

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI PIANO DI RECUPERO
(PR3) SITO ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO DI CASTELFRANCO IN VIA
ANTONIO LOCATELLI**

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, segretario comunale del Comune di Rogno, autorizzato per legge a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267

si sono costituiti i Signori

il **Sig. TREACHI DAVIDE**, nato a _____ il _____, residente a _____ (____), via _____ n.____, c.f. _____, il quale dichiara di essere comproprietario e di intervenire al presente atto nella sua qualità di comproprietario delle unità immobiliari site nel Comune censuario e amministrativo di Rogno (BG), individuate al Catasto Fabbricati Sez. Urb. CV foglio n. 1 alla particella n. 890 sub. 1-2-4 e particella n. 5486 sub. 1-2, e dell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 2, mappali n. 3538-3539-3542-3543-3544, all'interno del comparto da assoggettare a Piano di Recupero PR3;

e
la **Sig.ra PARIS FRANCESCA**, nata a _____ il _____, residente a _____ (____), via _____ n.____, c.f. _____, la quale dichiara di essere comproprietaria e di intervenire al presente atto nella sua qualità di comproprietaria delle unità immobiliari site nel Comune censuario e amministrativo di Rogno (BG), individuate al Catasto Fabbricati Sez. Urb. CV foglio n. 1 alla particella n. 890 sub. 1-2-4 e particella n. 5486 sub. 1-2, e dell'area individuata al Catasto Terreni al foglio 2, mappali n. 3538-3539-3542-3543-3544, all'interno del comparto da assoggettare a Piano di Recupero PR3;

che nel prosieguo dell'atto saranno chiamati per brevità "Parte Attuatrice";

e

la **Sig./Sig.ra** _____, nato/a a _____ il _____ Codice Fiscale _____, in qualità di responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica, tale nominato con Decreto del Sindaco n. _____ del _____, ai sensi dell'articolo 50 comma 10 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000 e successive modifiche ed integrazioni, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Rogno, Codice Fiscale: 00542510169 e Partita IVA: 00500290168,

che nel prosieguo dell'atto verrà chiamato per brevità "Comune";

PREMESSO CHE

- a) la Parte Attuatrice in forza di atto di compravendita stipulato dal Notaio Alessandra Ghiroldi in data 11.11.2019 Rep. n. 8439 Racc. n. 5456, registrato a Bergamo il 10.12.2019 n. 25386 serie 1T, è proprietaria dei seguenti beni immobili:
- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rogno alla Sez. CV, Foglio 1, Particella n. 890 sub.1, Categoria A/4 Classe 3; Vani 5,5;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rogno alla Sez. CV, Foglio 1, Particella n. 890 sub.2, Categoria A/4 Classe 3; Vani 3;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rogno alla Sez. CV, Foglio 1, Particella n. 890 sub.4 – n. 5486 sub.1, Categoria A/4 Classe 3; Vani 5;
 - unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Rogno alla Sez. CV, Foglio 1, Particella n. 5486 sub.2, Categoria C/2 Classe 2; Consistenza 18 mq;
 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Rogno, Foglio 2, Particella n. 3538, superficie 15 mq;
 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Rogno, Foglio 2, Particella n. 3539, superficie 20 mq;
 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Rogno, Foglio 2, Particella n. 3542, superficie 295 mq;
 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Rogno, Foglio 2, Particella n. 3543, superficie 250 mq;
 - unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Rogno, Foglio 2, Particella n. 3544, superficie 155 mq.
- b) l'intera area e i fabbricati esistenti di cui al precedente punto a) sono classificati, nel Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole vigente, in *“Ambiti del tessuto urbano consolidato: contesti di valore storico ambientale”*, normata dall'art. 25 comma 9 del Piano delle Regole – Normativa, ove risulta specificato *“L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno del Centro Storico, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dalla normativa vigente”*;

VISTO CHE

- A. la Parte Attuatrice, in data 28.01.2020 Prot. n. 0000579 ha presentato un'istanza, successivamente oggetto di aggiornamenti e integrazioni, relativa all'adozione ed approvazione di un Piano di Recupero in via Locatelli, finalizzata principalmente alla riqualificazione con ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, attualmente parzialmente in stato di abbandono, individuati nella *“Schedatura edifici di valore storico ambientale (Castelfranco) – Allegato 1 – Piano delle Regole”* nel comparto 8 edificio A, B, C, ciò al fine di rispondere alle mutate esigenze dei nuovi proprietari con rinnovo degli ambienti residenziali e realizzazione di nuova autorimessa;
- B. è stato acquisito da parte della Commissione per il Paesaggio, con verbale n. 4 del 05.02.2020, parere favorevole senza prescrizioni alla proposta di Piano di Recupero presentata;
- C. è stato acquisito da parte della Commissione Urbanistica, con verbale n. 01 del 21.02.2020, parere favorevole senza prescrizioni all'individuazione del nuovo comparto e al progetto di Piano di Recupero PR3 proposto;
- D. è stata presentata in data 16.03.2020 Prot. n. 0001732 una scrittura privata, quale convenzione tra confinanti per deroga delle distanze dal confine al fine della

realizzazione di un soprizzo del livello del terreno sul lato sud con realizzazione del relativo muro di contenimento;

- E. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 22.04.2020, esecutiva ai sensi di legge, è stato individuato un nuovo comparto, all'interno del centro storico di Castelfranco di Rogno, in via A. Locatelli, da assoggettare a Piano di Recupero (PR3) ove vengono confermate le volumetrie e ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- F. è stato acquisito da parte della Commissione Edilizia, con verbale n. 1 del 29.04.2020, parere favorevole senza prescrizioni alla proposta di Piano di Recupero presentata;
- G. l'art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. specifica la procedura per l'approvazione dei piani attuativi;
- H. con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano di Recupero (PR3) sito nel centro storico di Castelfranco di Rogno in via A. Locatelli;
- I. a seguito di avvenuta pubblicazione e deposito del Piano di Recupero (PR3), nelle forme di legge, non sono pervenute osservazioni (ovvero) sono pervenute n. ____ osservazioni;
- J. con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Recupero (PR3) sito nel centro storico di Castelfranco di Rogno in via A. Locatelli (ovvero) sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero (PR3) sito nel centro storico di Castelfranco di Rogno in via A. Locatelli;

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità,

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. La Parte Attuatrice dichiara di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. La Parte Attuatrice è obbligata per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Parte Attuatrice 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.

ART. 3 - IMPEGNI DELLA PARTE ATTUATRICE

1. La Parte Attuatrice s'impegna a dare esecuzione al progetto di Piano di Recupero (PR3) oggetto della presente convenzione, costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- _ Allegato A Relazione tecnica
- _ Allegato B Bozza di Convenzione
- _ Allegato C Relazione geologica e geotecnica
- _ Allegato D Relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici
- _ tav. 1 Inquadramento: Estratti cartografici
- _ tav. 2 Stato di fatto: Planimetria generale, Rilievo fotografico, Calcoli superficiali
- Stato di fatto
- _ tav. 3 Stato di fatto: Piante
- _ tav. 4 Stato di fatto: Prospetti, Sezioni
- _ tav. 5 Progetto: Planimetria Generale di progetto, Verifica superficie drenante, Verifica superficie a parcheggi (legge 122/89)
- _ tav. 6 Progetto: Piante, Prospetti, Sezioni
- _ tav. 7 Progetto: Render
- _ tav. 8 Calcolo slp e volume: Stato di Fatto; Progetto
- _ tav. 9 Raffronto: Piante, Prospetti, Sezioni

2. La Parte Attuatrice s'impegna a rispettare i termini e gli adempimenti previsti nella presente convenzione;

3. Dopo la registrazione della presente convenzione, la Parte Attuatrice s'impegna ad ottenere il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, ecc.), con progetto che rispetti la normativa edilizia-urbanistica vigente, le prescrizioni del Piano di Recupero (che in particolare conferma le volumetrie esistenti e ammette la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e quanto disposto nella presente convenzione. L'efficacia dei titoli abilitativi (Permesso di Costruire, ecc.), è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dal contributo di costruzione, come previsto dalla normativa vigente in materia, nella misura in vigore al momento dell'efficacia del titolo abilitativo.

4. Ad ultimazione dell'intervento come previsto dal Piano di Recupero e dai titoli abilitativi suddetti, relativi alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio in via A. Locatelli, la Parte Attuatrice s'impegna a comunicare immediatamente la fine lavori, nei modi previsti dal R.E. e dalla normativa vigente, ed entro quindici giorni da tale data, a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità, completa della documentazione prevista dal R.E. e dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001.

ART. 4 – DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano di Recupero, come previsto dal PGT vigente, sono così quantificate:

TABELLA RIASSUNTIVA	
Volumetria di progetto PR3 (esclusa autorimessa)	583,87 mc.
Mc. / abitante (da PGT)	150,00 mc. / ab.
n° abitanti teorici	3,89 ab.
Dotazione prevista nel PGT (art. 12 PDR-Normativa)	26,50 mq /ab.
Standard che competono al Piano di Recupero PR3	103,09 mq

ART. 5 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

1. La totalità delle aree a standard che competono al presente Piano di Recupero, come definite all'art. 4 della presente convenzione, ovvero 103,09 mq., non vengono reperite quali parcheggi di uso pubblico, né cedute direttamente, come ammesso dall'art. 46 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € _____ (Euro _____/_____) al metro quadrato, quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge. Pertanto, l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 103,09 x €/mq _____ = € _____.

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Parte Attuatrice alla Tesoreria del Comune, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 6 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti nella presente convenzione decorrono dalla data dell'approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale;

2. L'istanza relativa al titolo abilitativo (Permesso di Costruire, ecc.) per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edificio esistente sito in via A. Locatelli, dovrà essere presentata entro il termine di 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale;

3. Le opere relative al suddetto titolo abilitativo dovranno essere iniziate ed ultimate secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 ovvero il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno dal rilascio/efficacia del titolo abilitativo stesso; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non potrà superare tre anni dall'inizio dei lavori;

4. La eventuale proroga dei termini previsti nella presente convenzione, su richiesta della Parte Attuatrice, potrà essere presentata al Comune prima della scadenza dei suddetti termini, e potrà essere accordata con provvedimento motivato di Giunta Comunale, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà della Parte Attuatrice o per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;

5. Il termine ultimo entro il quale la Parte Attuatrice deve aver concluso i lavori previsti nella presente convenzione e nel relativo Piano di Recupero (PR3) è di 10 (dieci) anni dalla data dell'approvazione del Piano di Recupero da parte della Giunta Comunale. Trascorso detto termine, saranno ammessi nel comparto i soli interventi edilizi consentiti dal grado d'intervento sull'edificio, come previsto nello strumento urbanistico vigente.

ART. 7 – ULTERIORI PATTI TRA LE PARTI

1. Il progetto di Piano di Recupero (PR3) è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la Parte Attuatrice, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui all'art. 3 comma 1 della presente convenzione, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune, sono individuabili univocamente e inequivocabilmente, pertanto non vengono allegati materialmente alla presente convenzione;

2. Non sono considerate varianti alla presente convenzione eventuali motivate modifiche, apportate in fase di esecuzione delle opere, che non aumentino le volumetrie e delle altezze previste, che rispettino eventuali prescrizioni impartite nel titolo abilitativo, che non alterino le caratteristiche architettoniche e morfologiche d'impostazione del piano, nonché rispettino la normativa vigente e i parametri urbanistico-edilizi. Le suddette eventuali modifiche saranno soggette all'ottenimento dei titoli autorizzativi previsti dalla vigente normativa urbanistico – edilizia.

ART. 8 – SPESE

1 Tutte le spese inerenti la presente convenzione, ivi comprese quelle di stipula, di registrazione e di trascrizione sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 9 - INADEMPIENZE E SANZIONI

1 Nei casi di inosservanza, da parte della Parte Attuatrice, degli obblighi assunti con la presente convenzione e del relativo Permesso di Costruire, si applicano le sanzioni previste dal titolo IV del DPR 380/2001. In tali casi, il Comune potrà sospendere l'esecuzione dei lavori.

2 Le inadempienze e/o ritardi da parte della Parte Attuatrice sono accertate a

seguito di controlli e/o verifiche da parte del Comune. Il Comune potrà dichiarare, in danno della Parte Attuatrice, la decadenza totale della presente convenzione nei seguenti casi:

- a) ultimazione delle opere oltre i termini previsti per l'ultimazione dei lavori, senza che siano state rilasciate dal Comune proroghe motivate;
- b) esecuzione delle opere in difformità dai progetti approvati e mancata ottemperanza di quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
- c) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente convenzione.

Qualora il Comune dichiari, in danno della Parte Attuatrice, la decadenza totale della presente convenzione, verrà ordinato il ripristino dello stato dei luoghi, fermo restando che la Parte Attuatrice nulla potrà eccepire in merito ai versamenti eseguiti con la sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 10 - PRIVACY

1. Tutti i dati personali comunicati da ciascuna parte sono lecitamente trattati sulla base del presupposto di liceità enunciato all'articolo 6 par. 1, lett. b) del Regolamento UE 679/2016.

Con la sottoscrizione della presente convenzione, ciascuna Parte dichiara di essere informata e acconsente all'utilizzo dei propri dati personali funzionali alla stipula ed alla esecuzione del rapporto contrattuale in essere tra le medesime Parti. Tali dati potranno altresì essere comunicati a terzi in Italia e/o all'estero anche al di fuori dell'Unione Europea, qualora tale comunicazione sia necessaria in funzione degli adempimenti, diritti e obblighi, connessi all'esecuzione della presente convenzione. Le Parti prendono altresì atto dei diritti a loro riconosciuti dalla vigente normativa in materia.

ART. 11 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI

1. La Parte Attuatrice autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Rogno, _____

Il Comune _____

La Parte Attuatrice

Paola Francesca *Paolo*

Il Segretario Rogante _____