

**PROPOSTA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER PIANO DI RECUPERO  
DENOMINATO “PR 08” - DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'anno duemiladiciannove, addì ..... del mese di .....(...../...../2019),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor ....., notaio in  
.....iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Verona,  
sono comparsi:

**COGHI PAOLA**, nata a Verona (VR) il 25/02/1961 cod. fisc. CGHPLA61B65L781O residente in  
Vicenza (VI), via Cappellari n. 14, in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato  
nel Comune censuario e amministrativo di Roverbella (provincia di Mantova), individuato ai mappali  
n. 96, 124 del foglio n. 12 del Catasto fabbricati (facenti parte dell'ambito del PR 08);

**PERINA LUIGI**, nato a Roverbella (MN) il 09/09/1958 cod. fisc. PRNLGU58P09H604G residente in  
Vicenza (VI), via Cappellari n. 14, in qualità di titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato  
nel Comune censuario e amministrativo di Roverbella (provincia di Mantova), individuato al mappale  
99 parte, del foglio n. 12 del Catasto fabbricati (facente parte dell'ambito del PR 08);

i soggetti nel seguito del presente atto saranno denominati semplicemente «recuperante», da una  
parte;

e il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ in qualità di responsabile  
dell'Area Tecnica pro tempore del Comune di Roverbella (MN) Via Solferino e San Martino n. 1, che  
qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto  
legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo  
18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con atto del Sindaco prot. n. \_\_\_\_\_ in data  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267/2000, nel seguito  
del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte.

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo,

**PREMESSO**

A). che il sopraindicato intervenuto proprietario recuperante dichiara di avere la piena disponibilità  
degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli  
obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che le aree di cui alla convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq. 3690,00 e nel  
vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione della del Consiglio comunale n.  
13 in data 31/05/2013, sono classificate come Piano di Recupero denominato “PR 08”, e che quanto  
dianzi dichiarato, 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. n. 380/2001.

C). che sul comparto non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica,

idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano di recupero o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

D) che l'area risulta idonea alla destinazione residenziale, come si evince dall'allegata caratterizzazione del sito a firma di \_\_\_\_\_ .

#### **VISTI**

A) La domanda di autorizzazione al piano di recupero, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. .... del ..... e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n.....;

B) La deliberazione del Consiglio comunale <sup>(8)</sup> n. .... in data ....., esecutiva, con la quale veniva adottato il piano di recupero;

C) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito del piano di recupero, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

in seguito ai quali sono pervenute n. .... osservazioni;

D) La deliberazione del Consiglio comunale<sup>(9)</sup> n. .... in data ....., esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano di recupero;

*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il piano di recupero;

E) L'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss.mm.;

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

##### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

Il recuperante si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per lui 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 recuperante è obbligato in solido per sé e per i loro 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 dal recuperante 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. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal recuperante non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

4. 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 della formale delibera di approvazione.

2. Il Piano di Recupero P.R. 08 ha una validità di 10 (dieci) anni. Decorso tale termine, nel caso rimanessero incompleti degli stralci, si dovrà provvedere alla definizione di un nuovo piano di recupero avente la finalità di completare le opere mancanti, fatto salvo eventuali modifiche.

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

1. Il recuperante assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'allacciamento ai servizi esistenti, che saranno meglio precisate nei documenti allegati alle domande di permesso di costruire, presentate per dare attuazione a quanto previsto dal presente piano di recupero e che consisteranno in:

- a) fognatura per acque meteoriche con rete raccolta acque in dispersione;
- b) allacciamento e recapito della fognatura acque nere nella rete di fognatura pubblica esistente;
- c) allacciamento alla rete idrica per l'acqua potabile;
- d) allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano;
- e) allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) allacciamento alla rete telefonica fissa;

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.

### **ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Piano di Governo del Territorio non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, quelle derivanti dalle previsioni insediative del P.R. 08 sono definite al successivo articolo 6.

## **ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente Piano di Governo del Territorio e in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'attuazione del piano di recupero, sono così quantificate:

### 1. Destinazione Commerciale (servizi di vicinato, bar e ristoranti):

- A) Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq 327,74
- B) Volume mc 1634,41
- C) Servizi minimi previsti per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (verde pubblico e parcheggi) =  $A \times 70\% =$  mq 229,42.

### 2. Destinazione residenziale:

- D) Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq 416,23
- E) Volume mc 2147,17
- F) Servizi minimi previsti per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (verde pubblico e parcheggi) =  $D \times 53\% =$  mq 220,60 .

### 3. Destinazione per attività secondarie (artigianato di servizio):

- G) Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq 547,52
- H) Volume mc 2814,26
- I) Servizi minimi previsti per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (verde pubblico e parcheggi) =  $G \times 20\% =$  mq 109,50

## **ART. 7 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE**

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12/2005, visto l'art. 97 delle norme di piano di governo del territorio del Comune di Roverbella e visto l'articolo 6 della presente convenzione, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto di recupero e che non vengono reperite direttamente assommano a mq  $(109,50+220,60+229,42) = 559,52$  mq.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 50,00 (euro cinquanta) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq 559,52 x euro/mq 50,00 = euro 27.976,00 (euro ventisettemilanovecentosettantasei/00).

1. L'importo totale della monetizzazione è versato dal recuperante alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal recuperante medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.
2. La previsione delle aree standard è stata definita in base alle destinazioni d'uso previste nel progetto del P.R. 08. Le quantità minime previste sono pertanto suscettibili di modifiche ed integrazioni in funzione delle reali destinazioni d'uso che si andranno ad insediare, fermo restando la destinazione residenziale del PR 08.

## **ART. 8 - OBBLIGHI PARTICOLARI**

Il recuperante si impegna a rimborsare al Comune le spese sostenute per la pubblicità legale del piano di recupero.

## **ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. E' condizione essenziale della presente convenzione la possibilità di attuare il Piano di Recupero per stralci, previo deposito di singoli titoli edilizi.

2. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il recuperante può presentare la domanda per ottenere il permesso di costruire ovvero la segnalazione certificata di inizio attività per l'edificazione, la ristrutturazione, la ricostruzione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.

3. L'efficacia del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380/2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o al trentesimo o giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

4. Gli atti autorizzativi per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero in oggetto, potranno essere ottenuti per stralci e in tempi successivi, comunque sempre entro i termini previsti dall'art. 3.

## **ART. 10 - VARIANTI**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di recupero PR 08, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa da quanto descritto negli elaborati del piano di recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni all'area.

3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

**ART. 11 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano di recupero è composto da:

a) relazione tecnica illustrativa;

c) elaborati grafici relativi a INQUADRAMENTO GENERALE – STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO e PLANIVOLUMETRICO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

2. Il progetto di piano di recupero è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il recuperante, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

**ART. 12 - SPESE**

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del recuperante.

**ART. 13 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

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

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

Letto, confermato e sottoscritto, li .....

Il Recuperante

per il Comune

.....

.....

.....

.....