

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER PIANO DI RECUPERO "..."

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. .... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica ad Erbusco (BS) in via ..... C.F. .... che dichiara di intervenire nella sua qualità di Legale Rappresentante della Soc. EDILCORIONI DI CORIONI GIANCARLO & C. s.n.c. di seguito denominato "Operatore", quale delegata dalla società proprietaria degli immobili individuati nel presente atto;

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto

PREMESSO

-1) che la società "EDILCORIONI DI CORIONI GIANCARLO & C. S.N.C." è piena proprietaria del compendio immobiliare in Comune di Erbusco (BS), via Trieste, individuato all'Ufficio del Territorio di Brescia

Sezione Catasto N.C.T. del Comune di Erbusco (BS) con i seguenti dati:

- Sez. NCT Fol.34, p.lla 178, Sub.10 VIA TRIESTE, piano: T, cat. C/6, cl. 4, metri quadrati 20, superficie catastale totale mq. 22, R.C. Euro 37,185;
- Sez. NCT Fol.34, p.lla 178, Sub.11 VIA TRIESTE, piano: T, cat. A/3, cl. 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 60, R.C. Euro 100,71;
- Sez. NCT Fol.34, p.lla 178, Sub.12 VIA TRIESTE, piano: T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 102, R.C. Euro 167,85;

- Sez. NCT Fol.34, p.IIIa 178, Sub.13 VIA TRIESTE, B.C.N.C.;
- Sez. NCT Fol.34, p.IIIa 277, Sub.1 VIA TRIESTE, piano: T, cat. F/1, Area Urbana, superficie catastale totale mq. 57;
- Sez. NCT Fol.34, p.IIIa 90, VIA TRIESTE, B.C.N.C.;

#### Catasto Terreni

- Fog.34, p.IIIa 93, di ha 0.01.80, SEMIN ARBOR, cl. 2, R.D. Euro 1,44, R.A. Euro 1,49;
- Fol.34, p.IIIa 379 di ha 0.0.49, SEMIN ARBOR, cl. 2, R.D. Euro 0,39, R.A. Euro 0,40;

-2) che la società "EDILCORIONI DI CORIONI GIANCARLO & C. S.N.C." è divenuta piena proprietaria del sopra descritto compendio immobiliare in virtù dei seguenti atti:

- atto di permuta immobiliare autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Alessandra Ambrosetti di Adro (BS) in data 30 maggio 2023, rep. n. 3520/2580, registrato a Brescia il 08 giugno 2023 al n. 26803 serie 1T, trascritto a Brescia in data 09 giugno 2023 ai nn. 25282/17626;

-3) che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

-4) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 428,00 (quattrocentoventotto) e nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 3 in data 2 marzo 2021, sono classificate come segue:

\* zona omogenea "A – CENTRI STORICI" per una superficie di mq 252,00 (duecentocinquanta due);

\* zona omogenea "R1 - CONSOLIDATI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' ", per una superficie di mq 176,00 (cento settantasei);

con l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di recupero convenzionato, qui denominato "HILL COLLE", interno a zona di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;

quanto dinanzi dichiarato, 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, D.P.R. 380/2001;

-5) che sull'area non gravano vincoli di natura storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

-6) che per il vincolo ambientale è stata ottenuta l'autorizzazione paesaggistica n. 426/2024 del 18 marzo 2024;

#### VISTI

-7) la domanda di autorizzazione del piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... in data ..... luglio 2024;

-8) la deliberazione della Giunta comunale n. .... in data ..... 2024, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;

-9) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

-10) la deliberazione della Giunta comunale n. .... in data ..... 2024, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;

-11) la Legge Regionale 12/2005;

#### 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 7)

- Piano terra mq 101,35
- Piano primo mq 101,35
- TOTALE SLP STATO DI FATTO MQ 202,70

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 7)

- Piano terra mq 96,03
- Piano primo mq 96,03
- SLP destinata a portici e logge (eccedente il 30%) mq 30,38
- TOTALE SLP DI PROGETTO mq 222,44 (contenuti nel 10% di incremento ai sensi dell'art. 13 NTA) > 202,70 (SLP stato di fatto)

### 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 dal presente atto, gli operatori rimarranno solidamente 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 solidamente 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 dall'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

- Calcolo del Volume ampliamento = SLP di ampliamento x H urbanistica = mq 19,74  
(SLP di progetto mq 222,44 - SLP stato di fatto mq 202,70) x 3,00 = 59,22 mc
- $V / 150 \times 25 = 59,22 \text{ mc} / 150 \times 25 = 9,87 \text{ mq}$
- Importo monetizzazione = mq 9,87 x ..... €/mq = ..... €

#### 6.3. CONTRIBUTO COMPENSATIVO D.C.C. N. 60 DEL 29-11-2016

- Volume di ampliamento a destinazione residenziale mc 59,22 (19,74 x 3,00) x €/mc  
30,00 = € 1.776,60

6.4. Il CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE verrà determinato e versato in sede di ritiro del Permesso di Costruire.

### 7. VALIDITA'

7.1. Il presente Piano di Recupero ha validità massima di anni 10 calcolata con decorrenza della 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. PUBBLICITA' DEGLI ATTI

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

- Elaborati grafici del progetto architettonico composti da ..... 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