

COMUNE DI SAN FELICE DEL BENACO
(Provincia di BRESCIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«**Piano di recupero ristrutturazione fabbricato e trasformazione in struttura turistico ricettiva -
via Martiri della Patria - Portese di San Felice del Benaco - mappale 997**»

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

Adottato con deliberazione della Giunta comunale

n. ___ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale

n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

L'anno duemila..... _____ , addì _____ del mese di _____
(___/___/2016_), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

(oppure)

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario 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:

- **VISENTINI ALESSANDRO** nato a Ronco all'Adige (Vr) il 14.02.1959,
- **MAZZOLDI SIMONETTA** nata a San Felice del Benaco (BS) il 13.07.1959,

soci amministratori e legali rappresentanti della società in nome collettivo **"VILLAGGIO TURISTICO
INTERNAZIONALE EDEN DI MAZZOLDI SIMONETTA & C. SNC"**, con sede in via Preone 45 – PORTESE
25010 SAN FELICE DEL BENACO, P.IVA : 00673530986

in qualità di titolari della proprietà immobiliare situata nel Comune censuario e amministrativo di **PORTESE
DI SAN FELICE DEL BENACO** (provincia di **BRESCIA**), individuata al **mappale n. 997 sub 1/8** del foglio
n. **1** sez. **POR** definita dai seguenti subalterni:

SUB 1 MAGAZZINO AL PIANO PRIMO

SUB 2 MAGAZZINO CON PORTICI E RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA

SUB 3 LOCALE D DEPOSITO CON TERRAZZO AL PIANO PRIMO

SUB 4 APPARTAMENTO CON BALCONE AL PIANO PRIMO ED ACCESSORIO AL PIANO TERRA

SUB 5 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORIO AL PIANO TERRA

SUB 6 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON ACCESSORIO AL PIANO TERRA

SUB 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE (VANO SCALA) AI SUB 4 - 5

SUB 8 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTILE) AI SUB 1 -2 -3

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «**recuperanti**», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____ pro tempore del Comune di **SAN FELICE DEL BENACO** , 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 del _____ comunale n. _____ in data _____

(oppure)

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 derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione sono classificate come segue:
 - zona omogenea " **NAF - come nucleo di antica formazione" ove l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano di recupero convenzionato, intero a zona di recupero di cui all'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457;**

e che la presente proposta di P.R. si rende necessaria per cambiare la destinazione d'uso dell'immobile da residenziale e produttivo in **turistico ricettivo "Albergo residenziale"**

- c) che sul comparto gravano vincoli di natura paesaggistica e a tal proposito è stata rilasciata **Autorizzazione Paesaggistica n. 50 del 06/09/2016 prot. 8542**;
- d) che il Piano di Recupero risulta essere conforme alle previsioni di P.G.T., alle relative Norme Tecniche di Attuazione ed al Regolamento Edilizio;
- e) che il Piano di Recupero prevede interventi di demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione con cambio di destinazione d'uso, il tutto come meglio evidenziato negli elaborati a firma dello **STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA FERRARI di FERRARI arch. LUIGI e FERRARI arch. FRANCESCA** con studio in GARDONE RIVIERA via Roma n. 26 , iscritti all'ordine degli architetti della Provincia di Brescia ai n. 759 e n. 2183;

VISTI

- A) la domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e successive integrazioni;
- B) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;
- C) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- D) la deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;
(oppure, 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;
- E) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano di recupero, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione entro il _____;
- F) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

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 loro vincolante e irrevocabile in solido fino al loro completo assolvimento attestato degli obblighi convenzionali, 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. I recuperanti i sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti 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 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 comunicazione ad uno solo dei recuperanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di recupero, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. 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 i recuperanti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di recupero.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In relazione al disposto del punto 2, quinto comma dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 integrato dalla Legge regionale n. 12/2005, si prende atto che la zona in cui è inserito l'immobile oggetto di Piano di Recupero risulta essere già servita da tutte le opere di urbanizzazione esistenti (accesso stradale, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, rete di distribuzione gas metano e di smaltimento acque scure);
conseguentemente il presente Piano potrà essere attuato senza la previsione di nuove opere di urbanizzazione primaria, ma con l'adeguamento ove necessario di quelle esistenti.
tale eventuale adeguamento sarà a carico dei recuperanti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Piano di Governo del territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. I proprietari dell'immobile in relazione a quanto previsto dall'art. 44 della legge regionale n. 12/2005, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a versare al Comune di San Felice del Benaco, gli oneri di urbanizzazione, la quota relativa all'urbanizzazione primaria e secondaria, con le aliquote vigenti al momento di approvazione del Piano di recupero ovvero

✓ URBANIZZAZIONE PRIMARIA	Nuovo	mq.	785,29 x €/mq. 21,33 =	16'750,24 €
	Esistente	mq.	1'615,21 x €/mq. 10,66 =	<u>17'218,14 €</u>
				33'968,38 €
✓ URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Nuovo	mq.	785,29 x €/mq. 15,64 =	12'281,94 €
	Esistente	mq.	1'615,21 x €/mq. 7,82 =	<u>.....12'630,99 €</u>
				24'912,93 €

Per un importo totale di 58'881,26 €

a condizione che la richiesta di permesso di costruire convenzionato sia presentato entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione medesima.

In caso contrario gli oneri verranno aggiornati nel rispetto ed in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale.

I versamenti della quota di cui al presente articolo dovranno essere eseguiti prima del rilascio dei permessi di costruire convenzionati in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. I proprietari dell'immobile in relazione a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 12/2005, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto, a qualsiasi titolo a monetizzazione le aree standards pari a mq. 1691,20 .

Il tutto verrà monetizzato per una cifra di Euro/mq. 100,00 per cui:

$$\text{mq. } 1.691,20 \times 100,00 \text{ Euro/mq.} = \text{Euro } 169.120,00$$

2. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti alla tesoreria del Comune all'atto della

sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai recuperanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 8 - DURATA PIANO DI RECUPERO

1. Il periodo di validità della presente convenzione è fissato in anni 5 (cinque) a decorrere dall'approvazione definitiva del Piano stesso.

ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i recuperanti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire convenzionati per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero.
2. L'efficacia dei permessi di costruire 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. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto previsto all'art. 6 relativamente alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

ART. 10 - 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 al piano di recupero, 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, 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) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
 - c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni alle aree di pertinenza dei singoli edifici.
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, ovvero le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 16, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, 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. 11 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di **piano di recupero** è composto da:
 - Titolo di proprietà;
 - Calcolo superficie a parcheggio;
 - Calcolo superficie verde permeabile;
 - Documentazione fotografica;
 - Provvedimento paesaggistico n. 50 del 06/09/2016 prot. 8542;
 - Relazione tecnica;
 - Tavola 1;
 - Tavola 2;

- Tavola 3;
 - Tavola 4;
 - Tavola 5;
 - Tavola 6;
 - Tavola 7;
 - Tavola 8;
 - Tavola 9;
 - Tavola 10;
 - Tavola 11;
 - Verifica superficie utile;
 - Planimetria schema fognario;
 - Relazione Geologica
 - Dichiarazione di assoggettabilità norme antincendio
 - Autocertificazione norme igienico sanitarie
 - Elaborato dispositivi di prevenzione cadute dall'alto
 - Tavola abbattimento barriere architettoniche
2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i recuperanti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), e 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 i recuperanti si obbligano 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. 12 - 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 esclusivo dei recuperanti.

ART. 13 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I recuperanti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I recuperanti 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 di governo del Territorio; trovano altresì applicazione, per quanto occorra:
- a) 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 di lottizzazione*) 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;
- b) l'articolo 33, comma 3, della Legge 23/12/2000, n. 388, come interpretato dall'articolo 76, comma 1, della legge 28/12/2001, n. 448, per il trasferimento di immobili interni al Piano di recupero.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I recuperanti

per il Comune