

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 **Elisabetta Maggioni**,

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:

• [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] residente in Piancogno (BS), [REDACTED], 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;

• [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] residente in Piancogno (BS), [REDACTED], 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 «ponenti o

promotori», da una parte;

e l'**Arch. IU Nicola Donina**, nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di Responsabile

del Settore Tecnico del Comune di Piancogno, come da Decreto del Sindaco pro-tempore

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,

PREMESSO CHE

- 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

ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordino 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 appartenente 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;

VISTA

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

legge, con la quale veniva approvato lo schema della presente convenzione e il progetto d'attuazione del P.L.I.;

Tutto ciò premesso, tra le Parti come sopra rappresentate

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 apposito atto certificativo da parte dell'Ufficio Tecnico comunale ai sensi della presente convenzione.

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 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

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 dei 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.

ART. 3 – ADEMPIMENTI, TERMINI D’ATTUAZIONE E DISPOSIZIONI

GENERALI

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 edili, 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 - Parcheggi via XI Febbraio - Planimetria stato di fatto;
- Allegato 3: All.B - Parcheggi via XI Febbraio - Planimetria di progetto;

- Allegato 4: All.C - Parcheggi via XI Febbraio - Planimetria di raffronto;
- Allegato 5: All.D - Parcheggi via XI Febbraio - Computo Metrico Estimativo;
- Allegato 6: estratto mappa catastale con individuate le aree d'intervento;
- Allegato 7: Nulla osta confinanti;
- Allegato 8: Progetto dell'intervento costituito dalle seguenti tavole (allegate in forma d'estratto e depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico):
 - A3.0 Planimetria generale e verifiche dotazioni a parcheggio;
 - A3.1 Pianta piano terra;
 - A3.2 Pianta piano primo;
 - A3.3 Pianta piano secondo;
 - A3.4 Pianta sottotetto;
 - A3.5 Sezioni;
 - A3.6 Prospetti;
 - A3.7 Prospetti e materiali;
- Allegato 9: Prospetto calcolo contributo di costruzione e monetizzazioni;

ART. 4 – AMBITO DI INTERVENTO

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

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. Inoltre, 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.

ART. 6 – MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE NON CEDUTE

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.

ART. 7 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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.

ART. 8 – PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE

CONVENZIONATE

1. La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, da realizzare a
scompto, 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 scompto 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.

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 expressa 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.