

Comune di Monte Isola (BS)

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Articolo 14 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del ____/____/____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del ____/____/____

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____ (____/____/200____), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di _____, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori:

- **HEINRICHS Jean Pierre** nato in Germania il 16/01/1958 C.F. **HNRJPR58A16Z112G** residente in Berlino Kurfurstenst n°33 in qualità di proprietario delle aree di cui ai mappali 184 e 300 del foglio 2 del catasto terreni del comune di Monte Isola (BS) site in località Carzano di mq 873;
Il proprietario sopraelencato sarà di seguito **denominato "attuatore privato"**.
- Il Comune di Monte Isola (BS) C.F. 00830780177 qui rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico _____ nato a _____ il ____ C.F. _____ e residente a _____ via _____ di seguito **denominato "comune"**.

PREMESSO

- A) che il sopraindicato intervenuti attuatore privato dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- B) che l'area di cui alla presente convenzione ha una superficie totale territoriale di mq 873 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale n. _____ in data _____, e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____ ai sensi degli articoli 2 e 3 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. _____ in data _____, è identificata come Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3);
- C) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera B), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato;

- 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 gravano i seguenti vincoli:
- e.1) che tutta l'area, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero al vincolo "Bellezze d'insieme D.M. 26 settembre 1959 (art. 136 comma 1, lettera c e d, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 .42);

VISTI

- A) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- B) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo adottando altresì, contestualmente, la variante al Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;
- C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni / sono pervenute le seguenti osservazioni:
- _____;
- D) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo, approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi del combinato disposto degli articoli 3 e 6, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1997;
- E) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato all'attuatore privato l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- F) 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;
- G) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. L'attuatore privato si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatto salvo il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 13.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. L'attuatore privato è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore privato 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.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attori privati non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E CESSIONE DELLE AREE PER PUBBLICHE DOTAZIONI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione che avrà validità di **10 anni**.
2. 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 10 (dieci) anni. Entro lo stesso termine l'attuatore privato deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le segnalazioni certificate di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

ART. 4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto non prevede opere di urbanizzazione primaria o secondaria a carico dell'attuatore privato.

ART. 5 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. L'art. 52 e l'art. 56 delle NTA attribuisce all'Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3) i seguenti indici urbanistici edilizi:
 - **ST** – superficie territoriale 873 mq;
 - **SF** – superficie fondiaria 873 mq;
 - Indice edificabilità territoriale (IT): 0,40 mq/mq;
 - Indice di permeabilità: 0,30 mq/mq;
 - Altezza dell'edificio fuori terra: 7,50 m
 - Superficie a standard minimo comunale per la residenza (compreso parcheggi) 30 mq/ab;
2. La SIp definita da attribuire al piano attuativo va calcolata in proporzione alla superficie del piano attuativo medesimo rispetto alla superficie totale dell'Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3). Si riporta il conteggio della SIp da attribuire al piano attuativo considerando la superficie totale pari a 873 mq così come riportato nella scheda dell'Ambito di Trasformazione AT.3 (ex LL3):

• Superficie territoriale:	873 mq
• SIp massima (Indice edificabilità territoriale (IT)xST=0,40 mq/mq x 873 mq)	349,20 mq
• SIp di progetto	150,60 mq
3. Ai sensi dell'art. 52 delle NTA le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:
 - Superficie lorda di pavimento di progetto (Slp) = 150,60 mq
 - Abitanti teorici (ab) = (Slp) /50 mq =3,01 ab
 - Standard minimo totale (compreso parcheggi) = (ab) x 30 mq/ab = 90,30 mq

ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 5 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 90,30.
2. MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI ORDINARI:
Monetizzazione di mq 90,30 di aree necessarie al soddisfacimento della quota degli standard urbanistici per un valore economico stabilito in €. 100,00/ mq.
 - 2.1. L'importo preventivato delle monetizzazioni delle aree a standard è pari a €. 9.030,00 (novemilatrecentaeuro/00).
3. L'importo totale della monetizzazione sarà versato dall'attuatore privato alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 6 bis – ONERE SECONDARIO DI QUALITA'

1. Per gli ambiti di trasformazione è prevista anche la corresponsione dell'onere secondario di qualità.
Il Comune di Monte Isola, per la componente urbanistica, è oggi in regime di salvaguardia urbanistica, in quanto il PGT adottato non è ancora stato pubblicato sul BUR. Da ciò ne discerne che trova applicazione la disciplina urbanistica più restrittiva tra il piano vigente e l'adottato. Essendo il PGT in vigore più restrittivo rispetto al PGT adottato, per quanto riguarda il calcolo degli oneri secondari di qualità, ci si riferisce per il calcolo all'art. 35.2 NTA del vigente PRG, e vengono così calcolati:
 - Onere secondario di qualità = mq. 150,60 (Slp) x 50% = mq. 75,30
 - Monetizzazione al 100% di mq. 75,30 x 100,00 €/mq = €. 7.530,00 (settemilacinquecentotrentaeuro/00)
2. L'efficacia del permesso di costruire per l'edificazione del piano attuativo è subordinata al pagamento dell'onere secondario di qualità.

ART. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. L'efficacia dei permessi di costruire 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 e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

ART. 8 – 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 planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e che non ne diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico.
2. 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. 9 – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

1. Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei contenuti della presente convenzione, dovranno essere corredate da:
 - elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte;
 - documentazione dimostrante la compatibilità degli interventi rispetto alle norme ambientali, di sicurezza e igienico sanitarie, anche mediante acquisizione dei pareri degli organi preposti.

ART. 10 – 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 dell'attuatore privato.

ART. 11 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. L'attuatore privato rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. L'attuatore privato autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) Relazione tecnico-illustrativa con riportato al suo interno lo stralcio delle previsioni del PGT in variante adottato, estratto aerofotogrammetrico e l'estratto catastale con indicazione dei mappali interessati;
 - b) Relazione Paesaggistica essendo l'area oggetto di intervento sottoposta a vincolo ambientale e paesaggistico;
 - c) Documentazione fotografica dell'ambito;
 - d) Documentazione fotografica degli accesso e delle recinzioni esistenti;
 - e) Documentazione fotografica stato di progetto (foto-inserimenti);
 - f) Relazione relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - g) Relazione tecnico di cui al punto 4.8 dell'allegato 1 del Decreto Attuativo della D.G.R. 3868 del 17.07.2015;
 - h) Dichiarazione in merito al Regolamento Regionale in materia di Invarianza Idraulica;
 - i) Modello ISTAT;
 - j) Relazione preliminare di fattibilità geologica;
 - k) Elaborati grafici di progetto.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e l'attuatore privato, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) e k) 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. 13 - CONTROVERSIE

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.
2. Per quanto non previsto dal presenta atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

BOZZA DI CONVENZIONE

La convenzione occupa n.____ pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. Gli attuatori l'hanno letto e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

L'attuatore privato

Il Comune

Il Segretario Rogante