

COMUNE DI ISEO
(provincia di BRESCIA)

BOZZA CONVENZIONE

**AI SENSI DELL' ARTICOLO 30 DELLA LEGGE 5 AGOSTO 1978 N. 457
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI
AGGIORNATA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, n. 12
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI**

PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
- Via Delle Fornaci n. 59 -

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n. _____ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta Comunale n. _____ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemilaventuno, addì _____ del mese di _____ (___/___/2021),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, notaio in _____ si
sono costituiti i Signori:

- **ZANINI VIRGINIO** nato a Iseo, il 31/01/1965, Codice Fiscale ZNNVGN65A31E333U, residente a Iseo (Bs) in via delle Fornaci, n. 59,
 - **ZANINI CESARE** nato a Iseo, il 03/01/1985, Codice Fiscale ZNNCSR85A03E333K, residente a Iseo (Bs) in via delle Fornaci, n. 59,
- in qualità di proprietari dell'immobile sito nel territorio comunale di Iseo (Bs), via Delle Fornaci, n. 59, contraddistinto al catasto Fabbricati al foglio n. 18 - mappale n. 83 - sub. 1 e 3; soggetti nel seguito del presente atto denominato semplicemente "recuperanti", da un parte;

e geom./arch./ing./ _____, nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia Privata del Comune di Iseo (Bs), 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 atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte

PREMESSO

- A) che i sopraindicati intervenuti proprietari *recuperanti* dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi de rilevanti dalla convenzione;
- B) che il comparto di cui alla convenzione nel Piano delle Regole del vigente Piano Governo del Territorio è classificato come segue:
 - Per l'immobile identificato con il mappale n. 83 del foglio 18 sub. 1 e 3:
 - Edifici con valenza tipologica e architettonica sparsi (cascine);
 - Per l'accessorio oggetto di demolizione:
 - Edificio extra agricolo in zone agricole e ambientale di monte - N - edifici privi di destinazione in atto;
 - L'area esterna cortilizia risulta avere due porzioni quali, la prima per quasi la totalità del lotto e la secondo per la porzione minore posta a sud-ovest del lotto, nello specifico:
 - Aree private con attrezzature sportivo-ricreative di interesse pubblico;
 - Zona E1 - Agricola produttiva.
- C) che sul comparto non gravano vincoli di natura culturale, ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;
- D) che la sopraindicata proprietà si è dichiarata in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

VISTI

- A) La domanda di autorizzazione al Piano di Recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 4804 in data 26/02/2021 iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. URB/2021/0001/PAC, successivamente integrata con gli elaborati depositati in data 13/04/2021 Prot. n. 8807;
- B) Il parere favorevole espresso sul progetto dalla Commissione Paesaggio nella seduta n. 23 del 01/04/20201;
- C) La deliberazione della Giunta Comunale n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni; (ovvero, in presenza di osservazioni) in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- E) La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero; (ovvero, in presenza di osservazioni) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;
- F) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, gli articoli 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457, gli articoli 12,14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OBBLIGO GENERALE

1. I *recuperanti* si impegnano 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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione;
2. I *recuperanti* è obbligato in solido per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili e/o delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal *recuperante* 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 dal *recuperante* non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo 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 necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa;

ART. 3 – TERMINI/DURATA

1. Il Piano di Recupero prevede l'attuazione di un intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia, ai sensi di quanto definito nell'articolo 3 – comma 1, lettera "d" del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., di un vecchio accessorio a destinazione non residenziale, collabente sito in ambito, definito dal vigente strumento urbanistico comunale, di "Edificio extra agricolo in zone agricole e ambientale di monte – N – edifici privi di destinazione in atto". La ristrutturazione prevede la demolizione completa dell'accessorio con ricostruzione in aderenza al fabbricato principale al piano terra in lato nord e con la conferma dell'impianto architettonico dell'immobile di proprietà, con contestuale recupero e valorizzazione dell'area cortilizia pertinenziale alle due unità presenti. Con l'intervento si prevede altresì la formazione di opere di manutenzione straordinaria legate al risparmio energetico;
2. La durata di validità del Piano di Recupero e della relativa Convenzione è di anni 2 (due) ;
3. La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) mesi dalla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero, pena la decadenza e il conseguente annullamento del Piano stesso;
4. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione al *recuperante* dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano di Recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione;

ART. 4 – DIMENSIONAMENTO E MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD

5. Ai sensi del vigente P.G.T., in particolare dell'articolo 12.1 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, le aree a Standard minimo che competono al Piano Attuativo e da cedere gratuitamente al Comune per la destinazione residenziale sono quantificate in Mq./Abitante 35,00 (1 Abitante teorico = Mq.37 di Superficie lorda di pavimento) di cui almeno Mq./Abitante 9,00 destinati a parcheggio, da cui deriva una superficie complessiva minima a Standard, tenuto conto della porzione ritenuta già assolta dal fabbricato preesistente, quale risultante dai conteggi:

CALCOLO FABBISOGNO STANDARD ESISTENTI			
Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	
	Superficie lorda di pavimento	mq	
	Abitanti teorici (SLP / 37)	n.	
	S1. Aree per servizi pubblici (35 mq/abit.)	mq	
Destinazione produttiva	Superficie edificata	mq	50,43
	Superficie territoriale (S.t.) (Uf=1,2 mq/mq)	mq	42,03

	S2. Aree per servizi pubblici (10 % della S.t.)	mq	4,20	
Destinazione terziaria ⁽ⁱⁱ⁾	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	S3. Aree per servizi pubblici (____ % di S.l.p.)	mq		
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali		mq	4,20

CALCOLO FABBISOGNO STANDARD PROGETTO				
Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
	Superficie lorda di pavimento	mq	41,51	
	Abitanti teorici (SLP / 37)	n.	1,12	
	S1. Aree per servizi pubblici (35 mq/abit.)	mq	39,27	
Destinazione secondaria ⁽ⁱⁱ⁾	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
	Superficie edificabile	mq		
	S2. Aree per servizi pubblici (____ % della S.t.)	mq		
Destinazione terziaria ⁽ⁱⁱⁱ⁾	Superficie territoriale (S.t.)	mq		
	Volume edificabile	mc		
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq		
	S3. Aree per servizi pubblici (____ % di S.l.p.)	mq		
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali		mq	39,27

$$(39,27 - 4,20) \text{ mq} = 35,07 \text{ mq}$$

6. Il Piano Attuativo non prevede cessione di aree a Standard in quanto esigue e di scarsa utilità e funzionalità per l'Amministrazione in quanto la posizione dell'immobile è in zona lontano dalla viabilità o da servizi pubblici di possibile interesse.
7. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 31 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €/mq 48,55 (euro quarantuno/51 al metro quadrato), in applicazione di quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n.12 in data 17 giugno 2013, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta di €/mq 48,55 x mq 35,07 = € 1.702,65 (euro millesettecentodieci/65).
8. L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 5 – ONERI SECONDARI DI QUALITÀ

1. Ai sensi di quanto disposto dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 17/06/2013, in merito all'applicazione degli oneri secondari di qualità per le destinazioni residenziali all'interno di Piani di Recupero è previsto un importo unitario di Euro 70,00 (settanta) per ogni metro quadrato di Superficie Lorda di Pavimento residenziale. L'importo totale per oneri secondari di qualità risulta quindi euro/mq.70,00.
2. L'importo come sopra quantificato dovrà essere corrisposto dal **Soggetto Attuatore al Comune** al rilascio del permesso di costruire od alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività ed in proporzione alla superficie lorda di pavimento oggetto del provvedimento abilitativo.
3. Ai sensi di quanto disposto dalle deliberazioni del Consiglio Comunale n.4 del 19 febbraio 2015 e della Giunta Comunale n.166 del 21 novembre 2016, qualora gli edifici oggetto di permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività per l'edificazione in conformità al Piano di Recupero oggetto della presente convenzione, rientrassero nelle classi energetiche A4 ed A3, agli oneri di urbanizzazione secondari di qualità sarà applicata una riduzione pari al 50% dell'importo indicato al comma 1. Qualora tali edifici rientrassero nelle classi energetiche A2 ed A1, agli oneri di urbanizzazione secondari di qualità sarà applicata una riduzione pari al 30% (trenta per cento).

ART. 6 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il *recuperante* può presentare istanza per ottenere il permesso di costruire ovvero la segnalazione di inizio attività edilizia alternativa al permesso di costruire per l'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano di Recupero in conformità ai vigenti strumenti urbanistici;
2. Il *recuperante* si impegna per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero della SCIA alternativa al permesso di costruire, il contributo di costruzione secondo quanto previsto dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
3. In considerazione della opportunità concessa al *recuperante* di attuare il recupero dell'edificio collabente di proprietà secondo il progetto allegato al presente Piano di Recupero, il

recuperante s'impegna a corrispondere all'Amministrazione comunale gli oneri secondari di qualità di cui all'art. 5 comprensivi degli oneri di urbanizzazione secondaria;

ART. 7 – VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, 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 di recupero, 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 regolamento edilizio e, in particolare, al Piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) la lieve modifica delle specchiature dei nuovi locali al piano terra e dei tavolati interni divisorii dei locali;
 - b) la finitura del rivestimento previsto per il perimetro del piano terra con materiale simile a quanto approvato nella Commissione del Paesaggio;
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 varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di Recupero, che tenga conto di quanto già realizzato;
5. 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. 8 – COLLAUDI

1. Non essendovi opere di urbanizzazione da realizzare non sono previsti collaudi amministrativi;

ART. 9 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD

1. Non essendovi opere di urbanizzazione da realizzare e/o aree a standard da reperire non sono previste cessioni;

ART. 10 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano di Recupero è composto da (elenco indicativo):

A) Elaborati generali:

- a) _____;
- b) _____;
- c) _____;
- d) _____;

B) Elaborati grafici specifici

- Tav. 1 - Estratti cartografici vari;
Tav. 2 - Planimetria generale situazione approvata;
Tav. 3 - Planimetria generale situazione di progetto;

- Tav. 4 - Piante e prospetti situazione approvata;
- Tav. 5 - Piante e prospetti situazione di progetto;
- Tav. 6 - Piante e prospetti situazione comparativa;
- Tav. 7 - Schemi grafici Ingombri edificio per calcolo S.L.P.;
- Tav. 8 - Render.

2. Il progetto di Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il *recuperante*, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), 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;
3. Per tutta la durata della convenzione il recuperante si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 1 copia degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali;

ART. 11 – 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 quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei recuperanti;
2. Tutte le spese relative e conseguenti al progetto di Piano di Recupero ed alla presente Convenzione, per i progetti esecutivi delle opere, relativa direzione lavori, saranno a carico del *recuperante*;

ART. 12 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

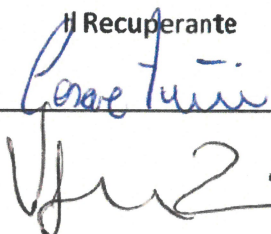
1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione;
2. Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo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

ART. 13 – NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di Legge e di Regolamenti vigenti ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT di Corte Franca, alla Legge Urbanistica 17.08.1942 n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 06.08.1967 n. 765, al DPR 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. ed alle Leggi Regionali 28.01.1977 n. 10 e 11.03.2005 n. 12 e s.m.i..

Letto, confermato e sottoscritto, li 11-05-2021

Il Recuperante



Il Comune di Iseo

-
- i eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;*
 - ii eventualmente precisare: industriale, artigianale, produttiva generica;*
 - iii eventualmente precisare: commerciale, direzionale, turistico-alberghiera, turistico-sportiva, ecc.;*