

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«Piano di Recupero Arci/Bordignon Cobue sotto»

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 patrimonio, opere pubbliche e sviluppo del patrimonio, in nome e per conto del Comune
di Pozzolengo, con sede in Pozzolengo (BS), piazza Repubblica n. 1, – codice fiscale _____ partita
IVA _____, giusto il decreto di nomina in data 30 dicembre 2025 n. 16, in esecuzione della
deliberazione della Giunta Comunale del 7 gennaio 2025 n. 1, che in copia conforme si allegano;
di seguito denominato semplicemente “comune”;

Arci Celestina, nata a Camisano Vicentino (Vicenza) il 17/10/1947, C.F. RCACST47R57B485R, residente a
Pozzolengo (Brescia), località Cobue sotto n.2

Bordignon Paolo, nato a Desenzano del Garda (Brescia) il 17/04/1970, C.F. BRDPLA70D17D284G, residente
a Desenzano del Garda (Brescia), via Henry Dunant n.1/A soggetti nel seguito del presente atto denominati
semplicemente «proponenti», titolari del diritto di nuda proprietà (Bordignon Paolo) e usufrutto (Arci
Celestina), dell'immobile situato nel Comune censuario e amministrativo di Pozzolengo (Bs), località Cobue
Sotto individuato nel vigente catasto fabbricati/terreni al foglio 4 con i seguenti identificativi:

mappale n. 129 (parte), unità immobiliare urbana, categoria C/6

mappale 35 (parte), particella terreni, seminativo arboreo

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) VERBALE DI PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO, presso il notaio Guido Cirilli,
Repertorio n.36769, Raccolta n.17047, registrato a Brescia il 24/09/2019 al n.14563 serie 1T;

2) DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DEL SIGNOR BORDIGNON LUIGI GIUSEPPE, registrata
all'ufficio Territoriale di Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi Iva di Brescia (TP5) in data 11/08/2020 al
n.271003 vol.88888, anno 2020, Protocollo Telematico 20081112383843827;

3) ATTO DI DONAZIONE, presso il notaio Guido Cirilli, Repertorio n.37833, Raccolta n.17866, registrato a
Brescia il 27/10/2020 al n.44517 serie 1T

b) L'immobile è rappresentato in forma grafica nella planimetria catastale, che si allega ed alla quale si rinvia
anche con riferimento ai confini da aversi qui descritti.

c) Le parti proponenti dichiarano che i dati e la planimetria catastale sono conformi allo stato di fatto dell'
immobile, 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) L'immobile di cui alla presente convenzione ha un volume di mc 307,19 e nel vigente Piano Piano di
Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 30/09/2019 e variante
testuale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 in data 26/10/2023, pubblicate sul B.U.R.L,
è attualmente inserito in zona NS – Nucleo Storico Periferico.

VISTI

- La domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo
comunale al n.0001153 del 10 febbraio 2026 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. URB/2026/00005/PA;

- 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 "Arci/Bordignon Cobue sotto" prevede il recupero volumetrico del fabbricato individuato con il mappali 129 del foglio 4 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 immobile 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 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 telefonica;
- e) allacciamento alla rete elettrica;
- f) allacciamento alla rete gas metano se esistente.

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: 307,19 mc

Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab) mc $307,19/150 = 2,04$ arrotondati a 3 abitanti

Aree a servizi complessive: 3 ab. x 40 mc/ab = 120 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 120,00.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di 50,00 euro/mq (cinquanta/00) al metro quadrato, pertanto l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 120,00 x euro/mq 50,00 = euro 6.000,00 (euro seimila 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 la domanda per ottenere il permesso di costruire o depositare la segnalazione certificata 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 dell'insediamento 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 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:

Allegato 1 Relazione tecnica

Allegato 2 Documentazione fotografica

Allegato 3 verbale commissione paesistica

Allegato 4 Simulazione fotografica

Allegato 5 Bozza di convenzione urbanistica modificata dall'ufficio tecnico

Allegato 6 stralcio dello strumento urbanistico

Allegato 7 Relazione economica

Allegato 8 relazione barriere architettoniche

Allegato 9 relazione rischi cadute dall'alto

Allegato 10 dichiarazione esonero relazione geologica

Allegato 11 dichiarazione esonero valutazione invarianza idraulica

Allegato 12 Parere favorevole Parco del Mincio

Allegato 12 Comune di Peschiera d.G. – convocazione conferenza dei servizi

Tavola 1 piante, prospetti e sezioni stato autorizzato

Tavola 2 planimetria e profili stato rilevato

Tavola 3 piante, prospetti e sezioni stato rilevato

Tavola 4 planimetria e profili stato di progetto

Tavola 5 piante, prospetti e sezioni stato di progetto

Tavola 6 planimetria e profili sovrapposizione

Tavola 7 piante, prospetti e sezioni sovrapposizione

Tavola 8 dimostrazione adattabilità barriere architettoniche

Tavola 9 grafico linea vita sulla copertura

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 _____