

COMUNE DI SOLAROLO RAINERIO
Provincia di Cremona

PIANO DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI POSTI IN SOLAROLO RAINERIO VIA
GUARNERI 1, CENSITI AL FG. 5 MAPP. 308-309-310-311-312-313-314-315-316-
317-318

Schema di convenzione
URBANISTICA PER PIANO DI RECUPERO

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

Localizzazione

Solarolo Rainerio, Via Guarneri 1
Foglio di mappa n. 5 - mappali nn. 308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318

Proponenti:
Lupi Marta

25 ottobre 2021

L'anno duemila ventuno, addi ... del mese di (././.....),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott....., segretario comunale del **Comune di Solarolo Rainerio / Notaio con sede in.....**, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

la signora **Lupi Marta** nata a Cremona (MN) Il 14/03/1988 residente a Solarolo Rainerio, Via Borgo n. 5 c.f. LPUMRT88C54D150Z;

in qualità di titolare degli immobili posti in Solarolo Rainerio, Via Guarneri n.1, Comune censuario e amministrativo di Solarolo Rainerio (provincia di Cremona), individuati ai mappali nn 308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318 del foglio n. **5**;

il soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte;

e

il, nato a il in qualità di del **Comune di Solarolo Rainerio**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con Decreto di nomina del Sindaco n. in data

PREMESSO CHE

- La signora Lupi Marta è proprietaria dell'immobile posto in Comune di Solarolo Rainerio, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo Rainerio al **fg. 5** mappale **308 – 309 - 312 sub 3 – 314 sun 2 – 315 – 316 - 317** Via Guarneri n.1 p. T-1 cat. A/3 cl. 1 vani 14 Euro 527,82;
fg. 5 mappale **310 – 311 – 312 sub 1 - 318** Via Giuseppina n.74 p. T-1 cat. A/3 cl. 1 vani 6 Euro 105,36

Per una superficie catastale complessiva di **mq. 438**

- 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;
- che l'area, di cui alla presente convenzione, nel vigente Piano di Governo del Territorio si trova all'interno del Perimetro di **Zona "A2"** per una **SF di 993,00**;
- Che l'immobile ha ottenuto parere favorevole da parte della commissione del paesaggio in data con protocollo n.....

VISTI

- la domanda di approvazione del **Piano di Recupero**, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n.del e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. in data esecutiva, con la quale veniva approvata la presente bozza di convenzione;
- la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia dei provvedimenti di approvazione dello schema di convenzione, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- 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;
- il combinato disposto dell' articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il proponente si impegna per sé e per i propri aventi causa a eseguire il Piano di Recupero presentato in conformità alle norme di cui alla presente convenzione e giusto gli elaborati grafici e tabelle allegate al progetto, che ne fanno parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - STANDARD

Ai sensi del Piano dei Servizi, integrante il vigente strumento urbanistico generale, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al presente piano attuativo, sono così quantificate: essendo l'intervento in riduzione sia per la superficie coperta, sia per la volumetria, l'intervento non produce alcun carico urbanistico.

Ai sensi del capitolo 1.5 (Parte II) delle Disposizioni di Piano del PGT vigente le aree per i servizi pubblici e attrezzature sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Slp	mq	432.28
	Volume	mc	1295.84
	1295.84 / 150 mc	ab	8.64
	Attrezzature pubbliche (18 mq/ab)	mq	155.52
	Parcheggi (6 mq/ab)	mq	51.84
Totale	Aree per servizi pubblici	mq	207.36

Standard di Piano di Recupero, stato di fatto: 319,44 mq

Standard di Piano di Recupero, progetto: 207.36 mq < 319.44 mq

Pertanto, essendo la superficie da destinare a servizi nel presente Piano di Recupero inferiore a quella già soddisfatta dal Piano, si ritiene adempiuto l'obbligo di cessione degli standard.

ART. 3 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante potrà presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o altre forme autorizzative per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione 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 altre forme autorizzative, 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, se dovuti, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della S.C.I.A alternativa al PDC o altre forme autorizzative.
3. In relazione al disposto di cui al 5° comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e successive modifiche e integrazioni e della Legge Regionale 12/2005 e in base a quanto previsto dalle apposite deliberazioni del Comune di Solarolo Rainerio, esecutive ai sensi di legge, e avente quale oggetto l'applicazione degli oneri di urbanizzazione, gli stessi sono da versare, se dovuti, al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi. Tali oneri, se dovuti, possono essere adeguati mediante apposite deliberazioni della Giunta Comunale.
4. Qualora l'attuazione del Piano di Recupero comportasse l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere eseguite a cura e totale carico del richiedente. Tale spesa potrà essere portata a scapito del versamento del contributo per urbanizzazione primaria, di cui al precedente comma 3, previo visto dell'Ufficio tecnico comunale circa la congruità dei prezzi del computo metrico estimativo riguardante le opere da eseguire.

5 Il proponente si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare il presente piano di recupero entro **10 (dieci)** anni da oggi. Comunque se entro tale termine il richiedente o chi per esso non dovesse dare conclusione all'esecuzione del presente piano di recupero, dovrà richiederne la proroga dei termini di non più di 2 anni; in tal caso il Comune, con deliberazione, può concedere la proroga stessa.

ART. 4 - 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 planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano, 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 al piano attuativo 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. Le varianti di cui ai commi 1 e 2, devono comunque essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune all'atto del rilascio dei titoli abilitativi o loro varianti.
4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa dal Piano attuativo, per i quali sia obbligatoriamente necessario 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, salvo la facoltà di monetizzazione degli standard urbanistici nei limiti del vigente Piano dei Servizi.
5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, comma 5.

ART. 5 - 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 atto di assenso o di presentazione della S.C.I.A alternativa al PDC o altre forme autorizzative, sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quella precedentemente utilizzata per il dimensionamento del piano di recupero.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi delle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi previgente ed allegato al Piano di Governo del Territorio. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato prima del rilascio dell'atto di assenso o 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 per attrezzature e servizi pubblici 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 che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.
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. 6 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:

Relazione Tecnica

AR 01 _ Inquadramento territoriale

AR 02_ Sdf_Planimetrie

AR 03_ Sdf_Sezioni e prospetti

AR 04_ Sdp_Planimetrie

AR 05_ Sdp_Sezioni e prospetti

AR 06_ Sdc_Planimetria, prospetti e sezioni

AR 07_ Dati planivolumetrici: superficie coperta e permeabile

AR 08_ Standard urbanistici

AR 09_ Sdf_Doc. Fotografica

AR 10_Rendering

2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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.

ART. 7 - 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 del recuperante.

ART. 8 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il recuperante rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il recuperante autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Recuperante

per il Comune

.....

.....