

COMUNE DI MARMENTINO

(provincia di BRESCIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato
«Piano ATTUATIVO ADT N. 4 in località Forlì »

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽¹⁾ n. __ del _____
Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽²⁾ n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemiladiciotto , addì _____ del mese di _____ (___/___/2018),
avanti al sottoscritto _____ dottor _____, _____ 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:

FONTANA ALEX nato a Gardone V.T. (BS) il 30.11.1979 c.f. FNTLXA79S30D918G residente in
MARMENTINO (BS) Via Santellone n. 47, nel seguito del presente atto denominati semplicemente
«proponente», da una parte;
proprietario esclusivo dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Marmentino (provincia di
BRESCIA) censita catastalmente come segue:

Comune di MARMENTINO – Catasto Terreni

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qual.</i>	<i>Clas.</i>	<i>Superf.</i>	<i>R. D.</i>	<i>R.A.</i>
6	14	Prato	3	MQ 1.810	€4,67	€4,21
6	15	Bosco ceduo	1	MQ 1.050	€1,08	€0,33
6	16	Prato	2	MQ 4.750	€13,49	€12,27
6	19	Prato	2	MQ 6.590	€18,72	€17,02
6	236	Prato	2	MQ 4.750	€13,49	€12,27
6	237	Bosco Ceduo	1	MQ 1.050	€1,08	€0,33
6	247	Bosco Ceduo	1	MQ 2.690	€2,78	€0,83

e il sig. Arch SAVERIO VALGIOVIO, nato a Salò (BS) il 25.02.1962 in qualità di RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO e tecnico comunale pro tempore del Comune di MARMENTINO (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 la deliberazione comunale n. 19 del 06.04.2017

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente 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;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di **mq
22.690,09** e nel vigente Piano Regolatore generale/Piano di Governo del Territorio ⁽³⁾ approvato con
deliberazione della Giunta Regionale/del Consiglio comunale ⁽⁴⁾ n. n. 2 del 08/01/2014 e vigente dalla
data di mercoledì 21 maggio 2014 in via definitiva;

sono classificati come segue:

- parte in zona **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4** per mq. 2.479,00
- parte in Zona di tutela paesistico-ambientale, prati e pascoli per mq. 20.211,09=

- 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, qui denominato «Piano Attuativo A.D.T. N. 4 in località Forlì»;
- 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 sull'area grava il vincolo idrogeologico di cui all'articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, e all'articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005 .
Con DECRETO N° 8781 del 03/01/2018 la COMUNITA' MONTANA di VALLE TROMPIA ha rilasciato la AUTORIZZAZIONE CONGIUNTA PAESISTICA FORESTALE.
- e.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, SOLO sull'area inserita nell'ADT 4 non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 2719 del 08.10.2016 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 1079_16;
- g) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante in solido fino al suo completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente e' obbligato per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, del rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 12 mesi (DODICI) e iniziate entro 3 mesi (TRE) dal rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO ad eseguire le opere di urbanizzazione,.
3. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi atto di assenso o della segnalazione di inizio attività, relativi agli interventi previsti dal piano attuativo, La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria

deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

4. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 4 (quattro) anni dal rilascio del Permesso a Costruire del fabbricato ad uso artigianale di cui alla previsione sugli elaborati e che verrà presentato entro la scadenza della presente convenzione di cui al punto 2
5. La cessione della proprietà della area per le urbanizzazioni, inerente la formazione del parcheggio pubblico lungo la Provinciale per Irma e la loc. Vaghezza, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire prima del rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO ad eseguire le opere di urbanizzazione. La cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai proponenti, in forma gratuita al Comune, avviene contestualmente alla cessione delle aree di cui al presente comma.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, per la realizzazione del parcheggio pubblico in fregio alla Strada provinciale, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 10, comma 2, e di seguito descritte: ⁽⁵⁾
 - A.1. Parcheggio ad uso pubblico (6 posti auto) per una superficie utile pari mq. 120.00 (> ai 109.00 dovuti) e livellamento della strada comunale per Pario.
 - A.2. Superficie a verde attrezzato pari a mq 157.00 (> ai 123.00 dovuti)
2. Le opere di urbanizzazione sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore e delle prescrizioni previste per l'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 4.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono per l'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ADT 4, la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi, come comprovato da apposta relazione tecnica approvata unitamente al piano attuativo convenzionato, non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
2. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal proponente, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità ai progetti di cui all'articolo 10, comma 2.

2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.

ART. 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 10 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate: ⁽⁶⁾

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	2479,10	
	Superficie disponibile	mq	180,00	
	Abitanti teorici (Volumi / _____)	n.	4	
	S1. Aree per servizi pubblici (21 mq/abit.)	mq	84.00	
Destinazione direzionale ⁷	Superficie territoriale (S.t.)	mq	2479,10	
	Superficie disponibile	mq	100,00	
	S2. Aree per servizi pubblici (50 % della slp)	mq	100.00	
Destinazione produttivo	Superficie territoriale (S.t.)	mq	2479,10	
	Superficie disponibile	mq	500,00	
	Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)	mq	500,00	
	S3. Aree per servizi pubblici (5 % della slp)	mq	50.00	
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali		Mq 234.00	di cui 109 mq per parcheggio e 123 mq per verde ⁽⁷⁾

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per:
- A.1. Parcheggio ad uso pubblico (6 posti auto) per una superficie utile pari mq. **120.00** (> ai 109.00 dovuti) e livellamento della strada comunale per Pario.
- A.2. Superficie a verde attrezzato pari a mq **157.00** (> ai 123.00 dovuti)

ART. 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Il piano attuativo NON prevede monetizzazioni

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori, ammonta a **euro 30.100,00 (EURO TRENTAMILACENTO/00)**, come risulta dal quadro economico Allegato., comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo, **ESCLUSO I.V.A.**, spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale, così ripartito:

a) opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4: **euro 30.100,00=====**

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti presteranno al rilascio del **PERMESSO A COSTRUIRE DELLA NUOVA STRUTTURA ARTIGIANALE** adeguata garanzia finanziaria **SOLO E SOLTANTO SE A TALE DATA NON SARANNO STATE ESEGUITE LE OPERE DI CUI ALL'ART.**

4 DELLA PRESENTE CONVENZIONE. L'importo sarà determinato solo per le eventuali opere ancora da realizzare in contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale.

ART. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la stipula della convenzione i proponenti potranno entro 2 ANNI dalla firma della presente convenzione, presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le segnalazioni di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici e alle norme di attuazione dell'ambito.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle segnalazioni di inizi attività, 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 previste dalla normativa comunale mediante lo **scomputo TOTALE degli oneri primari e secondari** a compensazione delle opere di urbanizzazione realizzate (*Le urbanizzazioni primarie a scomputo sotto soglia, funzionali agli interventi di trasformazione urbanistica seguitano ad essere disciplinate dall'art. 16, comma 2-bis del DPR n. 380/2001. In tal caso, dunque, le opere potranno essere eseguite senza l'osservanza delle regole di evidenza pubblica per la scelta dell'appaltatore*).

ART. 13 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, 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, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto;
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. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenteranno al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei proponenti.

ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. L'area per le urbanizzazioni primarie saranno cedute in forma gratuita al Comune prima del rilascio del **PERMESSO A COSTRUIRE CONVENZIONATO** ad eseguire le opere di urbanizzazione già previsti dall'articolo 3.

ART. 16 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di BRESCIA.

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - Tavola N. 1 : Inquadramento Territoriale

- Tavola N. 2: Planimetria Stato di fatto del comparto e Rapporto fotografico
 - Tavola N. 3A : Sezioni Ambientali A/N (STATO DI FATTO)
 - Tavola N. 3B : Sezioni Ambientali O/Q (STATO DI FATTO)
 - Tavola N. 3 C: Sezioni Ambientali X/Z (STATO DI FATTO)
 - Tavola N. 4 A : Quadro generale opere – planivolumetrico (PROGETTO)
 - Tavola N. 4 B : Planimetria di dettaglio (PROGETTO)
 - Tavola N. 5 A : Sezioni Ambientali A/D (PROGETTO)
 - Tavola N. 5 B : Sezioni Ambientali E/N (PROGETTO)
 - Tavola N. 5 C : Sezioni Ambientali O/Q (PROGETTO)
 - Tavola N. 5D : Sezioni Ambientali X/Z (PROGETTO)
 - Tavola N. 6 A : Piante Capannone (PROGETTO)
 - Tavola N. 6B : Sezioni Prospetti Capannone (PROGETTO)
 - Relazione agronomo
 - Decreto Comunità Montana Valle Trompia N° 8781 del 3/1/2018
 - Relazione del geologo dott. Mauro Zubani
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli 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. 18 - 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 dei proponenti.

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. 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 di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; trova altresì 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 di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I Proponenti

per il Comune

-
- ¹ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- ² *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*
- ³ *cancellare la dicitura che non interessa; mantenere le parole «Piano Regolatore generale» se si tratta di P.R.G. vigente; mantenere le parole «Piano di Governo del Territorio» se si tratta di P.G.T. vigente;*
- ⁴ *Cancellare la dicitura che non interessa; mantenere le parole «Giunta Regionale» se si tratta di P.R.G. approvato a suo tempo dalla Giunta Regionale; mantenere le parole «Consiglio comunale» se si tratta di P.R.G. approvato a suo tempo dal Consiglio comunale o se si tratta di P.G.T.;*
- ⁵ *adattare l'elenco al caso specifico;*
- ⁶ *la tabella deve essere adattata al singolo piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di aree per attrezzature e servizi pubblici; qualora si tratti di piano attuativo che coinvolge edifici preesistenti, che abbiano già scontato aree a standard in origine, la tabella dovrà essere adeguata nel senso che dalle aree dovute potranno essere detratte le aree a standard di pertinenza degli edifici preesistenti (T.A.R. Lombardia, Brescia, 23 maggio 1996, n. 642)*
- ⁷ *aree per attrezzature e servizi pubblici che competono legalmente al piano attuativo (quantità A);*