alto tra l'indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l'indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell'Unione europea, calcolato per l'Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del congruaggio della monetizzazione � versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della SCIA.</li> <li>3. E' obbligatorio che il Comune disponga affinch� tale congruaggio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12/2005. L'importo della monetizzazione � versato prima del rilascio dell'atto di assenso o prima del trentesimo giorno dalla presentazione della SCIA.</li> </ol>
<b>Art. 12</b>	<b>Realizzazione degli interventi edilizi</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione l'attuatore pu� presentare le domande per ottenere il Permesso di Costruire o le SCIA per l'edificazione in conformit� ai vigenti strumenti urbanistici nonch� al Piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo che risultano essere le norme di attuazione dell'Unit� di Paesaggio "<b>A.3.1 - Aree di Frangia</b>";</li> <li>2. L'efficacia del Permesso di Costruire o delle SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, � subordinata al pagamento del contributo di costruzione 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.</li> </ol>
<b>Art. 13</b>	<b>Spese</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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 del soggetto attuatore.</li> </ol>
<b>Art. 14</b>	<b>Pubblicit� degli atti</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il progetto di piano di lottizzazione � costituito dai seguenti elaborati</li> </ol>



	<p>che fanno parte integrante della presente convenzione :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA</li> <li>• RELAZIONE DIMOSTRAZIONE ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE</li> <li>• TAVOLE: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tav. 01: Inquadramento territoriale</li> <li>- Tav. 02: Stato di fatto - Planimetria generale 1:200</li> <li>- Tav. 03: Stato di fatto - Pianta e Sezioni 1:100</li> <li>- Tav. 04: Stato di fatto - Prospetti 1:100</li> <li>- Tav. 05: Progetto - Planimetria generale 1:200</li> <li>- Tav. 06: Progetto - Pianta 1:100</li> <li>- Tav. 07: Progetto - Sezioni 1:100</li> <li>- Tav. 08: Progetto - Prospetti 1:100</li> <li>- Tav. 09: Sovrapposizioni - Pianta 1:100</li> <li>- Tav. 10: Sovrapposizioni - Sezioni 1:100</li> <li>- Tav. 11: Sovrapposizioni - Prospetti 1:100</li> <li>- Tav. 12: Pianta con dimostrazione adeguamento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.</li> <li>- Tav. 13: Pianta con calcolo Superfici (SLP) e Volumi</li> <li>- Tav. 14: Calcolo movimenti terra</li> <li>- Tav. 15: Planimetria generale con schema rete fognaria</li> <li>- Tav. 16: Viste prospettiche - Inserimento ambientale</li> </ul> </li> </ul>
<b>Art. 15</b>	<b>Trascrizione e benefici fiscali</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere la presente convenzione affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte con esonero per lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.</li> <li>2. L'attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.</li> <li>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 di Governo del Territorio; 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.</li> </ol>
<b>art. 15</b>	<b>Rinvii a norme</b>
	Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

## Per il Comune

Mr. Green