

REPUBBLICA ITALIANA

Il _____ ottobre duemiladiciannove, in _____ (BS)

SONO PRESENTI

VENTURINI ANGELO GIUSEPPE, _____
_____ nella qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio (nominato con Decreto del Sindaco di Pisogne, numero 32 del 17 luglio 2018) e, quindi, in legale rappresentanza del **COMUNE DI PISOGNE**, Provincia di Brescia, con sede in Pisogne (BS) al Viale Vallecamonica n. 2, Codice Fiscale 00377510177, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale ed al presente atto autorizzato dalle Delibere della Giunta Comunale che sono elencate nella sottoindicata premessa, entrambe divenute esecutive ai sensi di legge;

BIANCHI TRIVULZI GIANLUIGI, _____, con domicilio anche fiscale _____ n. 5, _____

PRELIMINARMENTE:

Gianluigi BIANCHI TRIVULZI, ai fini della Legge 52/85, _____

PREMETTONO I COSTITUITI:

a) che Gianluigi BIANCHI TRIVULZI è pieno proprietario delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Pisogne (BS) alla Via Milano e precisamente:

il tutto con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente convenzione a tutte le unità immobiliari oggetto del presente atto, così come elencate dai titoli di provenienza e dal regolamento di condominio, ove esistente, nonché univocamente destinate come tali e/o quali graficamente determinate in sede di allibramento catastale;

b) che il complesso immobiliare sopra identificato si trovano in una zona omogenea classificata "tessuto residenziale strutturato" soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

c) che la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatto dall'Architetto Massimiliano Rusconi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al numero 1545, è conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio ed alle norme tecniche di attuazione in esso contenute;

d) che Gianluigi BIANCHI TRIVULZI accetta di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Gianluigi BIANCHI TRIVULZI si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente convenzione 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 convenzione.

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Gianluigi BIANCHI TRIVULZI, in virtù della presente convenzione, è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si deve intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle unità immobiliari oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti da Gianluigi BIANCHI TRIVULZI si trasferiscono anche ai relativi acquirenti 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.

ARTICOLO 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della presente Convenzione salvo specifica alternativa.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della presente convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
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 5 (cinque) anni. Entro lo stesso termine Gianluigi BIANCHI TRIVULZI 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.
4. La cessione senza corrispettivo ed a titolo gratuito a favore del COMUNE DI PISOGNE della piena proprietà delle aree deve avvenire, a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere. La cessione delle aree avverrà senza corrispettivo ed a titolo gratuito a favore del COMUNE DI PISOGNE al termine dei lavori.

ARTICOLO 4 - OGGETTO DELLA CESSIONE

1. Gianluigi BIANCHI TRIVULZI o i suoi aventi causa, in accordo con l'amministrazione Comunale, considerata la necessità di cedere le aree come evidenziato negli elaborati di Piano, stabilisce che verrà

ceduto al COMUNE DI PISOGLIE:

1.A: un'area di complessivi 387,07 (trecentottantasette virgola zero sette) mq. evidenziata in colore giallo nell'elaborato denominato "Allegato A" parte integrante della presente convenzione. Considerando che la superficie viene considerata quale D.O.P., essendo la superficie richiesta a standard pari a 706,44 (settecentosei virgola quarantaquattro) mq., la restante parte di standard richiesti pari a 319,37 (trecentodiciannove virgola trentasette) mq., verrà monetizzata.

1.B: un'area di complessivi 316,84 (trecentosedici virgola ottantaquattro) mq. evidenziata in colore verde nell'elaborato denominato "Allegato A" parte integrante della presente convenzione, ceduta gratuitamente.

2. Gianluigi BIANCHI TRIVULZI, si impegna alla riqualificazione della cortina edilizia esistente come da progetti o varianti approvati o da approvare, insistente sui subalterni [REDAZIONE]

[REDAZIONE] ed è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo e, pertanto, si deve intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle unità immobiliari o beni comuni non censibili oggetto della sopra citata riqualificazione edilizia, gli obblighi assunti da Gianluigi BIANCHI TRIVULZI con la presente convenzione si trasferiscono anche ai relativi acquirenti 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.

3. Le spese tecniche per la redazione del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le spese accessorie ed assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e a totale carico di Gianluigi BIANCHI TRIVULZI.

4. L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto di provvedere al controllo ed al collaudo delle opere di urbanizzazione al fine di verificarne la rispondenza con le caratteristiche tecniche e progettuali previste nell'allegata planimetria, nonché della segnaletica stradale.

5. Le aree cedute resteranno a disposizione quale area di cantiere per tutta la durata dei lavori senza riconoscere al Comune corrispettivo alcuno.

ARTICOLO 5 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E MONETIZZAZIONE

1. Il progetto prevede: la cessione di un'area standard di 706,44 (settecentosei virgola quarantaquattro) mq., così determinato:

Metri cubi totali di progetto 3532,22 (tre milacinquecentotrentadue virgola ventidue) mc. / 150 (centocinquanta) ab/mc. = 23,55 (ventitre virgola cinquantacinque) abitanti, 23,55 (ventitre virgola cinquantacinque) abitanti X 30 (trenta) mq/ab. = 706,44 (settecentosei virgola quarantaquattro) mq.

2. Sarà ceduta un'area di 387,07 (trecentottantasette virgola zero sette) mq, restando da monetizzare i restanti 319,37

(trecentodiciannove virgola trentasette) mq. L'ammontare del contributo per le monetizzazioni delle aree standards risulta così determinato: 125 (centoventicinque) Euro/mq. x 319,37 (trecentodiciannove virgola trentasette) mq. = Euro 39.921,75 (trentanovemilanovecentoventuno virgola settantacinque).

ARTICOLO 6 - CESSIONE SENZA CORRISPETTIVO E GRATUITA DI AREE AL COMUNE DI PISOGNE

1. Nel Piano Attuativo sono previste aree da cedere al COMUNE DI PISOGNE. Tali aree, saranno frazionate ed identificate catastalmente al termine dei lavori e verranno cedute senza corrispettivo ed a titolo gratuito al COMUNE DI PISOGNE e sono individuate nella planimetria allegata con il colore giallo quale standards urbanistico del presente intervento per una superficie pari a 387,07 (trecentottantasette virgola zerosette) mq, e di colore verde per l'area di 316,84 (trecentosedici virgola ottantaquattro) già gravata dall'uso pubblico.

2. A tal riguardo Gianluigi BIANCHI TRIVULZI redigerà a proprio carico il frazionamento catastale delle aree da cedere della superficie di 387,07 (trecentottantasette virgola zerosette) mq. e 316,84 (trecentosedici virgola ottantaquattro) mq. che sono raffigurate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

3. Gianluigi BIANCHI TRIVULZI garantisce ad ogni effetto di legge che le aree indicate in premessa alla presente convenzione sono libere da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli ed oneri ed assicura che verranno trasferite al COMUNE DI PISOGNE in tale situazione al momento del definitivo passaggio di proprietà.

4. Ai soli fini fiscali il proponente dichiara che il valore delle aree cedute, di fatto prive di volumetria edificabile e in parte già asservite all'uso pubblico, ammonta a € 15.000,00 (quindicimila virgola 00) ovvero pari a circa 20,00 (venti virgola 00) Euro al mq.

ARTICOLO 7 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge della Regione Lombardia 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 progetto convenzionato, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la superficie delle aree cedute al Comune di Pisogne.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa elaborati di progetto, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) lo spostamento dei passi carrai e pedonali previsti nelle planimetrie dai titoli edilizi, 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;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

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 al precedente articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo l'approvazione della presente convenzione Gianluigi BIANCHI TRIVULZI potrà ritirare il Permesso di Costruire Convenzionato per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici.

2. L'efficacia del Permesso di Costruire Convenzionato, è 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 della Regione Lombardia n. 12/2005, degli oneri di urbanizzazione e delle monetizzazioni nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente.

ARTICOLO 9 - SPESE E COLLAUDO DELLE OPERE

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, sono a carico esclusivo di Gianluigi BIANCHI TRIVULZI. Ultimate le opere e ogni altra obbligazione convenzionale, Gianluigi BIANCHI TRIVULZI presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione.

2. Non essendo prevista la realizzazione di opere da parte del proponente non si rende necessaria la redazione e approvazione di collaudi, pertanto le aree saranno cedute a semplice richiesta della parte cedente. Le aree di cui all'art. 6 pertanto saranno cedute con manto di usura in perfette condizioni e la relativa segnaletica stradale orizzontale e verticale indicante i posti auto rappresentati nella planimetria allegata alla presente convenzione con relativi cartelli che saranno ritenuti necessari conformemente con il Codice delle strada e relativo Regolamento attuativo vigenti al momento della consegna delle aree stesse.

3. Le parti convengono che la presentazione delle Segnalazioni certificate di Agibilità degli interventi realizzati non avranno effetto se non dopo aver adempiuto alla cessione delle aree prevista all'art. 6.

ARTICOLO 10 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Le parti, come costituite e rappresentate, autorizzano il

Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

2. 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 che saranno effettuate secondo quanto previsto nel presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio e, pertanto, trova 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 che saranno effettuate in esecuzione della presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

3. Ai fini fiscali le parti, come costituite e rappresentate, chiedono le agevolazioni previste dall'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, dell'articolo 5 della legge 22 aprile 1982 n. 168 e dell'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, e, pertanto, chiedono l'applicazione al presente atto dell'imposta di registro e di quella ipotecaria in misura fissa.

**ARTICOLO 11 - RINVII A NORME - DICHIARAZIONI URBANISTICHE - CONFORMITA'
CATASTALE**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore.

Firmato

Venturini Angelo Giuseppe

Gianluigi Bianchi Trivulzi