

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PIANO DI RECUPERO CASCINA CASINO”

L'anno duemilaventicinque , addì _____ del mese di _____ (____/____/2025),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti i Signori:

- , nato a _____ il _____ (C.F.: _____) residente a _____
(BS) in via _____ n. _____ titolare della ditta individuale _____
(C.F.: _____) con sede legale a _____ (Bs) in _____
in via _____ e unità locale in _____ titolare del
diritto di proprietà degli immobili censiti al Catasto Terreni Foglio n. 15 Particella n. 27 – 35 - 70 ed al
Catasto Fabbricati Sez. NCT Foglio n. 15 Particella n. 27, con consistenza pari a complessivi mc.
2823,20 in zona NAF e mq. 128,14 in zona Agricola Produttiva;
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;
e il sig.
- Arch. Enrico Salvalai, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile dell'Area
Tecnica pro tempore del Comune di Rodengo Saiano (Bs), 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 con atto della Sindaca n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50, comma 10,
del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto denominato semplicemente
«Comune», dall'altra parte,

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 gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una consistenza di mc. 2823,20 in zona NAF e mq. 128,14 in zona Agricola Produttiva, e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 in data 27/10/2010 e successiva variante al medesimo P.G.T. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2016, pubblicata sul B.U.R.L. – serie avvisi e concorsi – n. 23 del 08/06/2016;
sono classificate come segue:
 - zona omogenea «NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE IN TERRITORIO EXTRAURBANO» per mc.2823,20;
 - zona omogenea «Ambiti Agricoli Produttivi» per mq. 128,14;
- c) che le Norme Tecniche dello strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevedono l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale il recupero ad uso residenziale dei volumi esistenti mediante “ristrutturazione edilizia” degli stessi, nell’ambito dei “Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano” è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano di Recupero Cascina Casino»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 2277 del 04/02/2025 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. 10725;
- g) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
(oppure, 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 attuativo;
- l) la nota prot. ____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- m) 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. 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. E' 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, 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 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 ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di cui alla lettera l) delle premesse, 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.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Lo strumento urbanistico generale ed il piano di recupero di cui trattasi non prevedono nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale ed il piano di recupero di cui trattasi non prevedono nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAIMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, diversi da quelle di cui all'articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Le reti dei pubblici servizi non necessitano di estensioni, ampliamenti o potenziamenti funzionali all'allacciamento del comparto.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare in regime di esclusiva.

ART. 8 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali carico dei proponenti diverse o ulteriori rispetto a quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.

ART. 9 - 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) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planovolumetrico, da chiudere con cancello o con barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;
 - b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
 - c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;
 - e) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.
2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente all'edificio principale e comunque prima della ultimazione di questo e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Non è prevista alcuna progettazione in quanto lo strumento urbanistico generale ed il piano di recupero di cui trattasi non prevedono nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 13 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti.

ART. 14 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione (Parte III-Norme del Piano dei Servizi) integranti il vigente strumento urbanistico generale, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione residenziale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	==
	Volume ristrutturato con cambio d'uso	mc	281,26
	Abitanti teorici (Volumi / 150)	n.	1,87
	S1. Aree per servizi pubblici (26,5 mq/abit.)	mq	49,69
Destinazione secondaria	Superficie territoriale (S.t.)	mq	==
	Superficie edificabile	mq	==
	S2. Aree per servizi pubblici (___ % della S.t.)	mq	==
Destinazione terziaria	Superficie territoriale (S.t.)	mq	==
	Volume edificabile	mc	==
	Superficie linda di pavimento (S.l.p.)	mq	==
	S3. Aree per servizi pubblici (___ % di S.l.p.)	mq	==
TOTALE S1 + S2 + S3	Aree per servizi pubblici totali	mq	49,69

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno, di quest'ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1.

ART. 15 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 14 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 49,69.
2. Ai sensi dell'art. 41.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (Parte III-Norme del Piano dei Servizi) integranti il vigente strumento urbanistico generale, tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro ____,00 (euro ____ /00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 49,69 x euro/mq ____ ,00 = euro _____ (euro _____).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le eventuali spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 17 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Il Piano di Recupero non prevede obblighi convenzionali e, conseguentemente, garanzie per l'adempimento di tali obblighi.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le segnalazioni certificate di inizio attività per la realizzazione degli interventi edilizi in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo (piano di recupero).
2. L'efficacia delle segnalazioni certificate di inizio attività, 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, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) nella misura in vigore al momento dell'approvazione del Piano attuativo, le segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro il _____, che costituisce il termine di 36 (trentasei mesi) dalla predetta approvazione, ai sensi dell'articolo 38, comma 7-bis, della legge regionale n. 12 del 2005;
 - b) nella misura in vigore al momento della presentazione della segnalazione certificata di inizio attività, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, dopo la scadenza del termine di cui alla lettera a).
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 11 e dell'articolo 12.
4. Sono previsti quattro stralci funzionali per i quali verranno inoltrati i permessi di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività ed in particolare:
 - a) in connessione agricola il quale prevede la ristrutturazione della stalla con la creazione di un locale degustazione e una camera tripla per ospitalità agrituristica, oltre alla realizzazione di due locali di servizio (lavanderia, ripostiglio) posti al piano primo del corpo principale.
 - b) ristrutturazione delle infrastrutture agricole localizzate all'interno del porticato accessorio posto in lato sud con riqualificazione delle stesse, trasformazione del locale esistente in laboratorio e relativo servizio igienico aziendale.
 - c) ristrutturazione della ex stalla si cui al sub. 5 con cambio d'uso per creare l'alloggio di cui agli standard monetizzati della presente convenzione;
 - d) risanamento igienico edilizio del sub. 6, attuale abitazione del proponente

ART. 19 - 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 planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale della volumetria recuperata con il P.R., 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 attuativo 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 attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;

- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
 - e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.
 4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa ai sensi dell'articolo 20, per i quali sia obbligatoriamente da 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 attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.
 5. 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. 20 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel momento, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano attuativo.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale di cui all'articolo 15, comma 2, della presente convenzione, 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 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 proponenti, non si procede 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 modifica 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. 21 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Non sono previste opere di urbanizzazione a carico dei proponenti che necessitino di specifico collaudo.

ART. 22 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Il Piano di recupero non prevede cessioni e asservimenti a favore del Comune.

ART. 23 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Il Piano di recupero non prevede cessioni e asservimenti a favore del Comune che possano necessitare di manutenzione.

ART. 24 - CONTROVERSIE

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

ART. 25 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo (Piano di Recupero) è composto da:
 - Relazione tecnica Illustrativa
 - Tavola 0 : Rilievo Fotografico
 - Tavola 1 : Inquadramento Territoriale – Planimetrie-Piante di Rilievo
 - Tavola 2 : Rilievo Piante
 - Tavola 3 : Rilievo Prospetti-Sezioni
 - Tavola 4 : Rilievo Prospetti-Sezioni
 - Tavola 5 : Progetto : Planimetria Generale-Pianta Piano Terra
 - Tavola 6 : Progetto : Pianta Piano Primo-Pianta Copertura
 - Tavola 7 : Progetto : Schema Impianti
 - Tavola 8 : Progetto : Prospetti-Sezioni
 - Tavola 9 : Progetto : Prospetti-Sezioni
 - Tavola 10: Raffronto : Piante
 - Tavola 11: Raffronto : Prospetti-Sezioni
 - Tavola 12 :Raffronto : Prospetti-Sezioni
 - Tavola 13: Verifiche Urbanistiche
 - Tavola 14: Planimetria Scarichi
 - Tavola 15: Identificazione Catastale
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, 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. 26 - 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, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 27 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano 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, lì _____

Il Proponente

per il Comune