COMUNE DI ROVATO
(provincia di Brescia)

SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PIANI DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA

(Articolo 30, legge 5 agosto 1978, n. 457)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto:
Apollonio Giancarlo Nato a Pedergnaga Oriano (BS) il 22.02.1947 CF PLLGCR47B22G470X
residente in Sale Marasino (BS), via Rossini, 40, in qualità di legale rappresentate della ditta SAPP IMMOBILIARE SRL titolare della proprietà esclusiva[(1)] dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di ROVATO (provincia di Brescia), individuato al mappali n. 251, 290, 291, 292 del foglio n. 7 N.C.T.R., di mq 7460;

PREMESSO

A). 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 convenzione;

B). che le aree di cui al presente atto hanno una superficie totale territoriale di mq 7460 e:
- nel vigente PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 52 del 17.11.2016,sono classificate come segue:
- come zona omogenea «D4 – tessuti urbani complessi di nuova formazione e di trasformazione (art. 27.4 NTA)» per una superficie di mq 7460,

C). che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di recupero o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A). La domanda di autorizzazione al Piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

B). La deliberazione di Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il Piano di recupero;

C). L'attestazione di avvenuti pubblicazione e deposito del Piano di recupero, nelle forme di legge,
in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(ovvero, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;

D). La deliberazione del Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva,
con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di recupero;
(ovvero, 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) 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 L.R. 12/05;

SI OBBLIGA

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il recuperante si impegna 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 completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il recuperante è obbligato 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 del presente atto, gli obblighi assunti dal recuperante, 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.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva del Piano di recupero, e dovranno concludersi entro sei mesi.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il piano di recupero non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione , pertanto per l'intervento dovranno essere versati i relativi oneri al momento del ritiro o dell'esecutività del titolo abilitativo

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE A STANDARDS

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente PGT e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standards che competono al Piano di recupero, sono così quantificate: (2)

Aree a standards teoriche di pertinenza dell'intervento risultante dall'attuazione del Piano di recupero:

Destinazione artigianale	SLP IN AMPLIAMENTO	mq	183,27
	SF di riferimento = 183,27/0,8	mq	229,09
	S1. Aree a standards 20% di SF	mq	45,82

ART. 6- MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/05, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le nuove aree a standard che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq 45,82. (3)

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 80,00 (euro ottanta/00) (4) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 45,82 x euro/mq 80.00 = euro 3.665,60 (Lire tremilaseicentosessantacinque/60). (5)

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai recuperanti alla Tesoreria del Comune entro il ritiro del permesso di costruire o all'esecutività della SCIA alternativa al permesso di costruire

ART.7 – PERMESSI A COSTRUIRE

1. Dopo il comimentodi tutti gli adempimenti pattuiti nel presente atto unilatelare d'obbligo i recuperanti possono presentare domanda per ottenere i permessi di costruire o segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione (6) in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. L’efficacia dei permessi di costruire o delle SCIA, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all’articolo 16 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/05, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della SCIA.

ART. 8- VARIANTI

1. Ai sensi dell’articolo 14, comma 12, della legge regionale 12/2005, 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 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 di recupero 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 di recupero, 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. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 9, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano di recupero, che tenga conto di quanto già realizzato.

4. 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. 9 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano di recupero siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sono reperite le aree a standard urbanistico nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del Piano e delle relative aree a servizi pubblici.

2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46 legge regionale 12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale, rivalutata in base al più alto tra l’indice F.O.I. (famiglie di operai e impiegati) e l’indice I.P.C.A. (indice generale armonizzato dei prezzi al consumo per i paesi dell’Unione europea, calcolato per l’Italia) come rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l’importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell’atto di assenso ovvero prima del trentesimo giorno dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standards urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore dei recuperanti, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione, sia in ragione del divieto della diminuzione degli spazi ad uso pubblico, sia in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti, in seguito alla stipula della convenzione, dalla collettività rappresentata dal Comune e dai recuperanti diversi dal richiedente la concessione edilizia con destinazione diversa.

4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai mutamenti di destinazione d’uso, anche senza opere di modificazione o aggiuntive, compatibili con la normativa urbanistica vigente, relativi ad edifici in corso di costruzione o già ultimati, che siano richiesti, rilevati o comunque effettuati nei dieci anni successivi all’ultimazione dei lavori assentiti.

ART. 10 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto unilaterale d'obbligo e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

ART. 11 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:
a)- relazione illustrativa;
c)- elaborati grafici urbanistici in n. ___ tavole;

Letto, confermato e sottoscritto, lì Rovato,lì 12.12.2017

Il Recuperante per il Comune

---

[1] *completare con* «esclusiva» *oppure* «indivisa» *o altra condizione giuridica della proprietà;*

[2] *la tabella deve essere adattata al singolo Piano di recupero, sia in funzione delle diverse destinazioni, si in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di indici per aree a standards superiori ai minimi legali;*

[3] *aree a standards che non vengono cedute ma vengono monetizzate (quantità C = A – B);*

[4] *in cifre e in lettere l'importo unitario al mq della monetizzazione (importo D);*

[5] *in cifre e in lettere l'importo totale della monetizzazione (importo E = C x D);*

[6] *cancellare la parte che non interessa o integrare con le indicazioni specifiche degli interventi;*