

# COMUNE DI PISOGNE

*(Provincia di Brescia)*

## SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA Permesso Di Costruire Convenzionato

**“Ristrutturazione e efficientamento energetico con recupero del sottotetto del fabbricato esistente  
in Località Dossello nel comune di Pisogne”**

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_ del \_\_\_

## CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno duemilaventiquattro, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/200\_\_\_\_\_, 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:

- **Monopoli Marco**, .....
- **Garattini Elena**, .....

in qualità di proprietari del fabbricato posto nel comune di Pisogne in Località Dossello identificato  
catastralmente ai mappali n° 1847 e 6245 del foglio 10

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

e **Ing. Angelo Giuseppe Venturini**, nato ..... in qualità di responsabile dell'Area Gestione  
del Territorio pro tempore del Comune di Pisogne, 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 della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

### PREMESSO

a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti 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 per l'immobile in oggetto è stato rilasciato il Permesso di Costruire n°3459 prot. 002519 del  
17/02/2022 per *“Ristrutturazione e efficientamento energetico con recupero del sottotetto del fabbricato  
esistente in Località Dossello”*

c) Che per il Permesso di Costruire è stato determinato l'importo complessivo del contributo afferente gli  
oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione nella somma complessiva di euro  
20'076,09 derivante da:

a.	Oneri di Urbanizzazione PRIMARIA	€ 1'656,99
b.	Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€ 2'922,17
c.	Costo di costruzione	€ 15'496,93
	Complessivi	€ 20'076,09

d) Che il titolare del Permesso di costruire ha effettuato un versamento in data 4.02.2022 con bonifico  
bancario per la somma di € 10.338,05 per oneri di cui all'art. 16, comma 1°, del T.U. in materia di edilizia  
D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 aggiornato dal D. Lgs. n° 301 del 27/12/2002 e all'art. 43 della L.R. 11 marzo  
2005 n° 12 e presentato la polizza fideiussoria n. D2/M14420556 della ITAS – ISTITUTO TRENTINO-  
ALTO ADIGE PER ASSICURAZIONI Società Mutua di Assicurazioni (codice IVASS A056M) come  
cauzione a garanzia dell'importo complessivo del pagamento degli oneri di € 20.676,08 pari al 200% della  
somma ancora da versare.

e) Che in data 15/04/2024 il titolare del Permesso di Costruire alla luce della modifica dell'art. 64 comma  
7 della L. R. 12/2005 introdotta dall'art 26 della L.R. 15/2017, ha richiesto la rideterminazione del  
contributo anche per la porzione di recupero del sottotetto, effettuando il calcolo del contributo  
commisurato al costo di costruzione applicando la percentuale del 10% invece del 18% erroneamente  
utilizzato

f) Che in data 15/04/2024 il titolare del Permesso di Costruire ha richiesto la possibilità di scomputo degli

oneri con la realizzazione delle opere edili necessarie per l'esecuzione dell'allargamento della strada comunale Dossello Superiore come da computo metrico allegato per un importo complessivo di opere € 18'491,48 (iva esclusa).

g) Che il contributo di costruzione è stato rideterminato in:

a. Oneri di Urbanizzazione Primaria	€ 1'656,99
b. Oneri di Urbanizzazione Secondaria	€ 2'922,17
c. Costo di costruzione	<u>€ 10'320,06</u>
Complessivi	€ 14'899,22

h) Che resta un saldo da versare per il contributo di costruzione pari a € 14.899,22 - € 10.338,05 = € 4'561,17 (quattromilacinquecentosessantuno/17) che risulta inferiore alla quota degli oneri scomputabili pari a complessivi € 4.599,16 (=1.656,99+2.922,17);

i) Che il proponente si impegna a realizzare opere per allargamento della strada comunale per l'importo di opere € 16.810,44 (sedicimilaottocentodieci/44) a scomputo del saldo dovuto per contributo di costruzione pari ad euro 4'561,17.

## VISTI

- 1) la richiesta di ricalcolo degli oneri di urbanizzazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione in parziale scomputo oneri relativi al PdC n 3459 del 17/02/2022
- 2) Il Progetto ed il Computo metrico estimativo per le opere di allargamento stradale per l'importo complessivo di € 16.810,44 ammissibili allo scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- 3) la deliberazione di Giunta comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale veniva approvata la presente convenzione

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 24.

### ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido 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, del fabbricato 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, 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 sottoscrizione della presente convenzione
2. Le opere relative all'allargamento della viabilità di cui al progetto allegato devono essere ultimate **entro il termine massimo di 12 (dodici) mesi.**
3. In ogni caso tutte le opere verranno eseguite a seguito della sottoscrizione della presenta convenzione dopo la presentazione della relativa Segnalazione di inizio attività,
4. 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 anni 1(uno).**
7. La realizzazione delle opere di allargamento stradale non prevedono la cessione della proprietà di aree poiché risultano essere opere finalizzate all'allineamento stradale delle opere oggetto di intervento.

### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto allegato di seguito descritte:
  - A. Demolizione della muratura esistente per il tratto evidenziato nel progetto
  - B. Realizzazione di nuovo muro di sostegno con rivestimento in pietrame

per l'importo complessivo di € \_\_\_\_\_ come in precedenza indicato.

Tali opere sono portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari a € 1.656,99 e degli oneri di urbanizzazione secondaria pari a € 2.927,16 per un totale di 4.561,17 (quattromilacinquecentosessantuno/17)

Pertanto per il permesso di costruire si devono considerare versati i seguenti importi:

- a. Oneri di Urbanizzazione Primaria € 1.656,99 (a totale scomputo delle opere);
- b. Oneri di Urbanizzazione Secondaria € 2.922,17 (per € 17,99 versati come oneri di urbanizzazione secondaria e € 2.904,18 a scomputo delle opere);
- c. Costo di costruzione € 10'320,06  
Complessivi € 14'899,22

Per la realizzazione delle opere non si prevede il deposito di alcuna cauzione in quanto risulta già depositata la polizza assicurativa n. POLIZZA N. D2 / M14420556 rilasciata da ITAS MUTUA, AGENZIA A218 / EDOLO in data del 31/01/2022 a garanzia del pagamento della rateizzazione indicata in premessa;

Ad avvenuto rilascio del Certificato di regolare esecuzione e relativa accettazione o collaudo delle opere da parte dell'ente verrà svincolata la fideiussione depositata a garanzia del pagamento ..... Pertanto il proponente rimarrà vincolato al pagamento suddetto sino ad avvenuta esecuzione e accettazione dell'opera da parte dell'ente.

### **ART. 5 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI**

1. La presente convenzione non prevede opere per allacciamento della zona ai pubblici servizi

### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

2. La presente convenzione non prevede opere in regime di esclusiva

### **ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI**

1. La presente convenzione non prevede opere quali obbligazioni addizionali.

## **ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. La presente convenzione non prevede opere estranee al regime convenzionale

## **ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE**

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui all'articolo 4 approvato unitamente a questo, con particolare riguardo al computo metrico estimativo delle stesse opere redatto utilizzando i prezzi unitari correnti per opere simili o prezziari ufficiali (prezziario DEI 2023)
2. Le opere di urbanizzazione primaria verranno eseguite in conformità ad un progetto a livello esecutivo, redatto da un progettista abilitato individuato dagli stessi proponenti e a spese di questi ultimi.
3. In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori, la progettazione delle opere convenzionate, è presentata al Comune unitamente alla Segnalazione Certificata di inizio attività
4. Le spese tecniche per la redazione del progetto e dei relativi allegati e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

## **ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, 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. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune la Segnalazione Certificata di inizio attività, ivi compresa copia della presente convenzione.
2. Gli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere comunicati al Comune in sede di richiesta del titolo abilitativo alla loro esecuzione o di presentazione della denuncia di inizio attività.
3. Essendo le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria inferiori alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del D. lgs 50/2016, ed essendo tali interventi funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, sono a carico dei proponenti e, ai sensi dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; non trova applicazione il D. lgs 50/2016;
4. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, 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 dei proponenti.

## **ART. 11 - COLLAUDO DELLE OPERE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione unitamente al Certificato di regolare esecuzione redatto da tecnico abilitato a spese dei proponenti.

## **ART. 12 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE OPERE**

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione
4. Fino all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

## **ART. 13 - CONTROVERSIE**

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

2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto tra la proprietà e l'appaltatore.

#### **ART. 14 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione egli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, sono a carico esclusivo dei proponenti.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

I Proponenti

per il Comune