

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI ROCCAFRANCA

(Provincia di Brescia)

CONVENZIONE URBANISTICA

**PIANO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO D'USO IMMOBILE  
AGRICOLO DISMESSO AI SENSI DELL'ART. 56 NTA DEL PIANO DELLE  
REGOLE DEL PGT VIGENTE DENOMINATO "VIA SANTA MARTA", IMMOBILE  
IN VIA SANTA MARTA N. 6, A ROCCAFRANCA.**

L'anno **duemilaventiquattro** addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_  
(\_\_/\_\_/2024), a \_\_\_\_\_ ( ) in via \_\_\_\_\_ avanti

a me \_\_\_\_\_ dottor \_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto

presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_, sono presenti:

a) l'Arch. ANNALISA CINGIA nata a Brescia (BS) il 03/01/1969, che in qualità di  
Responsabile dell'Area Tecnica comunale dichiara di intervenire in questo atto  
esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del **Comune di Roccafranca**,  
con sede a Roccafranca (BS) in piazza Europa 9, codice fiscale 00729210179 e  
partita IVA 00576090989, a ciò autorizzata con Decreto Sindacale n. 4 del  
30.06.2023 (prot. 8324),

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente <<Comune>>  
da una parte;

b) il Sig. ZAMBOTTI GIUSEPPE, nato a Vremiglio (TN) il 14/07/1949, residente  
a Trenzano (BS) via Alessandro Volta, Fraz. Cossirano n. 22/a codice fiscale  
ZMBGPP49L14L769Q, in qualità di proprietario degli immobili siti nel Comune  
di Roccafranca (BS) via Santa Marta, 6, individuati catastalmente al mappale  
n.187 sub. 1-2-3-5-6 e mapp. 199 del foglio 9,

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente <<Soggetto Attuatore>> da una parte;

Detti comparenti della cui identità personale e capacità giuridica io Ufficiale rogante personalmente sono certo, non necessitano dell'assistenza di testimoni, né io ne richiedo la presenza.

#### **PREMESSO CHE**

A. Il sopraindicato intervenuto proprietario, Soggetto Attuatore, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati acquistati in virtù dell'atto a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ Dott. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, atto Rep. N. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ Racc. in data \_\_\_\_\_, trascritto ai pubblici registri immobiliari il \_\_\_\_\_ con n. \_\_\_\_\_ e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione.

B. Il Soggetto Attuatore ha presentato richiesta di Piano Attuativo in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, depositato in atti presso il Comune di Roccafranca, finalizzato al cambio di destinazione d'uso ed ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di edifici non più destinati agli usi agricoli come previsto dall'Art. 56 comma 1 del Piano delle Regole del PGT vigente.

C. Il comparto oggetto di convenzione ha una superficie totale di mq 2.888,50 e nel Vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 30.11.2022 e divenuto efficace in data 07.06.2023, a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi in pari data 07.06.2023, è classificato come zona omogenea ZONA E - AGRICOLA.

D. L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso degli edifici presenti

sull'area oggetto di intervento da AGRICOLO ad ATTIVITÀ DI DEPOSITO, MANUTENZIONE E RIPARAZIONE DI VEICOLI, MEZZI ED ATTREZZATURE AGRICOLE DI OGNI GENERE ed ampliamento della SLP;

E. Le opere che si andranno a realizzare sono:

- a) nuova recinzione dell'area conforme all'art. 73 comma 3 del Regolamento Edilizio;
- b) opere interne nei due fabbricati con un aumento di SLP di mq. 48,00 come documentato negli elaborati depositati in atti.

F. L'art. 56 delle NTA del Piano delle Regole, subordina l'intervento richiesto all'approvazione del Piano Attuativo, mediante stipula di una Convenzione urbanistica atta a prevedere interventi compensativi per la valorizzazione e il sostegno del sistema delle aree agricole, tra le quali:

- opere di mitigazione e compensazione ambientale ed ecologica ai sensi dell'art. 22 delle NTA del Documento di Piano;
- opere di manutenzione e di appoggio alla viabilità locale e interpodereale ritenute necessarie dall'A.C. e le soluzioni volte a garantire la corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole esistenti;
- l'impegno a realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore gli allacciamenti alle reti tecnologiche e utilizza di sistemi di smaltimento dei reflui conformi alla normativa vigente.

G. Le NTA del Piano dei Servizi, subordinano inoltre il cambio d'uso ed ampliamento della SLP alla determinazione degli standard urbanistici (art. 5) e degli standard di qualità (art. 12), con eventuale monetizzazione secondo normativa.

H. Sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione dell'intervento o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

#### VISTI

1. La domanda di autorizzazione al Piano Attuativo citata in premessa, costituita dallo schema della presente convenzione e dai seguenti documenti:

- Relazione tecnica/illustrativa
- Documentazione fotografica
- Esame impatto paesistico
- Relazione REC (art. 22 NTA DP)

e dai seguenti elaborati grafici:

- tav. 1 Rilievo del sito, estratto mappa, estratto P.G.T., verifiche urbanistiche
- tav. 2 planimetria generale con indicazione della nuova recinzione
- tav. 3A Fabbricato "A" Esistente - piante, sezione, prospetti
- tav. 3B Fabbricato "A" Raffronto - piante, sezione, prospetti
- tav. 3C Fabbricato "A" Progetto - piante, sezione, prospetti
- tav. 4A Fabbricato "B" Esistente - piante, sezione, prospetti
- tav. 4B Fabbricato "B" Raffronto - piante, sezione, prospetti
- tav. 4C Fabbricato "B" Progetto piante, sezione, prospetti.

2. La Delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva autorizzato il cambio d'uso con ampliamento della SLP sopra citato ed approvato lo schema della presente convenzione urbanistica.

3. La legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, il D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, la legge regionale del 11 marzo 2005 n. 12.

**TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il seguente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, 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 Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore 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.
3. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

**ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di formale stipula della presente convenzione.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, dovranno essere corrisposti all'Amministrazione Comunale all'atto del perfezionamento del previsto titolo autorizzativo edilizio;
3. La monetizzazione degli Standard di qualità individuati nella riqualificazione della strada Via del Salice mediante l'allargamento, pari ad una somma di €35.000,00 (euro trentacinquemila/00) dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale alla sottoscrizione della presente convenzione;
4. La monetizzazione degli Standard urbanistici pari ad € 9.194,00 dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale alla sottoscrizione della presente convenzione;
5. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni 3 (tre).

#### **ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Non sono previste opere di urbanizzazione da eseguire.

#### **ART. 5 - AREE A STANDARD URBANISTICI**

1. Per l'intervento di cui trattasi è prevista la determinazione di standard urbanistici ai sensi dell'art. 5 delle NTA del Piano dei Servizi, commisurato al maggior peso insediativo apportato dal mutamento d'uso degli spazi rurali ed ampliamento della SLP, determinato in 183,88 mq, così quantificato:
  - SLP cambio d'uso e ampliamento  $1103,86 : 0,60 = 1.838,80$  mq
  - $1.838,80 \times 10\% = 183,88 \times €50,00 = € 9.194,00$

#### **ART. 6 – STANDARD QUALITATIVI**

1. Trattandosi di interventi per il recupero del patrimonio rurale dismesso di edifici in zona agricola non destinati agli usi agricoli, in osservanza del punto 2 del comma 1 dell'Art. 56 delle NTA del Piano delle Regole, il quale stabilisce che devono essere eseguite opere di manutenzione ed appoggio alla viabilità locale e interpoderale; l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario riqualificare la strada Via del Salice con relativo allargamento.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere una somma pari ad €35.000,00 (trentacinquemila/00) quale standard di qualità ai sensi dell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi, per la realizzazione in quota parte del sopracitato intervento.

#### **ART. 7 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE E DI STANDARD**

1. Il Piano Attuativo in argomento non prevede aree per attrezzature pubbliche (standard) da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico, in quanto interamente monetizzate.

#### **ART. 8 – GARANZIE**

2. Non sono previste forme di garanzia intendendosi assolti con effetto immediato gli obblighi patrimoniali previsti dalla presente convenzioni.

#### **ART. 9 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione previsto per l'intervento afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti verrà interamente versato all'atto del perfezionamento del previsto titolo autorizzativo edilizio.

#### **ART. 10 – VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di

approvazione preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

#### **ART. 11 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER AGIBILITA'**

1. Ad opere ultimate, il Soggetto Attuatore dovrà depositare in Comune la Segnalazione Certificata per l'Agibilità prevista all'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i..
2. L'inosservanza di tale obbligo costituirà inadempienza alla presente convenzione.

#### **ART. 12 - PUBBLICITÀ DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti indicati in premessa, depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.
2. Per tutta la durata della convenzione il Soggetto Attuatore si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero massimo di 3 copie dei citati elaborati oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare a fini istituzionali.

#### **ART. 13 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardante la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.
2. Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati e

per le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

3. Per ogni fine le parti si danno reciprocamente atto che il valore contrattuale della presente Convenzione è da intendersi pari .....

#### **ART. 14 - TRASCRIZIONI E BENEFICI FISCALI**

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia a ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione e si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che non sono previste cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio.

#### **Art. 15 - FORO COMPETENTE**

1. Si stabilisce che unico Foro competente a conoscere le eventuali controversie nascenti dall'applicazione o interpretazione di quanto qui previsto è quello di Brescia, fatta salva la competenza in campo amministrativo del Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia.

Roccafranca, \_\_\_\_\_

Il Comune di Roccafranca

Il Soggetto Attuatore

il Notaio

