

Comune di Brebbia

# PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO

(L.R. n° 12/2005 per il Governo del Territorio)

Comparto " Via Cavour - Via Pertini "

**E** | SCHEMA  
CONVENZIONE

progettisti

**Arch. Gian Franco Ferrario**

21100 Varese - Via Piave, 2

0332241639

**Boschetti Vedovato Architetti Associati**

21034 Cocquio Trevisago (VA)- Via Conti Coco, 8

0332702203

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ..... presso.....  
avanti a me ..... Notaio iscritto al collegio Notarile di ..... assistito dai  
testimoni, ed aventi i requisiti di legge, sono presenti:

Il signor ..... in rappresentanza del Comune di Brebbia (VA), di seguito denominato "Comune",  
che interviene nel seguente atto per competenza propria attribuita con:  
o Deliberazione della Giunta Comunale n. .... del ..... ad oggetto: "Programma Integrato di Intervento via "Cavour - Pertini"  
o Decreto del Sindaco di Brebbia n. .... del .....

I Signori:

Aries Mirella, nata a Brebbia il 21/12/1940 (CF: RSAMLL40T618126X)	- residente a Brebbia in Via Cavour, 4
Migliarina Massimo, nato a Varese il 13/11/1964 (CF: MGLMSM64S13L682M)	- residente a Brebbia in Via Cavour, 4
Binda Rosalia, nata a Milano il 22/05/1935 (CF: BNDRSL35E62F205L)	- residente a Brebbia in Via Cavour, 2
Guabello Roberto, nato a Varese il 06/10/1963 (CF: GBLRRT63R06L682D)	- residente a Varese in Via San Carlo, 8
Guabello Andrea, nato a Varese il 08/04/1969 (CF: GBLNDR69D08L682Q)	- residente a Brebbia in Via Cavour, 2

in seguito denominati "proponenti", delle cui identità personale io Notaio sono certo.

## PREMESSO

- Che i proponenti hanno la disponibilità delle seguenti aree della sezione censuaria di Brebbia così distinte:

Comune di Brebbia- foglio 10	
mappale 1936 - Ha 00.07.30	- rendita catastale: € 5,47
mappale 1937 - Ha 00.09.00 (ente urbano)	- rendita catastale: € 545,38
mappale 2269 - Ha 00.07.30	- rendita catastale: € 5,47
mappale 1569 - Ha 00.05.70	- rendita catastale: € 4,27
mappale 4235 - Ha 00.09.30	- rendita catastale: € 6,96
mappale 4236 - Ha 00.05.70	- rendita catastale: € 4,27
mappale 1562 - Ha 00.17.10 (ente urbano)	- rendita catastale: € 3.755,47
Totale superficie catastale: Ha 00.61.40	

- Che l'azonamento del vigente Piano Regolatore Generale, per gli ambiti territoriali presi in esame prevedono le seguenti destinazioni urbanistiche:

*ASC - Aree a struttura consolidata*

*Aree per le quali il P.R.G., in considerazione del loro stato di edificazione ed in relazione agli obiettivi generali, non prevede che limitati interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sull'esistente, tesi a mantenere l'efficienza e l'utilizzabilità dell'impianto urbano.*

*AC 47 - Aree di completamento*

*Aree per le quali gli obiettivi del Piano prevedono il completamento edilizio, urbanistico e funzionale.*

*Volume max (mc. 480)*

*Funzioni indicate: residenza, uffici privati, attività compatibili con la residenza: negozi, studi medici, farmacia, ambulatori e uffici*

- Che i Proponenti hanno proposto all'Amministrazione Comunale di Brebbia, un Programma Integrato di Intervento al fine di riqualificare l'intero comparto e rendere più funzionale il collegamento pedonale con il Plesso scolastico esistente, a firma dell'Arch. Gian Franco Ferrario, con sede in Varese - Via Piave, 2 e lo studio Boschetti Vedovato Architetti Associati, con sede in Cocquio Trevisago - Via Conti Coco, 8
- Che il P.I.I. è costituito da:
  - Domanda di approvazione
  - Relazione e allegati tecnici
  - N° 14 tavole grafiche in formato A1
- Che lo stesso Piano verrà realizzato in 3 FASI distinte per un totale di mc. 5.138,54 di nuova edificazione così suddivisi:

FASE 1	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>BI</b>	Volumetria= mc. 800,00	S.l.p. = mq. 266,67
FASE 2	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>AI</b>	Volumetria= mc. 1.757,10	S.l.p. = mq. 585,70
FASE 3	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>CI</b>	Volumetria= mc. 2.581,44	S.l.p. = mq. 860,48

### CONSIDERATO

- Che in ordine al Programma Integrato di Intervento di che trattasi, è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale espresso in data .....
- Che il progetto del Programma Integrato di Intervento si presenta conforme alle vigenti disposizioni della L.R. n° 12 del 11-03-2005, del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene, del Documento di inquadramento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....
- Che il Consiglio Comunale:  
ha definitivamente approvato il Programma Integrato di Intervento in data .....  
e che il Programma Integrato di Intervento ha avuto efficacia dalla data di pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° ..... del giorno .....
- Che la procedura istruttoria complessiva riguardante la proposta di Programma Integrato di Intervento ora conclusa, per cui, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° 12 del 11-03-2005 e successive modifiche ed integrazioni, si può procedere alla stipula della relativa convenzione,
- Che i Proponenti hanno dichiarato di essere in grado di assumere ed adempire a tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione Tutto ciò premesso, tra le parti come sopra individuate

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1 - OBBLIGO GENERALE

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

I Proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

## Art. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. I Proponenti sono obbligati 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.
2. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.
3. Il proponente si impegna alla sottoscrizione della convenzione entro 90 (novanta) giorni dall' intervenuta efficacia del PII

## Art. 3 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Le modalità degli interventi e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono riportati nelle tavole di progetto e che per la particolare struttura del comparto, nonché per la presenza di residenti in alcuni edifici, si è proposto di intervenire per FASI successive per non arrecare disagi abitativi ai residenti stessi.
2. A ogni intervento sugli immobili ed ogni eventuale opera di urbanizzazione di competenza dovrà essere oggetto di preventiva Permesso di Costruire o presentazione D.I.A. da rilasciarsi in base a progetto e dovrà essere realizzato nei termini stabiliti dalle vigenti leggi urbanistiche.
3. Il termine entro cui potrà essere rilasciata Permesso di Costruire o D.I.A. relativa alle opere previste dal presente Piano Attuativo è fissato in 10 anni dalla data di approvazione definitiva del piano stesso.
4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni e delle aree per uso pubblico, ove previste, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire a richiesta scritta di quest'ultimo, comunque non oltre quattro mesi dall'ultimazione delle opere del punto 2.

## Art. 4 - OPERE DA REALIZZARSI CONTESTUALMENTE ALLA COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Contestualmente alla realizzazione degli immobili, che avverrà dopo il rilascio dei relativi permessi, gli aventi titolo si impegnano alla realizzazione delle opere relative agli spazi esterni (privati, pubblici e privati ad uso pubblico), come meglio specificato negli allegati grafici (Tavole 5 e 7) secondo i disposti della vigente disciplina in materia di LLPP.

Il proponente si obbliga per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in argomento, qualificate come lavori pubblici sotto soglia comunitaria da realizzarsi da parte dei soggetti privati titolari di un Permesso di Costruire, al rispetto della procedura di affidamento prevista dagli art. 57, comma 6 e art. 122, comma 8, del D.Lgs. n° 163/2006 – Codice dei Contratti Pubblici e successive modificazioni.

Pertanto il proponente, in osservanza agli obblighi suddetti, dovrà affidare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione mediante "procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara" prevista dall'art. 57, comma 6. L'invito dovrà essere rivolto ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione dei lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D. Lgs. 163/2006 agli art. 38-39-40.

Il proponente si impegna altresì, per il rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, alla presentazione della seguente documentazione :

Richiesta di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore ad euro 5.150.000,00 (cinquemilionicentocinquatamila / zerozero) a scomputo degli oneri dovuti ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 art. 16 comma 2;

dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, di cui agli art. 57 comma 6 e art. 122 comma 8 del D.Lgs. 163/2006, sottoscritta dal Titolare del permesso di Costruire, nelle forme previste dal D.P.R. n° 445/2000 con i seguenti allegati : a) copia dell'invito contenente i criteri per l'aggiudicazione; b) elenco dei soggetti invitati; c) importo a ribasso; d) soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del D.Lgs. 163/2006; e) nominativo del responsabile unico del procedimento di affidamento dei lavori incaricato dalla Ditta

2. Tali opere sono poste a carico dei Proponenti o aventi titolo che dovranno realizzarle secondo le direttive impartite dall'Ufficio Tecnico comunale e precisamente:

	<i>descrizione opere</i>	<i>superficie</i>	<i>costo</i>	<i>DD. UU. /</i>
FASE 1	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>BI</b> (residenza)	mc. 800,00	€/mc. 2,72	€ 2.176,00
FASE 2	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>AI</b> (direzionale/commerciale)	mq. 585,70	€/mq. 22,41	€ 13.125,54
FASE 3	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>CI</b> (residenza) (commerciale)	mc. 1.798,92 mq. 260,84	€/mc. 2,72 €/mq. 22,41	€ 4.893,06 € 5.845,42
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 26.040,02</b>

Il tutto per una spesa complessiva di € 39.702,95

FASE 2 = € 12.553,70; FASE 3 = € 27.149,25

Gli importi indicati potranno essere oggetto di rivalutazione secondo le corrispondenti tabelle vigenti della CAIAA al momento del rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A.

#### ART. 5 - ONERE SOSTITUTIVO PER LA CESSIONE DI AREE E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Si precisa ed il Comune riconosce che il comparto soggetto a Piano Integrato d'Intervento secondo lo stato di fatto e secondo il vigente strumento urbanistico non necessita di opere di urbanizzazione primaria strettamente inerenti a quelle già esistenti nella zona, che risultano quindi idonee a soddisfare l'insediamento previsto. Viene convenuto pertanto a carico del proprietario l'onere sostitutivo della monetizzazione in misura pari a quello determinato secondo le corrispondenti tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire. Oneri che attualmente vengono conteggiati in:

	<i>descrizione opere di interesse pubblico</i>	<i>superficie</i>	<i>costo</i>
FASE 2	Formazione marciapiede pedonale privato ad uso pubblico di collegamento Via Pertini - Via Cavour (4)	mq. 93,60	€ 12.553,70
FASE 3	Sistemazione di area privata ad uso pubblico a marciapiede su Via Matteotti (1)	mq. 46,40	€ 6.406,00
	Sistemazione di area pubblica a parcheggio su Via Cavour (2)	mq. 67,00	€ 7.001,00
	Sistemazione di area pubblica di sosta (bus) su Via Cavour (3)	mq. 68,80	€ 7.376,50
	Sistemazione di area pubblica a marciapiede su Via Cavour-Via Matteotti (5)	mq. 45,90	€ 6.365,75

2. In relazione all'intervento proposto viene determinato l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria determinato secondo le tabelle comunali vigenti, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o presentazione di D.I.A..

Essendo il comparto ritenuto già parzialmente urbanizzato tra le parti si conviene che le Opere di pubblica utilità come meglio descritte al punto 1 dell'art. 4 che ammontano a un totale di € 39.702,95 siano poste a scapito di quanto dovuto per il corrispettivo degli oneri di Urbanizzazione primaria, pertanto nulla sarà dovuto al Comune riguardo al punto 1 dell'art. 5, corrispondenti a € 26.040,02 - € 39.702,95.

Si da atto che l'importo delle opere proposte è superiore a quanto richiesto.

#### ART. 6 - ONERE SOSTITUTIVO PER LA CESSIONE DI AREE E PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il Comune precisa ed i Proponenti riconoscono che il comparto soggetto a Programma Integrato d'Intervento e secondo i programmi comunali d'intervento non necessita di opere di urbanizzazione secondaria strettamente inerenti a quelle già esistenti nella zona, che risultano quindi idonei a soddisfare le esigenze del nuovo insediamento. Viene convenuto pertanto a carico dei Proponenti o aventi titolo, l'onere sostitutivo della monetizzazione in misura pari a quello determinato secondo le corrispondenti tabelle comunali vigenti al momento del rilascio della Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività. Oneri che attualmente vengono conteggiati in:

	<i>descrizione opere</i>	<i>superficie</i>	<i>costo</i>	<i>DD. UU. 2</i>
FASE 1	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>B1</b> (residenza)	mc. 800,00	€/mc. 3,61	€ 2.888,00
FASE 2	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>A1</b> (direzionale/commerciale)	mq. 585,70	€/mq. 6,51	€ 3.812,91
FASE 3	COSTRUZIONE EDIFICIO <b>C1</b> (residenza) (commerciale)	mc. 1.798,92 mq. 260,84	€/mc. 3,61 €/mq. 6,51	€ 6.494,10 € 1.698,07
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 14.893,08</b>

#### ART. 7 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Proponenti, a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- a)- passo carraio privato per l'accesso ai box interrati, dalla Via Pertini, chiuso con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica;
- b)- rampa per accesso carraio al piano terra posto a quota + 222,00 circa, con la possibilità di chiusura con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica;
- c)- allaccio dei contatori o delle altre apparecchiature inerenti le utenze private;
- d)- ingresso pedonale dalla Via Cavour con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede pubblico;
- e)- ingresso pedonale verso la Via Pertini con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede protetto;
- f)- ingresso pedonale dalla Via Cavour/Matteotti verso la farmacia con la possibilità di chiusura con cancelletto prima dell'immissione sul marciapiede pubblico;
- g)- possibilità di installazione di telecamere a circuito chiuso sulle aree private

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle costruzioni degli edifici pertinenti e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione dei medesimi.

#### ART. 8 - VERIFICA E CESSIONE DI AREE A STANDARD

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Programma Integrato d'Intervento e da cedere al Comune, sono così quantificate:

Edificio A I:	Volume edificabile	= mc. 1.757,10	
	Commerciale - S.l.p.	= mq. 585,70	
	<i>aree a standard (100% della S.l.p.)</i>		<i>= <u>Totale edificio A I mq. 585,70</u></i>



Si precisa che la somma di cui sopra, pari a complessivi € 58.674,72 (Cinquantottomilaseicentoseptantaquattro/72), da versarsi al Comune di Brebbia, sarà versata in un'unica rata alla stipula della convenzione, come di seguito precisato:

Euro \_\_\_\_\_

all'ordine "Comune di Brebbia"

---

che vengono qui all'atto consegnati, al fine di provvedere al relativo versamento, al qui comparso Signor Gianni Maria Marinelli, in detta sua qualità, che li ritira.

#### ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI (COSTITUZIONE DI CAUZIONE)

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proponenti e dei relativi oneri accessori ammonta a € 39.702,95 (trentanovemilasettecentodieci/95).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non superiore al 100% di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. .... in data ..... emessa da ..... per € ..... con scadenza incondizionata fino al .....
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.
4. Con il passaggio di proprietà delle aree a standard e dopo il collaudo delle opere eseguite, viene trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria che sino a tale data rimarrà a carico del proponente.
5. L'importo della garanzia fideiussoria potrà essere ridotto su espressa richiesta del proponente in percentuale sulle opere eseguite.

#### Art. 12 - COLLAUDO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione (art- 4) i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura e spese del proponente entro i 90 (novanta) giorni successivi alla richiesta.
2. Avuto esito favorevole lo svincolo della fideiussione avverrà entro 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione del collaudo.

#### Art. 13 - VENDITA DEI LOTTI

Qualora il proponente provvedesse alla alienazione delle aree oggetto di PII, potrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione. A tale scopo il proponente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento delle aree oggetto di PII la clausola : " l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione originaria stipulata con il Comune di Brebbia in data \_\_\_\_\_, debitamente registrata e trascritta", clausola che ai sensi dell' art. 1341 del Codice Civile, dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente.

#### Art. 14 - ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Il proponente si obbliga per se ed aventi diritto a qualsiasi titolo, a farsi carico degli oneri sopra precisati per il soddisfacimento degli standard urbanistici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed ancora ad eseguire gli allacciamenti alle reti esistenti di erogazione dei pubblici servizi, come previsto dalle normative vigenti. Il tutto relativamente alle aree oggetto di PII.

Inoltre il proponente si obbliga a quanto segue:

- provvedere all'allacciamento della rete fognaria comunale secondo le modalità, prescrizioni e indicazioni impartite dal Comune;
- garantire ed assicurare sempre agli edifici in corso di edificazione, anche in caso di gradualità dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, l'allacciamento funzionale ai pubblici servizi;

- rispettare e far rispettare i limiti di accessibilità degli scarichi per insediamenti civili fissati dalla vigente legislazione in materia;
- osservare e rispettare le destinazioni d'uso previste nel progetto.

#### Art. 15 - SPESE

1. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, fra cui anche la registrazione e la regolare trascrizione, sono a totale carico dei Proponenti che le assume e chiede che al presente atto sia applicato il trattamento tributario agevolato ed ogni altra agevolazione fiscale previsti dalla vigente legislazione.

2. I Proponenti dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed all'uopo le parti sollevano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari ed ogni responsabilità al riguardo.

#### Art. 16 - VOLUMETRIA DI PROGETTO

E' possibile redistribuire la volumetria convenzionata per i fabbricati AI e CI (Vedi Tav. n° 10), comunque all'interno del sedime previsto dal PII. Relativamente al fabbricato BI è possibile, a parità di slp, redistribuire il volume.

Tali redistribuzioni saranno nei limiti di quanto previsto dalle Norme Comunali.

#### Art. 17 - VALIDITA' DEL PROGRAMMA

1. Il progetto di Programma Integrato di Intervento ha validità 10 (dieci) anni a decorrere dalla stipulazione della presente convenzione.

#### Art. 18 - DOTAZIONE DI SPAZI PRIVATI APERTI AL PUBBLICO

I proponenti in relazione alla dotazione di spazi privati aperti al pubblico si impegnano al convenzionamento ed alla regolamentazione delle seguenti voci:

Collegamento pedonale privato ad uso al pubblico (Via Cavour/Via Pertini) rif. 4 tav 09

Area adibita a parcheggio privato aperto al pubblico (Nuova piazza) rif. P tav 09

Aree asservite ad uso pubblico (Via Cavour) rif. 2, 3 e 5 tav 09

Brescia: .....

Letto, confermato e sottoscritto

Il Comune

I Proponenti