

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato**

«Piano di Recupero Pasini»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (____/____/200____),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____
si sono costituiti i sig.ri:

_____, nato a _____ il _____ domiciliato per la carica a
Pozzolengo (BS), piazza Repubblica n. 1, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile
dell'area tecnica, in nome e per conto del Comune di Pozzolengo, con sede in Pozzolengo (BS), piazza
Repubblica n. 1, – codice fiscale 00842970170 partita IVA _____, giusto il decreto di nomina in data
31 dicembre 2024 n. 12, in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale del 10 dicembre 2024 n.
147 e del 13 marzo 2025 n. 24, che in copia conforme si allegano;
di seguito denominato semplicemente "comune";

- **Pasini Vittorio** nato a Peschiera del Garda (VR) il 27/07/1962 codice fiscale PSN VTR 62L27 G489V,
residente in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 48, in qualità di nudo proprietario
superficiario 1/3;
- **Pasini Massimiliano** nato a Pozzolengo (BS) il 24/05/1956 codice fiscale PSN MSM 56E24 G959N,
residente in Castelnuovo del Garda (VR), Via Custoza n. 11, in qualità di nudo proprietario 1/3;
- **Pasini Graziella** nata a Pozzolengo (BS) il 13/12/1952 codice fiscale PSN GZL 52T53 G959T, residente
in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 44, in qualità di nudo proprietario 1/3;
- **Ghizzi Guerrina** nata a Pozzolengo (BS) il 10/08/1931 codice fiscale GHZ GRN 31M50 G959B,
residente in Pozzolengo (BS), Via Martiri Pozzolenghesi n. 44, in qualità di usufruttuaria 1/1;

soggetti nel seguito del presente atto e denominati semplicemente «proponenti», contitolari del diritto di
nuda proprietà e usufrutto per le quote sopra indicate, degli immobili situati nel Comune censuario e
amministrativo di Pozzolengo (Bs), via Martiri Pozzolenghesi n. 44 individuati nel vigente catasto
fabbricati/terreni al foglio 17 con i seguenti identificativi:

mappale n. 75 _____

mappale 76 _____

mappale 77/parte _____

mappale 232 _____

come da planimetria allegata;

PREMESSO CHE

a) I beni oggetto di Piano di Recupero, come sopra identificati, sono pervenuti ai proponenti in forza dei
seguenti titoli:

1) _____

2) _____

3) _____

b) Gli immobili sono rappresentati in forma grafica nelle planimetrie catastali, che si allegano in unico plico
con l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni ed alle quali si rinvia anche con riferimento ai confini
da aversi qui descritti.

c) Le parti proponenti dichiarano che i dati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto degli
immobili, in base alle vigenti disposizioni in materia catastale.

d) Le parti 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.

e) Gli immobili di cui alla presente convenzione hanno un volume di mc 1249,35 e nel vigente Piano Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 in data 30/09/2019 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 40 del 30/09/2020, sono attualmente inseriti in zona TA3.a – Tessuto di territorio agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione:

VISTI

- La domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 2024/0008378 del 17/09/2024 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. URB/2024/00004/PA, integrata in data 02/12/2025 protocollo n. 9621, in data 06/03/2025 protocollo n. 1972 e in data 01/04/2026 protocollo n. 2739;
- la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- la deliberazione di Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il piano di recupero "Pasini" prevede il recupero volumetrico, previa demolizione, dei fabbricati individuati con i mappali 75 e 232 del foglio 17 NCT, per la realizzazione di un edificio residenziale come rappresentato negli elaborati grafici.

3. A seguito di quanto descritto al punto precedente si rende necessaria la redazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 69.3 delle N.T.A. del vigente P.G.T.

Sarà presentato, successivamente all'approvazione del piano di recupero, la richiesta del permesso di costruire che definirà le caratteristiche planivolumetriche dell'abitazione, rispettando il volume massimo ammesso di cui alla lettera e) delle premesse.

4. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art. 3.

Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e/o immobili oggetto della presente 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 di Pozzolengo e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al successivo art. 3.

5. 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 della formale stipula della convenzione.

2. Tutti gli impegni previsti nella presente convenzione, come successivamente descritti, devono essere ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della convenzione stessa.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'allacciamento, del nuovo edificio residenziale in progetto, ai sottoservizi esistenti su viabilità pubblica, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo e di seguito descritte:

a) allacciamento alla fognatura per acque nere;

- b) allacciamento alla fognatura acque bianche;
- c) allacciamento alla rete idrica;
- d) allacciamento alla rete gas;
- e) allacciamento alla rete telefonica.

ART. 5 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Volume di progetto: 1249,35 mc

Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) $mc\ 1249,35/8 = 8,33$ arrotondati a 9 abitanti

Aree a servizi complessive: 9 ab. x 40 mc/ab = 360 mq

2. Le aree a servizi di competenza al comparto, di cui al precedente paragrafo 1, non vengono cedute al Comune ma totalmente monetizzazione.

ART. 6 - 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 7 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 360,00.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 75,00 euro/mq (settantacinque/00) , determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 122 del 14/11/2024, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

- mq 360,00 x euro/mq 75,00 = euro 27.000,00 (euro ventisettemila virgola zero zero).

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. 7 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o depositare le segnalazioni certificate di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

2. Prima del rilascio del permesso di costruire e/o contestualmente alla presentazione della SCIA alternativa i richiedenti si impegnano a versare il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo sul costo di costruzione, con le tariffe vigenti al momento.

ART. 8 - 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 attuativo, 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. Sarà presentata, successivamente all'approvazione del piano di recupero, la richiesta del permesso di costruire che definirà le caratteristiche planivolumetriche del nuovo edificio, rispettando il volume di cui all'art. 5 e le quote di imposta previste nelle tavole grafiche del piano di recupero.

ART. 9 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

Tavola 01 Inquadramento cartografico e territoriale - Nota 9621/2025

Tavola 02 stato attuale rilievo – Individuazione comparto - Nota 9621/2025

Tavola 03a Stato di progetto - piante - Nota 9621/2025

Tavola 03b Stato di progetto – prospetti e sezioni - Nota 9621/2025

Tavola 04 Sezioni ambientali - Nota 9621/2025

Tavola 05 dimostrazione parcheggi, barriere architettoniche e cadute dall'alto - Nota 9621/2025

Tavola 06 sottoservizi e invarianza idraulica - Nota 9621/2025

Documentazione fotografica - Nota 8378/2024

Fotosimulazione dell'intervento - Nota 8378/2024

Relazione tecnica - Nota 8378/2024

Relazione geologica e geotecnica - Nota 9621/2025
Relazione invarianza idraulica - Nota 1972/2026
Proposta convenzione urbanistica - Nota 9621/2025
Relazione tecnica - Nota 4672/2024
Convenzione urbanistica - Nota 4672/2024
Relazione valutazione clima acustico - Nota 1972/2026
Preventivo acque bresciane per allacciamento acquedotto - Nota 9621/2025
Preventivo ITALGAS per allacciamento rete gas metano - Nota 9621/2025
Parere preventivo acque bresciane per allacciamento rete fognaria - Nota 2739/2026
Parere Parco del Mincio - Nota 9621/2025.

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 precedente punto 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. 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 di eventuali tipi di frazionamento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 11 - 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, li _____