

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER PIANO DI RECUPERO "VIA PROVINCIALE 38"**

L'anno il giorno del mese di in Erbusco (BS) presso la Sede Municipale di via Verdi, n. 16, innanzi a me Dott. Notaio in iscritto al Collegio Notarile di , sono personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di Erbusco, che, in forza dell'art. dello Statuto Comunale e dell'art. del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi, nella sua qualità di del Comune di Erbusco interviene alla presente in esecuzione della deliberazione del di n. in data, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione e del decreto sindacale n. del.....che in copia autentica vengono allegati al presente atto sotto la lettera ".....", di seguito denominato "Comune",

- il Sig. CAVALLERI GIOVANNI TULLIO nato a Rovato (BS) il 31/12/1973, domiciliato per la carica ad Erbusco (BS) in via Provinciale, n. 38, C.F. CVLGNN73T31H598Y, che dichiara di intervenire nella sua qualità di Legale Rappresentante della Soc. PASTICCERIA ROBERTO DI CAVALLERI SRL P.Iva 04096360989 di seguito denominato "**Operatore**", quale delegata dalla Società proprietaria degli immobili individuati in premessa del presente atto Soc. IFY CAVALLERI SRL con sede a Erbusco (BS) in via Provinciale, n. 38, P.Iva 01636510982,
- il Sig. **CAVALLERI GIOVANNI TULLIO** nato a Rovato (BS) il 31/12/1973, residente ad Erbusco (BS) in via Provinciale, n. 38, C.F. CVLGNN73T31H598Y, di seguito denominato "**Operatore**",
- la sig.ra **CAVALLERI FABRIZIA**, nata a Rovato (BS) il 21/03/1975, residente ad Erbusco (BS) in via Provinciale, n. 38, C.F. CVLFRZ75C61H598T, di seguito denominata "**Operatore**",

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, 5° comma della L.U. 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i., nonché dell'art. 46 della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.

PREMESSO

– che gli operatori sono proprietari degli immobili di seguito elencati e costituenti il 100% della SLP degli immobili oggetto di Piano di Recupero:

- Comune di Erbusco, Foglio 14, Particella 306, subalterni 1-4-5-6-7-15-16-20-22-25-26-27-28-29-30-;
 - Comune di Erbusco, Foglio 14, Particella 310;
 - Comune di Erbusco, Foglio 14, Particella 116, subalterno 39.
- che gli operatori hanno presentato in data 26/07/2021 richiesta di approvazione di Piano di Recupero per la riqualificazione dell'area "Via Provinciale 38";
 - che il Piano di Recupero è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. ... del .../.../...; gli elaborati progettuali del Piano di Recupero costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- che i fabbricati risultano meglio identificati nella tavola 02 A degli elaborati allegati alla richiesta di approvazione del Piano di Recupero di cui sopra;
- che gli operatori dichiarano di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che nel Piano di Governo del territorio (P.G.T.) vigente alla data di approvazione del Piano di Recupero in argomento, gli immobili sopra descritti risultano urbanisticamente classificati come segue:
 - ZONA A – CENTRI STORICI – ART.13
 - ZONA R2 – CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' – ART. 15 (limitatamente alla particella 116 subalterno 39
- che le zone A sono definite Zona di Recupero ai sensi della L. 457/78;
- che l'art. 13 comma 3 lettera b prevede nella Zona A un indice fondiario ammesso di progetto pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, incrementato del 10% in caso di Piano di Recupero;
- che per gli interventi previsti dal Piano di Recupero è già stata espressa Autorizzazione Paesaggistica ai sensi D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42, rilasciata in data 04/08/2021 con prot. N. 11909.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

2. Oggetto

2.1. La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore per conseguire nei termini qui previsti la realizzazione delle opere previste dal Piano di Recupero adottato con deliberazione del n. in data e approvato con deliberazione del n. in data

2.2. La SLP dello stato di fatto degli immobili compresi nel piano attuativo e oggetto della presente convenzione è stata calcolata secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento ed è riassunta come segue (cfr. Tavola 21 B)

- Edificio Nord (dati ricavati da DIA n.302/2016 prot. 17303 del 21/11/2016 senza aggiunta al piano terra della SLP ottenuta con l'approvazione del "PR8")
 - Piano Terra mq 393,82
 - Piano Primo mq 340,76
 - Totale SLP edificio Nord mq 734,58
- Edificio Est (cfr. dimostrazione analitica tavola 21 B e relativi calcoli analitici)
 - Piano Terra mq 188,96
 - Piano Primo mq 245,77
 - Totale SLP edificio Est mq 434,73
- TOTALE SLP STATO DI FATTO MQ 1.169,31

2.3. La SLP di progetto degli immobili compresi nel piano attuativo e oggetto della presente convenzione è stata calcolata secondo le norme vigenti alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento ed è riassunta come segue (cfr. Tavola 21 B):

- Edificio Nord (dati ricavati da DIA n.302/2016 prot. 17303 del 21/11/2016 con l'aggiunta al piano terra della SLP ottenuta con l'approvazione del "PR8")
 - Piano Terra mq 411,35
 - Piano Primo mq 340,76
 - Totale SLP edificio Nord mq 752,11
- Edificio Est (cfr. dimostrazione analitica tavola 21 B e relativi calcoli analitici)
 - Piano Terra mq 175,67

- Piano Primo mq 218,34
- Totale SLP edificio Est mq 394,01
- Padiglione Esterno
 - Piano Terra insistente su Zona A – Centri Storici (Art.13 NTA) mq 17,55
- TOTALE SLP FUORI TERRA DI PROGETTO MQ 1.163,67 < MQ 1.169,31 (SLP Stato di fatto)
- SLP Padiglione Esterno insistente su Zona R2 (Art.15 NTA) mq 53,69
- SLP Piano interrato mq 320,51

3. Obblighi generali

3.1. Per quanto attiene ai rapporti con il Comune relativi alla presente convenzione, gli operatori dichiarano di essere responsabili nei confronti del Comune per gli impegni assunti con la presente convenzione. Gli operatori si obbligano a comunicare al Comune qualsiasi modifica o evento che possa incidere sulla titolarità degli impegni assunti con il presente atto.

3.2. In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree oggetto del comparto edificatorio a terzi e di contestuale trasmissione a terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, gli operatori rimarranno solidalmente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso dei requisiti di legge previsti, subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fideiussorie. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, gli operatori ed i successori od aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti delle aree. In ogni caso, negli atti di trasferimento, dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente per sé, eredi o comunque aventi causa dichiara di conoscere ed accettare il contenuto della presente convenzione e si obblighi a rispettarla, dichiarando altresì di impegnarsi a inserire negli atti, nel caso di successiva rivendita, le norme e i vincoli contenuti nel presente atto.

4. Attuazione

4.1. L'attuazione delle edificazioni previste avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla presente convenzione, al Piano di Recupero che fa parte integrante e sostanziale del presente atto, e nel rispetto della normativa prevista dal P.G.T. vigente alla data di approvazione del Piano Attuativo in argomento, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

4.2. Il Piano di Recupero prevede l'utilizzazione delle aree/immobili descritti in premessa secondo i seguenti parametri descritti all'art. 2 punto 3;

4.3. Le opere realizzate in esecuzione del presente Piano Attuativo non potranno essere modificate se non previo formale assenso del competente organo Comunale. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa vigente al momento dell'esecuzione dei lavori.

4.4. Eventuali modificazioni di destinazione di immobili e di opere non autorizzate comporteranno l'emissione di ordinanza di riduzione in pristino. Qualora la riduzione in pristino non risultasse tecnicamente possibile verranno applicate le disposizioni di cui all'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

5. Diritti

5.1. Gli operatori dichiarano che le aree descritte nelle premesse sono di loro proprietà, esenti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi, oneri, gravami e vincoli di ogni specie.

5.2. Ai sensi dell'art. 30, comma 2 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e s.m.i., viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, redatto dal Comune in data Le parti dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di redazione del suddetto certificato.

6. Oneri a carico dell'Operatore

Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria

6.1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verranno determinati e versati in sede di ritiro di Permesso di Costruire;

6.2. **Monetizzazione** delle aree a standard Art.6 Piano dei Servizi

- Superficie commerciale aggiuntiva rispetto allo stato di fatto: Padiglione ex-novo piano terra a destinazione Commerciale mq 53,69 x Euro/mq 120,00 = **Euro 6.442,80**
- Superficie a parcheggio vincolata all'uso pubblico con pratica edilizia presentata da Geom. Lancini Carlo in data 29/06/1994 mq 82,70 x Euro/mq 120,00 = **Euro 9.924,00**
- Superficie del piano interrato a destinazione "Artigianato di Servizio"

- $\text{mq } 320,51 \times 20\% = \text{mq } 64,10 \times \text{Euro/mq } 120,00 = \text{Euro } 7.692,00$

Le aree a standard così determinate non risultano reperibili in loco e vengono pertanto monetizzate.

6.3. Contributo compensativo D.C.C. n.60 del 29-11-2016

- Ampliamento superficie a destinazione commerciale $\text{Mq } 53,69 \times \text{Euro/mq } 100,00 = \text{Euro } 5.369,00$
- Superficie piano interrato a destinazione Artigianato di Servizio $\text{mq } 320,51 \times \text{Euro/mq } 27,00 = \text{Euro } 8.653,77$

6.4. Il Contributo sul costo di Costruzione verrà determinato e versato in sede di ritiro di Permesso di Costruire.

7. Validità

7.1. Il presente Piano di Recupero ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione. Entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione dovrà intervenire la stipula della presente convenzione. Qualora entro il suddetto termine l'Operatore non sottoscriva la convenzione, l'Amministrazione Comunale, previa formale diffida, potrà valutare la revoca degli atti assunti.

8. Fine lavori e Collaudo del Piano di Recupero

- 8.1.** Entro i termini stabiliti dall'art. 7 della presente Convenzione Urbanistica, i proprietari si impegnano a presentare comunicazione di Fine Lavori, allegando dichiarazione di conformità al progetto presentato da parte del tecnico incaricato;
- 8.2.** Non prevedendo la realizzazione di opere insistenti su area pubblica, né cessioni, alla presentazione della comunicazione di fine lavori il Piano di Recupero si intende attuato, e decadono gli impegni assunti dai proprietari con il Comune;

9. Varianti al Piano di Recupero

9.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12 L.R. 13 Marzo 2005 n.12, ai proprietari è consentito presentare variante alla richiesta di approvazione di piano attuativo: qualora la variante non presenti variazioni nel volume degli interventi, modifiche alla destinazione d'uso e modifiche ai rapporti con gli standard urbanistici derivanti, la presente Convenzione rimarrà pienamente valida;

10. Pubblicità degli atti

10.1. Il progetto del Piano di Recupero è composto da:

- Elaborati grafici del progetto architettonico composti da 21 tavole;
- Relazione tecnica;
- Rilievo fotografico;
- Dichiarazioni di conformità del progettista delle opere.

10.2. Il progetto del Piano di Recupero è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione; il Comune ed i proprietari stabiliscono che tutta la documentazione elencata al comma 10.1 del presente articolo non venga materialmente allegata alla presente Convenzione, in quanto costituita da atti pubblici allegati a procedure di approvazione depositati in Comune in originale ed inequivocabilmente individuabili;

11. Disposizioni finali

11.1. Tutte le spese derivanti dalla presente Convenzione, nonché eventuali atti relativi e conseguenti, saranno a carico dei proprietari;

11.2. Entro 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione i proprietari faranno pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto, debitamente registrato e trascritto;

11.3. I proprietari autorizzano la trascrizione del presente atto presso il Conservatore dei Registri Immobiliari affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti;

11.4. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti disciplinanti la materia;

11.5. La definizione di eventuali controversie non componibili in via amichevole, sarà deferita alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia.

L'Operatore

Il Comune