

	COMUNE DI PIANCOGNO	PROVINCIA DI BRESCIA
	CONVENZIONE URBANISTICA	
	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	
	ai sensi art. 14, comma 1-bis, L.R. 12/2005 e art. 28-bis, comma 2, D.P.R. 380/2001	
	L'anno duemilaventisei, addì _____ del mese di _____	
	(___/___/2026), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott.sa <b>Elisabetta Maggioni</b> ,	
	segretario comunale del Comune di Piancogno, competente ai sensi dell'articolo 97,	
	comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti i Signori:	
	• _____ nato a _____ il _____ codice fiscale	
	_____ residente in Piancogno (BS), _____, in	
	qualità di titolare della proprietà indivisa situata nel Comune censuario e	
	amministrativo di Piancogno (BS), individuata al mappale n. 1713 del foglio n.	
	25 sez. PIA del Nuovo Catasto Fabbricati;	
	• _____ nato a _____ il _____ codice fiscale	
	_____ residente in Piancogno (BS), _____, in	
	qualità di titolare della proprietà indivisa situata nel Comune censuario e	
	amministrativo di Piancogno (provincia di Brescia), individuata al mappale n.	
	1713 del foglio n. 25 sez. PIA del Catasto Fabbricati;	
	tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti o	
	promotori», da una parte;	
	e l'Arch. <b>IU Nicola Donina</b> , nato a _____ il _____ in qualità di Responsabile	
	del Settore Tecnico del Comune di Piancogno, come da Decreto del Sindaco pro-tempore	
	- 1 -	

	del Comune di Piancogno n. 9/2025 del 01.03.2025, che qui interviene in nome e per	
	conto del Comune di Piancogno ai sensi dell’articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo	
	2001, n. 165 e dell’articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.	
	267, allo scopo autorizzato alla sottoscrizione della presente come da deliberazione della	
	Giunta Comunale n. xx del xx. xx. 2026, nel seguito del presente atto denominato	
	semplicemente «Comune», dall'altra parte,	
	<b>PREMESSO CHE</b>	
	a) i sopraindicati 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) gli immobili di cui alla presente convenzione, nel vigente Piano di Governo del	
	Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del	
	15.04.2011, sono classificati in zona omogenea «A – Antichi nuclei» e soggetti a	
	Piano Integrato di Intervento, da qui in poi denominato semplicemente “P.I.I.”;	
	c) lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), in osservanza con la	
	sovraordinata normativa urbanistica, ha previsto l’attuazione del sopra citato P.I.I.	
	mediante l’istituto del Permesso di Costruire Convenzionato;	
	d) quanto dichiarato alla precedente lettera 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) sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico	
	architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che	
	- 2 -	

	ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordini ad autorizzazioni di	
	altre autorità;	
	f) in data 14.11.2025 con prot. 11531 i proponenti hanno presentato al Comune di	
	Piancogno progetto volto all’attuazione del sopracitato P.I.I. mediante richiesta di	
	Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell’art. 14, comma 1-bis, e art. 46	
	L.R. 12/2005 e art. 28-bis, comma 2, D.P.R. 380/2001, art e s.m.i.,	
	g) il perimetro del sopra citato P.I.I. ricomprende, in via residuale, anche una porzione	
	dell’immobile adiacente a quello di proprietà dei proponenti appartenete a soggetti	
	terzi non aderenti al presente istituto;	
	h) tali proprietari hanno manifestato la volontà di non partecipare all’attuazione del	
	presente P.I.I., fornendo tuttavia nulla osta alla presentazione ed attuazione del	
	progetto edilizio da parte dei proponenti, così come presentato, come attestato dalla	
	dichiarazione che si allega al presente atto (Allegato 7). Ciò senza assunzione di	
	oneri, obblighi o benefici derivanti dall’attuazione del P.I.I. e senza che venga meno	
	l’efficacia dell’attuazione del medesimo;	
	<b>VISTA</b>	
	i) la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ed i relativi allegati, citata al	
	precedente punto f) effettuata ai sensi dell’art. 14, comma 1-bis, e art. 46 L.R.	
	12/2005 e art. 28-bis, comma 2, D.P.R. 380/2001, art e s.m.i.,	
	j) il parere favorevole rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico in data	
	16.01.2026 prot. 00571;	
	k) la Deliberazione della Giunta Comunale xx del xx. xx. 2026, esecutiva ai sensi di	
	- 3 -	

	legge, con la quale veniva approvato lo schema della presente convenzione e il	
	progetto d'attuazione del P.I.I.;	
	Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate	
	<b>SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE</b>	
	<b>ART. 1 - OBBLIGO GENERALE</b>	
	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 apposito atto certificativo da parte	
	dell'Ufficio Tecnico comunale ai sensi della presente convenzione.	
	<b>ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	
	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 seguente art. 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 seguente art.	
	3.	
	3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e	
	- 4 -	

	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.	
	4. Il termine delle obbligazioni nei confronti del Comune di Piancogno termineranno a	
	seguito di emissione del regolare Certificato di Regolare Esecuzione in capo e carico	
	ai promotori e avvenuta validazione, a seguito di sopralluogo, da parte del	
	Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.	
	<b>ART. 3 – ADEMPIMENTI, TERMINI D'ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI</b>	
	<b>GENERALI</b>	
	1. La presente convenzione disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra i	
	proponenti e il Comune inerenti gli aspetti progettuali, planivolumetrici e realizzativi	
	dell'intervento edilizio privato, delle opere di urbanizzazione, oggetto della richiesta	
	di permesso di costruire convenzionato, entro il termine di efficacia della convenzione	
	fissato in anni 3, fermi restando i termini stabiliti in ordine alle ulteriori e specifiche	
	obbligazioni assunte o proroghe motivate concesse dall'Ufficio Tecnico Comunale per	
	l'esecuzione delle opere.	
	2. L'attuazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature	
	avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della	
	quale fanno parte integrante e sostanziale le premesse, nonché i seguenti documenti ed	
	elaborati tecnici:	
	• Allegato 1: Deliberazione della Giunta Comunale xx del xx. xx. 2026;	
	• Allegato 2: All.A - Parcheggio via XI Febbraio - Planimetria stato di fatto;	
	• Allegato 3: All.B - Parcheggio via XI Febbraio - Planimetria di progetto;	
	- 5 -	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 4: All.C - Parcheggio via XI Febbraio - Planimetria di raffronto;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 5: All.D - Parcheggio via XI Febbraio - Computo Metrico Estimativo;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 6: estratto mappa catastale con individuate le aree d'intervento;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 7: Nulla osta confinanti;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 8: Progetto dell'intervento costituito dalle seguenti tavole (allegate in</li> </ul>	
	forma d'estratto e depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico):	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.0 Planimetria generale e verifiche dotazioni a parcheggio;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.1 Pianta piano terra;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.2 Pianta piano primo;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.3 Pianta piano secondo;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.4 Pianta sottotetto;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.5 Sezioni;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.6 Prospetti;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A3.7 Prospetti e materiali;</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allegato 9: Prospetto calcolo contributo di costruzione e monetizzazioni;</li> </ul>	
	<b>ART. 4 – AMBITO DI INTERVENTO</b>	
	1. Agli effetti della trascrizione dei diritti, degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla	
	presente convenzione, si descrive, di seguito, l'ambito assoggettato a permesso di	
	costruire convenzionato comprensivo delle aree e degli immobili interessati dagli	
	interventi edilizi e dalle opere di urbanizzazione.	
	2. L'area di proprietà dei proponenti, oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato,	
	indicata con bordo blu sull'estratto mappa qui allegato e denominato Allegato 6 è	
	individuata al Nuovo Catasto Fabbricati di Piancogno alla sezione PIA del foglio n.	
	25, mappale n. 1713	
	- 6 -	

3. Le aree oggetto d'urbanizzazione, già di proprietà comunale, sono identificate con bordo rosso sull'estratto mappa qui allegato e denominato Allegato 6 ove è individuata l'area comunale di Via XI Febbraio, identificata nel Nuovo Catasto Terreni di Piancogno alla sezione A del foglio n. 1, mappale n. 5799.

4. Le aree e gli immobili di cui ai punti 2) e 3) costituiscono le aree di intervento oggetto  
della presente convenzione.

## **ART. 5 – OGGETTO DELL’INTERVENTO**

1. I proponenti si impegnano a dare attuazione a quanto previsto dal permesso di costruire convenzionato relativo alle aree descritte nei precedenti articoli, mediante la realizzazione di un intervento edilizio che prevede un volume complessivo, per la parte residenziale, pari a 1.406 mc circa, e una superficie a destinazione commerciale/direzionale pari a 156 mq circa, come da progetto depositato, sopra menzionato;

2. Resta ferma la possibilità di prevedere, mediante successive varianti, un incremento della volumetria complessiva fino ad esaurimento dell'attuale capacità edificatoria del sito, ovvero nel rispetto del volume preesistente, fatta salva autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza che essa costituisca variante alla presente convenzione.

3. Le opere così come descritte al comma 1 determinano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria per complessivi euro 8.046,86 e secondaria per complessivi euro 8.203,24, nonché del contributo di costruzione commisurato al costo di costruzione pari a euro 14'749,45.

4. Le opere così come descritte al comma 1 comportano il reperimento di superfici da

	adibire a standard parcheggio pubblico per 78,80 mq. In accordo con	
	l'Amministrazione comunale tali superfici sono state individuate su un'area già di	
	proprietà comunale, come già identificata al precedente art. 4 comma 3.	
	5. Per tali aree l'Amministrazione comunale concorda con i proponenti che per le aree	
	prestate all'urbanizzazione, individuate in via XI Febbraio, non venga corrisposta	
	alcuna somma ad indennizzo, questo come cognizione della mancanza di luoghi	
	idonei alternativi, posti sia nelle vicinanze del P.I.I. che in aree nel territorio comunale	
	e contemporaneamente, un'affermazione del fatto stesso che nel sedime del lotto	
	oggetto del P.I.I. tale estensione di parcheggio risulterebbe poco pratica, collocabile	
	ed efficiente, di fatto una scelta vincolata. In oltre, le aree trasformate, risultando una	
	richiesta dell'Amministrazione Comunale effettuata in sede di confronto comunale,	
	risultando una valorizzazione di aree oggi parzialmente inutilizzate e sommariamente	
	abbandonate	
	6. L'Amministrazione concorda con i proponenti che potranno scomputare per la	
	realizzazione di tali opere d'urbanizzazione dall'integrità degli oneri primari e parte	
	degli oneri secondari, per un complessivo costo così come definito dal computo	
	metrico estimativo di cui all'allegato 5, per un importo di 8'496,22 euro oltre ad IVA	
	in misura di legge per il 10% pari per un complessivo importo di 9'345,84 euro;	
	7. Si precisa che per la realizzazione dell'intervento di cui al presente atto non sono	
	richiesti standard qualitativi aggiuntivi né prestazioni ulteriori rispetto a quelli	
	ordinariamente previsti dalle norme edilizie e urbanistiche vigenti e dal PGT	
	comunale.	
	<b>ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE NON CEDUTE</b>	
	- 8 -	



	1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento e che non	
	sono reperite direttamente ammontanti a 162,00 mq verranno monetizzate al prezzo	
	unitario di euro 40,00 (euro quaranta/00) al metro quadrato, come da D.G.C. n. 41 del	
	27.03.2023, per cui l'importo totale pari a 6.480,00 euro (euro	
	seimilaquattrocentottanta/00).	
	2. 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.	
	3. L'Amministrazione comunale, con il presente atto, si impegna a destinare la quota	
	residua degli oneri di urbanizzazione, non scomputata dai proponenti per l'esecuzione	
	diretta delle opere, al finanziamento di interventi di rifunzionalizzazione e	
	realizzazione di opere di urbanizzazione lungo Via Broli.	
	<b>ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	
	1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, qui sinteticamente descritte, riguarda,	
	nelle aree di proprietà comunale esterne al comparto ubicate in Via XI Febbraio e	
	meglio descritte negli elaborati progettuali (Allegati 2, 3, 4, 5, 6), ovverosia	
	esecuzione di spazi a parcheggio mediante scotico del terreno vegetale e demolizione	
	del marciapiede esistente, posa di cordoli per la delimitazione degli spazi di sosta,	
	nuovo sottofondo stabilizzato, asfaltatura e segnaletica orizzontale.	
	2. Si dà atto che il valore delle opere di cui al precedente punto è quello risultante dal	
	computo metrico estimativo allegato (Allegato 5) per un complessivo importo di	
	- 9 -	

	8'496,22 euro oltre ad IVA in misura di legge per il 10% pari per un complessivo	
	importo di 9'345,84 euro;	
	3. A garanzia delle suddette opere i proponenti depositano contestualmente alla presente	
	idonea polizza fideiussoria n..... rilasciata da istituto di credito / assicurativo	
	..... per un importo complessivo di 9'345,84 euro;	
	4. Ciò premesso l'importo residuo da corrispondere al Comune di Piancogno, ovverosia	
	la quota parte restante di oneri di urbanizzazione, il contributo sul costo di	
	costruzione, e le monetizzazioni di cui al precedente art. 6 risulta di esser di euro	
	28.133,96. La parte afferente gli oneri di urbanizzazione ammontante a 6'904,54 euro	
	e afferente le monetizzazioni viene versata contestualmente alla sottoscrizione della	
	medesima, per la parta afferente il costo di costruzione di 14'749,45 verrà versata	
	secondo le modalità previste dal D.P.R. 380/2001.	
	<b>ART. 8 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE</b>	
	<b>CONVENZIONATE</b>	
	1. La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, da realizzare a	
	scomputo, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di	
	progettazione ed in fase di esecuzione) e il collaudo, si intendono a totale carico dei	
	proponenti e, pertanto, i relativi costi non vengono riconosciuti a scomputo degli oneri	
	di urbanizzazione.	
	2. Per l'esecuzione di tali opere/attrezzature, il proponente assume il ruolo di stazione	
	appaltante e procede, a propria cura e spese all'affidamento dei lavori, in conformità	
	alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti.	
	- 10 -	

3. In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e attrezzature disciplinato dalla presente convenzione, i proponenti sono tenuti a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.

4. I proponenti si impegnano a fare eseguire i lavori relativi all'intervento di riqualificazione urbana (intervento per opere di urbanizzazione/attrezzature) da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale ed in particolare per quanto concerne le opere di urbanizzazione e le attrezzature in coerenza con le norme del Codice dei Contratti e del relativo Regolamento. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti.

## ART. 9 – OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Tutti i diritti e gli obblighi previsti dalla presente convenzione sono assunti dal  
soggetto attuatore per sé ed i suoi aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.

2. In caso di alienazione totale o parziale delle aree, tutte le obbligazioni assunte dai proponenti con la presente convenzione si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente. I proponenti rimangono comunque solidalmente obbligati nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta ultimato, a suo nome, le opere previste. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente convenzione. I

proponenti resteranno responsabili in solido con gli aventi causa in relazione alle obbligazioni di cui alla presente convenzione salvo espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune. I proponenti sono tenuti a dare dettagliata comunicazione con raccomandata A/R al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.

3. Nel caso di alienazione, i proponenti si impegnano, altresì, a volturare tempestivamente il permesso di costruire convenzionato. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e attrezzature faranno capo al soggetto proprietario e al titolare del permesso di costruire convenzionato, come responsabili in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

#### **ART. 10 – CONTROVERSIE**

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Foro di Brescia.

#### **ART. 11 – SPESE**

1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dei proponenti e dei loro eventuali aventi causa.