

## CONVENZIONE URBANISTICA

Per l'attuazione del PERMESSO COSTRUIRE CONVENZIONATO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), il giorno \_\_\_\_\_

In \_\_\_\_\_ nel mio studio in \_\_\_\_\_ civico numero \_\_\_\_\_

Innanza a me, dottor \_\_\_\_\_, Notaio residente in \_\_\_\_\_

Iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

### SONO PRESENTI

**-1-**

il Comune di Dosolo c.f.83000130209/ piva 01322060201, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato come "COMUNE", in persona del Sig.----- [●], nato a [----- ●], residente in----- [●] che interviene nel presente atto in qualità di RESPONSABILE del settore Ufficio Tecnico, domiciliato per la carica presso il Municipio, munito degli occorrenti poteri in forza di Deliberazione di Giunta Comunale n. - -----[●] esecutiva ai sensi di legge che si allega al presente atto sotto la lettera [●]

**-2-**

Sig. Bedogna Enea Santenato a Dosolo il 30/06/1944, c.f.BDGNNT44H30D351P, in qualità di Legale rappresentante della ditta Bedogna F.lli S.r.l., in seguito denominata "PROPONENTE", con sede in Dosolo in via Provinciale 66, P.Iva00208490201,

I costituiti della cui personale identità io Notaio sono certo

### PREMETTONO

Che il PROPONENTE è proprietario delle aree situate nel Comune di Dosolo (Mantova) e identificato in quel Catasto Terreni, di Dosolo al Fg. 17 con i mappali 161 ed al NCEU di Dosolo

Dati della richiesta	Comune di DOSOLO ( Codice: D351)
Catasto Fabbricati	Provincia di MANTOVA Foglio: 17 Particella: 161 Sub.: 3

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	17	161	3	Cens.	Zona	D/1				Euro 28.100,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/06/2016 protocollo n. MN0051928 in atti dal 30/06/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27488.1/2016)
Indirizzo		VIA PROVINCIALE NORD n. 66 piano: T-1;										
Notifica		effettuata con prot. n. MN0055737/2016 del 19/07/16							Partita	-	Mod.58	-
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BEDOGNA F.LLI S.R.L. con sede in DOSOLO	00208490201*	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Il cespitesopraidentificatorisultacontornato in rosso nell'estrattodi mappa qui allegato sotto lettera "A"

- a.) il PROPONENTE dichiara pertanto di avere la piena disponibilità delle aree interessate dalla presente convenzione e di essere in grado di assumere senza riserva gli obblighi e gli impegni derivanti dalla convenzione medesima,
- b.) sulla base della disciplina del PGT vigente, la medesima area è qualificata, "Ambito a destinazione produttiva di completamento ed in via di completamento" – Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato
- c.) in base alla medesima disciplina l'operatore ha presentato Permesso di Costruire il 27/06/2022. prot. 5233 pratica n. EDI/2022/00012/PDC
- d.) l'attuale viabilità confinante con il lotto è di competenza della Provincia di Mantova e il P.G.T. Vigente non prevede nessun tipo di opera di urbanizzazione;
- e.) il progetto allegato al permesso di costruire prevede l'ampliamento dell'attività mediante una tettoia coperta aperta su tre lati completamente all'interno dell'area soggetta a PCC;
- f.) per l'intervento in questione è pertanto possibile procedere alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, con la stipula della presente convenzione in conformità, alla normativa urbanistico/edilizia vigente;
- g.) che le aree di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale di comparto di circa metri quadrati 24026,06 mq (come da calcolo successivo) e che nel vigente piano di governo del territorio approvato con D.C.C. n°58 del 10/12/2009 pubblicato sul B.U.R.L. del 26/05/2010 n°21 e vista la variante N°1/2013 approvata con D.C.C. n°22 del 24/07/2013 pubblicata sul B.U.R.L. del 13/11/2013 n°46, le indicate aree sono classificate dal Piano delle Regole quali "Permesso Costruire Convenzionato";
- h.) - che il PROPONENTE ha intenzione di procedere alla costruzione di un ampliamento su area identificata "PCC" nel Piano delle regole
- i.) --- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla costruzione del nuovo edificio

#### **VISTE**

- A) La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10.12.2009 con la quale sono stati approvati gli atti Costituenti il Piano di Governo del Territorio del Comune di Dosolo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica, che ha assunto efficacia con pubblicazione su BURL n. 21 del 26/05/2010
- B) La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 24.07.2013 con la quale sono stati definitivamente approvati gli atti di variante urbanistica n.1/2013 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Dosolo che ha assunto efficacia con pubblicazione su BURL serie avvisi e concorsi n. 46 del 13/11/2013 e vista la D.C.C. n°24 del 29/05/2018 che ai sensi dell'art. 5 della L.R. 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i. proroga i termini di validità degli atti costituenti il documento di piano

#### **TANTO PREMESSO**

#### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

#### **ARTICOLO 1 – OBBLIGO GENERALE**

- 1.1** Il PROPONENTE si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del COMUNE

## **ARTICOLO 2 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 2.1** Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione
- 2.2** Gli oneri assunti dal PROPONENTE con la presente convenzione potranno essere ceduti totalmente o parzialmente, solamente previo consenso dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà espressamente accettare la sostituzione della parte contraente con la parte acquirente. Diversamente il PROPONENTE originario resterà vincolato in solido a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione  
Il PROPONENTE dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree e degli immobili oggetto del Permesso Costruire Convenzionato, i patti qui sottoscritti, dandone tempestiva comunicazione al Comune di Dosolo
- 2.3** In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Dosolo.

## **ARTICOLO 3 – TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

- 3.1** Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dal rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, a prescindere dalla data della formale stipula della presente convenzione

## **ARTICOLO 4 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**4.1** L'intervento di ampliamento si qualifica "nuova costruzione"; ciò considerato il contributo di costruzione viene così stimato, ai sensi dell'art. 43.1 della L.R. 12/2005, con riferimento all'art. 44 della L.R. 12/2005 e in relazione alle funzioni previste ed alla zona omogenea.

Oneri di urbanizzazione primaria	mq. 10772,08 x €/mq. 4,750 = Euro 51.167,38
Oneri di urbanizzazione secondaria	mq. 10772,08 x €/mq. 3,440 = Euro 37.055,96
Smaltimento rifiuti	mq. 10772,08 x €/mq. 1,770 = Euro 19.066,58

Il PROPONENTE si impegna a versare il contributo di costruzione prima del ritiro del permesso di costruire convenzionato.

**4.2** L'esatto ammontare del contributo di cui al punto che precede, verrà determinato al momento del rilascio dell'Avviso del rilascio del permesso di costruire convenzionato, e verrà corrisposto all'Amministrazione comunale, prima del ritiro del medesimo titolo abilitativo edilizio.

## **ARTICOLO 5 - AMBITO DELL'INTERVENTO E SERVIZI SUL PATRIMONIO ESISTENTE**

**5.1** L'art 7 presente nel Piano dei Servizi Norme di Attuazione, recita:

"Ogni intervento edilizio o mutamento di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, che comporti aumento del peso insediativo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, allacciamento ai pubblici servizi, garantendo il reperimento delle aree necessarie per i servizi pubblici.

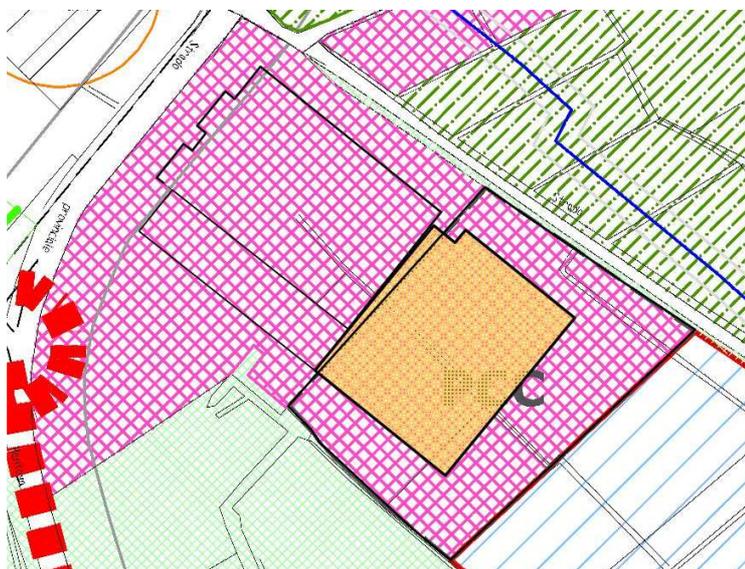
Il reperimento della quantità aggiuntiva di aree per servizi è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione che regoli i criteri e le modalità della cessione all'Amministrazione Pubblica o dell'asservimento all'uso pubblico.

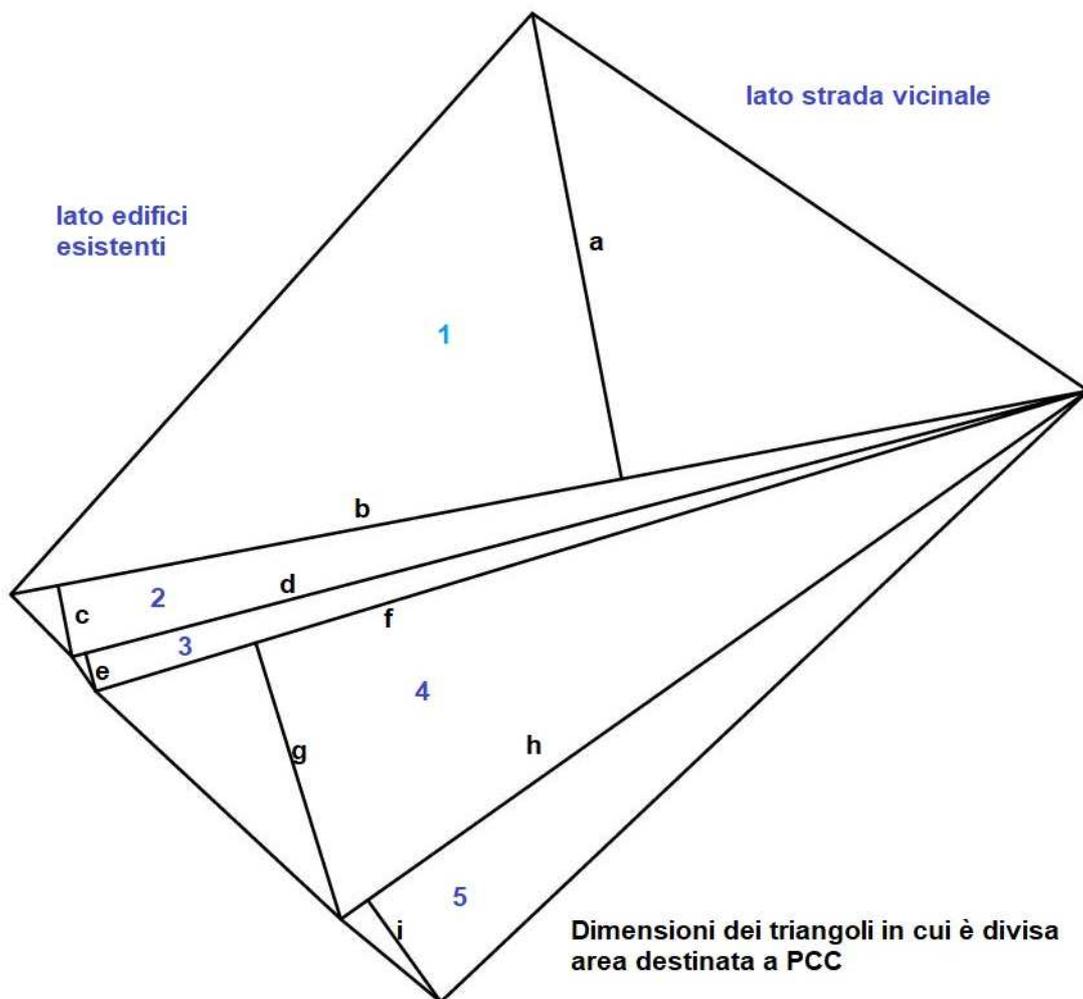
In caso di accertata materiale impossibilità a reperire totalmente o parzialmente gli spazi per servizi nell'area o edificio interessati dall'intervento, l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area o immobile idonei nel territorio comunale o chiedere la corresponsione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinato con deliberazione di Consiglio Comunale per le varie zone del territorio comunale, fatto salvo quanto dovuto a titolo di contributo di costruzione. ....”

**5.2** Vista l'impossibilità prevista dal documento di Piano Indirizzi Normativi all'articolo 11 comma 7.1 Ambiti di trasformazione a prevalente carattere produttivo, indici e parametri urbanistici, di cedere aree pari al 10% della St del piano attuativo, si dà atto alla corresponsione di una somma commisurata al valore dell'area che andrebbe a tal fine destinata, calcolato secondo la seguente proposta:

Destinazione produttive €/mq 12.50 (valore economico ipotetico dell'area da acquisire)

Superficie delle aree destinate a PCC è definito nel vigente PRG come segue





Triangolo	Base mt	Altezza mt	Area mt
1	233.05	101.56	11834.28
2	233.05	15.54	1810.80
3	223.32	8.46	944.64
4	220.47	61.95	6829.06
5	195.01	26.74	2607.28
<b>Totale</b>			<b>24026.06</b>

La superficie individuata nel PRG con destinazione PCC, da monetizzare è pertanto pari a 24026.06mq

Pertanto l'importo è =  $24026.06 \times 0.10 \times 12.50 =$  Euro 30032,575

Il presente importo andrà versato al Comune di Dosolo prima della formale sottoscrizione della presente convenzione.

## ARTICOLO 6 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE

**6.1** L'Operatore, per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a dare completa attuazione all'intervento progettato in conformità alle pattuizioni contenute nel presente atto, nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia edilizia, dichiarandosi disponibili a prestare le garanzie eventualmente chieste dal Comune di Dosolo in relazione agli obblighi assunti ed alla loro eventuale rateizzazione.

**6.2.** I termini di efficacia della presente convenzione decorreranno dal rilascio del permesso di costruire convenzionato afferente l'intervento di cui sopra descritto. La validità della presente convenzione

è connessa all'efficacia del medesimo titolo abilitativo. La decadenza del medesimo titolo abilitativo determinerà la decadenza della presente convenzione.

#### **ARTICOLO 7 – CERTIFICATO URBANISTICO**

**7.1** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, viene allegato al presente atto sotto la lettera [●] il certificato urbanistico relativo alle aree oggetto di intervento rilasciato dal Comune di Dosolo in data .....

**7.2** L'Operatore dichiara che, successivamente alla data di rilascio del certificato urbanistico allegato, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune di Dosolo.

#### **ARTICOLO 8 – SUBENTRI**

In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto, alla monetizzazione degli standard urbanistici, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, si intendono trasferite in capo al soggetto subentrante.

#### **ARTICOLO 9 – SPESE E TASSE**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico esclusivo del PROPONENTE con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

#### **ARTICOLO 10 – RIFERIMENTI NORMATIVI**

L. 241/1990, ART 11, D.P.R 380/01e s.m.i., L/R 12/05 e s.m.i. , D.lgs. 50/2016

#### **ARTICOLO 11 – DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione così come tutti i suoi obblighi, avrà durata di anni 3 come il permesso di costruire a cui è legata.

#### **ARTICOLO 12 – TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

Il PROPONENTE rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il PROPONENTE autorizza il signor Conservatore dei registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti o de loro valore determinato nel presente atto, sono fatte in esecuzione degli atti costituenti il Piano di Governo del territorio.

**ARTICOLO 13 . – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

Il progetto di Piano Attuativo e' composto dai documenti richiamati dalla delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ precisamente:

- ☐☐.....)
- ☐☐.....)
- ☐☐.....)
- ☐☐.....)
- ☐☐.....)

Il progetto e' parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il; COMUNE e il PROPONENTE, in pieno accordo, riconoscono che i documenti di cui al comma 1, quali atti pubblici richiamati dalla delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del COMUNE, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati presente convenzione.

# ALLEGATO A

