

# BOZZA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

**CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO (P.A.)  
RELATIVO ALL'IMMOBILE RICADENTE IN ZONA  
TA3.a – Tessuto di territorio agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate  
ed attività di produzione**

L'anno duemilaventitre, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/2023), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ si sono costituiti i Signori:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in via \_\_\_\_\_ 3 a Sirmione (BS), c.f.: GRG SVT 79H04 M102H; (nel seguito indicata come il proponente), quest'ultimo titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolengo (provincia di Brescia), individuata al mappale n. 54 e 67 del foglio n. 6 del N.C.E.U. sito in Località Pirenei n. 45; soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «proponente», da una parte; e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica pro tempore del Comune di Pozzolengo, 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 \_\_\_\_\_

**PREMESSO**

- a) che il proponente è proprietario dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolengo (provincia di Brescia), individuata al mappale n. 54 e 67, del foglio n. 6 del N.C.E.U.;
- b) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile interessato e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- c) che l'immobile di proprietà del proponente nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 in data 09 dicembre 2019, è inserito in zona TA3.a – Tessuto di territorio agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione;
- d) che l'area non è gravata da vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Recupero o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

## VISTI

- a) la domanda di richiesta di "Approvazione piano attuativo (P.A.)  
con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del  
\_\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;
- b) gli ulteriori elaborati progettuali depositati al protocollo comunale al n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2023;
- c) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Piano Attuativo "CASCINA PIRANZI"  
nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
a. *(oppure, in presenza di osservazioni)*  
b. in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;
- d) la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato  
approvato definitivamente il Piano Attuativo "CASCINA PIRANZI"  
a. *(oppure, in presenza di osservazioni)*  
b. con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le  
controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano Attuativo  
"CASCINA PIRANZI"
- e) la nota prot. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti  
l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano attuativo "CASCINA PIRANZI", con il  
contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- 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. Il proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

## **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per i suoi eventuali 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, dell'immobile oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal proponente 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 dal proponente 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 ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui in premessa, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del Piano Attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. 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 il proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo "Gargano Salvatore".
4. L'intervento viene pianificato in due fasi:

Fase 1 – Consolidamento scarpata esistente, manutenzione straordinaria dell'edificio residenziale esistente, sue aree di pertinenza, impianti tecnologici necessari e piscina.

Fase 2 - Nuovo edificio residenziale monofamiliare, piscina di pertinenza, aree esterne e impianti tecnologici.

Il tutto chiarito nella planimetria allegata alla presente.

## **ART. 4 - CESSIONE DI AREE A STANDARD**

Ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15 Aprile 1975, n. 51 - *articolo* sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 1 del 2001 - e 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 Piano Attutivo e da cedere al Comune sono valutate in base all'aumento del carico antropico così calcolato:

Volumetria in progetto pari a:

- Volume del recupero del sottotetto pari a 292.12 mc
- Volume del nuovo edificio unifamiliare pari a 607.38 mc

Per un volume totale in progetto pari a 900,50 mc.

Come prescritto dall'art. 22.1 del Piano dei servizi, per la destinazione residenziale la dotazione minima di servizi di livello locale è di 40 mq/ab, vengono confermati i 150 mc/ab per il calcolo degli abitanti insediabili come indicato nell'art. 9, comma 3, l.r. 12/2005, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle direttive prescrittive per ogni AT.

Per cui gli abitanti insediabili sono pari a: 900.50 mc/150 mc/ab corrispondenti a 6 abitanti insediabili.

La dotazione minima di servizi di livello locale è pari a: 6 ab x 40 mq/ab corrispondente a 240<sup>13</sup> mq di superficie che andrà monetizzata nell'ordine di 28€/mq:

$$240 \text{ mq} \times 28 \text{ €/mq} = 6720, 64 \text{ €}$$

## ART. 5 – DESTINAZIONI D'USO ED EDIFICAZIONE

L'unità immobiliare, individuata al mappale n. 54 e 67, del foglio n. 6 del N.C.E.U è a destinazione residenziale e fa parte della zona TA3.a – Tessuto di territorio agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione. La delimitazione di questa zona è fissata nell'apposta tavola PIANO DELLE REGOLE.

## ART. 6 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

1. Dopo la sottoscrizione delle convenzioni potrà essere richiesta e rilasciata la regolare autorizzazione edilizia, previo ottenimento dei necessari Nulla Osta e/o autorizzazioni dei vari Enti competenti.
2. L'efficacia dell'autorizzazione edilizia e il relativo rilascio sono subordinati al pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della Legge Regionale n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i. con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio stesso.

## ART. 7 - VARIANTI

1. Ai sensi della Legge regionale n. 12/2005, art. 14, comma 12 e s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione modificazioni plani-volumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Piano attuativo "CASCINA R. P. B. H. C. L. re" e non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.

2. Le variazioni non rientranti nelle ipotesi descritte al punto 1), devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato;
3. Le varianti non possono comportare, né espressamente, né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all' art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

#### ART. 8 - CONTROVERSIE

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

#### ART. 9 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano Attuativo <sup>11</sup> "CASCINA SUPRARE" è composto da:

Elenco tavole grafiche:

- Tav. 01 - inquadramento urbanistico;
- Tav. 02 - planimetria generale (stato di fatto, confronto e progetto);
- Tav. 03 - quote altimetriche terreno e profili (stato di fatto, confronto e progetto);
- Tav. 04 - prospetti, piante e planimetria generale (stato di fatto);
- Tav. 05 - planimetria generale con materiali (progetto);
- Tav. 06/A - piante, immobile totalmente demolito e ricostruito in un nuovo sedime (progetto);
- Tav. 06/B - piante e dimostrazione mq minimi unità abitative, edificio oggetto di opere di manutenzione straordinaria (confronto e progetto);
- Tav. 07 - prospetti e sezioni (progetto);
- Tav. 08 - prospetti e sezioni (confronto);
- Tav. 09 - schema calcolo volume disponibile;
- Tav. 10 - schema calcolo volume di progetto;
- Tav. 11 - schema calcolo verde profondo;
- Tav. 12 - dimostrazione superficie minima dei parcheggi;
- Tav. 13 - foto e fotoinserimenti;
- Tav. 14 - calcolo s.n.r. e s.u.;
- Tav. 15 - calcolo altezza media ponderale;
- Tav. 16 - planimetria generale con schema fognario (progetto);
- Tav. 17 - piante copertura per linea vita (progetto).
- Tav. 1 appartamenti – progetto impianto di riscaldamento a pavimento;
- Tav. 2 appartamenti – progetto impianto di raffrescamento e schema funzionale centrale termica;

- Tav. 3 villa - schema funzionale centrale termica;
- Tav. 4 villa - progetto impianto di riscaldamento a pavimento;
- Tav. E-01 villa - impianto elettrico;
- Tav. E-02 appartamenti - impianto elettrico.

Elenco allegati:

- Bozza di convenzione urbanistica;
- Dichiarazione dismissione fabbricato;
- Dichiarazione fabbricato ante 67;
- Dichiarazione verifica art. 69.3 NTA;
- Documentazione fotografica;
- Documento modello 9 sismica;
- Documento modello 10 sismica;
- Legge 10 appartamenti;
- Legge 10 villa;
- Progetto impianto elettrico;
- Relazione di invarianza;
- Relazione geologica e geotecnica;
- Relazione tecnica esplicativa dell'intervento.

2. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati ai provvedimenti di adozione ed approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 10 - 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 proponente.

#### **ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

2. Il proponente 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,

Pozzolengo / /

Il Proponente

per il Comune