



**BOZZA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE P.E. N. 07/2013 IN RIFERIMENTO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A LUOGO DI CULTO DI FABBRICATO ESISTENTE SITO IN VIA S. CATERINA DA SIENA**

\* \* \* \*

L'anno \_\_\_\_\_, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_/\_\_\_/20\_\_\_), in Rogno nella residenza Municipale, sono presenti:

il **Sig.** \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale: \_\_\_\_\_,

in qualità di Presidente del Comitato Direttivo e Legale Rappresentante dell'Associazione non riconosciuta "CENTRO CULTURALE COSTA VOLPINO" con sede in Costa Volpino (BG) in via Nazionale n. 83, codice fiscale: 96005440167, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante dell'Associazione proprietaria dell'area interessata dall'intervento di cui al Permesso di Costruire Convenzionato P.E. N. 07/2013 ubicato in Rogno, via S. Caterina da Siena 12

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

e

il **Sig.** \_\_\_\_\_ (C.F. n. \_\_\_\_\_), in qualità di Sindaco pro-tempore del COMUNE DI ROGNO, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune di Rogno, Codice Fiscale: 00542510169 e Partita IVA: 00500290168, allo scopo autorizzato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, immediatamente esecutiva;

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

Detti comparenti

**PREMETTONO**

a) l'Associazione - costituita con atto in data 22.02.2000 rep. n° 77536-77579 del notaio Cemmi Giorgio di Darfo Boario Terme, depositato agli atti comunali – si propone quale centro d'informazione della cultura e della religione, nonché di assistenza in particolare agli immigrati extracomunitari, finalizzata alla loro integrazione nella società italiana;

b) l'Associazione è proprietaria del fabbricato e dell'area di pertinenza, siti in Rogno, via S. Caterina da Siena n. 12, in forza dell'atto notarile, stipulato dal Notaio L.R. D'Agostino, in data 05.10.2006 rep. n. 11487 racc. n. 2170 e registrato a Breno in data 02.01.2007 individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Rogno (BG) Sezione Urb. RO, foglio 9, particella n. 464, subb. 1, 2 e 3 e al Catasto Terreni del Comune di Rogno (BG) foglio logico 1, mappale n. 3121, 3132, 464 con confini reali non allineati a quelli catastali;

c) che con sentenza n. 03522/2010 (passata in giudicato) il TAR Lombardia, sede di Brescia, ha annullato la previsione del PGT che escludeva la possibilità dell'Associazione di trasformare l'edificio di sua proprietà in luogo di culto islamico, accogliendo parzialmente il ricorso e specificando testualmente: "...L'ambito di competenza riservato ai comuni è invece quello propriamente urbanistico-edilizio e consiste in un duplice potere: a) accertare che la confessione religiosa per la quale è richiesta la realizzazione di un luogo di culto abbia sul territorio "una presenza diffusa, organizzata e stabile" b) regolare attraverso la convenzione la durata minima della destinazione dell'edificio a finalità religiose (e anche i profili economici nel caso in cui siano concessi contributi: v. art.71 comma 3 della L.R. 12/2005) nonché i vari problemi edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza collegati al notevole afflusso di persone. In particolare la convenzione può definire il numero di soggetti ammessi contemporaneamente nei locali, le vie di accesso e di uscita, le caratteristiche dei

locali, i servizi tecnologici necessari, i piani di sicurezza, la dotazione di parcheggi, e questioni simili, in modo che il luogo di culto sia idoneo sotto il profilo strutturale e si inserisca in modo armonioso nel contesto abitato (punto 14) ...nel caso di luoghi di culto, come si è visto sopra al punto 14, le questioni igienico-sanitarie sono un parte rilevante del contenuto della convenzione prevista dall'art. 70 comma 2 della LR 12/2005 (punto 22 lettera e) Un cambio di destinazione d'uso senza opere relativo ad un luogo di culto non è quindi sanabile con il meccanismo ordinario dell'art. 53 comma 2 della L.R. 12/2005 proprio perché, mancando la convenzione, manca la regolamentazione che è considerata indispensabile per l'introduzione di un uso, non solo diverso da quello precedente, ma del tutto particolare e in grado di incidere in modo significativo sul contesto sociale. Con la presente sentenza viene dichiarata l'illegittimità della previsione del PGT che non consente la localizzazione di un luogo di culto nell'edificio della ricorrente, ma questo non implica che il cambio di destinazione d'uso sia automaticamente possibile. Come si è visto sopra ai punti 14 e 22 l'ammissibilità di questa innovazione è subordinata al rilascio del permesso di costruire e alla stipula di una convenzione che deve stabilire le modalità e le condizioni della nuova utilizzazione dell'edificio. Fino a quel momento il diniego di sanatoria è legittimo (punto 24)";

d) che il 19 marzo 2013 Prot. n. 0001789, l'Associazione ha presentato domanda al Comune relativa al Permesso di Costruire P.E. n. 07/2013 "Ristrutturazione edilizia con riqualificazione energetica e cambio di destinazione d'uso da residenziale a luogo di culto sito in via S. Caterina Da Siena", presentando in data 25.11.2013 Prot. n. 0006918, istanza formale di approvazione della Convenzione con relativi allegati;

e) che il Comune, con Deliberazione Consiliare n°37 del 30.6.2014, non ha approvato la Convenzione proposta, precisando gli elementi essenziali che avrebbe dovuto contenere un'eventuale nuova proposta di Convenzione;

f) che sulla questione, a seguito di nuovo ricorso dell'Associazione, è tornato a pronunciarsi il TAR per la Lombardia, sede di Brescia, che con sentenza n°344/2016 ha individuato gli elementi che si possono regolare con Convenzione;

g) che, nel giudizio definito con l'anzidetta sentenza n° 344/2016, il Tribunale ha disposto sui profili attinenti alla sicurezza: "...12. Per quanto riguarda i problemi geologici, preso atto delle valutazioni di rischio effettuate dal consulente tecnico, si ritiene che l'imposizione di opere di stabilizzazione del versante quale condizione necessaria per l'approvazione della convenzione relativa alla nuova destinazione d'uso sia sproporzionata. Gli interventi esigibili sono solo quelli indicati dal consulente tecnico, ossia il posizionamento della recinzione lungo il confine di nord-ovest e l'esecuzione di opere di consolidamento e stabilizzazione nel caso di allargamento delle discontinuità nella parete rocciosa affiorante. Gli uffici comunali potranno segnalare eventuali criticità sulla base del monitoraggio periodico dell'intero versante. 13. La maggiore vulnerabilità dell'area, conseguente all'aumento del numero delle persone esposte al rischio, deve comunque essere presa in considerazione. Questo profilo di rischio può essere gestito attraverso le soluzioni tecniche normalmente utilizzate per prevenire problemi igienico-sanitari e di sicurezza nei luoghi affollati... 14. Il Comune può quindi chiedere che i responsabili del luogo di culto si impegnino a contenere il numero dei frequentatori entro un limite compatibile con gli spazi disponibili e con lo stato dei luoghi. Possono inoltre essere prescritti lavori di adeguamento che rendano sicure le vie di accesso e di uscita, e appare corretta anche la richiesta di un piano di sicurezza per le situazioni di emergenza. Parimenti può essere chiesto l'adeguamento degli impianti tecnologici e antincendio. Altra prescrizione che rientra nella sfera dei poteri comunali è la richiesta di effettuare una verifica statica complessiva dell'edificio, per accertare l'idoneità delle strutture alla nuova destinazione d'uso (all'interno di questa verifica può essere esaminato anche il problema del limite di affluenza tollerabile)..."; sull'impatto della nuova destinazione d'uso: "...16. La valutazione del bacino di utenza può essere utile per dimensionare un luogo di culto non ancora costruito, ma nel cambio di destinazione d'uso il limite è già dato dall'edificio esistente, e occorre quindi stabilire unicamente il livello di affluenza che garantisce condizioni di sicurezza. ... 18. Il Comune può quindi formulare unicamente prescrizioni finalizzate a un migliore utilizzo delle infrastrutture esistenti. Più specificamente, è possibile chiedere che i responsabili del luogo di culto si impegnino a indirizzare i frequentatori verso i parcheggi a uso pubblico esistenti,

anche se non collocati immediatamente a contatto con l'edificio. Inoltre, è ragionevole che, se vi sono spazi adeguati nel giardino di proprietà, gli stessi siano trasformati in aree di parcheggio e di manovra liberamente utilizzabili dai frequentatori del luogo di culto, per limitare il numero di veicoli che gravita sulla viabilità pubblica..." Sulla durata della convenzione: "...19. La fissazione di una data di scadenza della convenzione, senza rinnovo automatico, può essere considerata legittima, in quanto la compatibilità della nuova destinazione d'uso con il contesto richiede una verifica di medio periodo, con possibilità di adeguamenti e prescrizioni integrative qualora emergessero nuove criticità. In sede di rinnovo, peraltro, la discrezionalità esercitabile è sempre di tipo tecnico, strettamente riferita agli interessi pubblici rimessi alla cura del Comune. 20. Il potere del Comune di effettuare verifiche e di formulare prescrizioni integrative è esercitabile anche prima della scadenza della convenzione. Deve però essere garantito il contraddittorio con i responsabili del luogo di culto, secondo modalità procedurali che possono essere disciplinate direttamente nella convenzione...";

i) che l'Associazione ha presentato nuova proposta di convenzione con relativo aggiornamento del progetto identificato al n. 7/2013 al fine di recepire le indicazioni dell'Amministrazione Comunale;

l) che sul progetto edilizio e relativa convenzione di cui alla lettera d) e i) le Commissioni Edilizia e Urbanistica hanno espresso in data 09.11.2016 parere favorevole con prescrizioni, recepite con la presentazione della documentazione in data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_;

m) che il Comune, con deliberazione consiliare n. \_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato la presente convenzione necessaria all'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato P.E. N. 07/2013;

\* \* \* \*

ciò premesso, le parti intendono dare esecuzione alle sentenze del TAR e a tal fine

## CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

### Articolo 1

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

### Articolo 2

L'Associazione è obbligata per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente Convenzione, del titolo edilizio rilasciato dal Comune e degli elaborati di progetto allegati. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione del compendio immobiliare, gli obblighi assunti dall'Associazione con la presente convenzione si trasferiscono all'acquirente. L'Associazione si impegna ad allegare al relativo contratto copia della presente Convenzione.

### Articolo 3

1. Il Comune prende atto che, in forza della sentenza n°3522/2010 e della sentenza n°344/2016, il compendio immobiliare di proprietà dell'Associazione di cui al punto b) delle premesse, sarà destinato a luogo di culto aperto al pubblico, gestito dall'Associazione, in conformità al Permesso di Costruire P.E. n. 07/2013 "Ristrutturazione edilizia con riqualificazione energetica e cambio di destinazione d'uso da residenziale a luogo di culto sito in via S. Caterina Da Siena", che il Comune rilascerà all'Associazione contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, allegando tra gli altri i seguenti elaborati:

- "Tav. 1: inquadramento urbanistico – planimetria d'insieme – fotografie – dimostrazione standard urbanistici – estratto mappa – estratti P.G.T. – ortografia", che si allega al presente atto sotto la lettera "A", come parte integrante ed essenziale dello stesso;

- "Tav. 4: stato di progetto: piante – sezioni – prospetti", che si allega al presente atto sotto la lettera "B", come parte integrante ed essenziale dello stesso;

- "Tav. 6: stato di progetto: piano di evacuazione – dimostrazione accessibilità L. 13/89", che si allega al presente atto sotto la lettera "C", come parte integrante ed essenziale dello stesso;
  - Elaborato Peritale redatto dal Geologo Davide Martello, che si allega al presente atto sotto la lettera "D" come parte integrante ed essenziale dello stesso;
  - "Relazione sulle procedure di evacuazione", che si allega al presente atto sotto la lettera "E", come parte integrante ed essenziale dello stesso;
  - "Conteggio dei potenziali utenti, secondo le norme contenute nel titolo III cap. 8 del RLI di Bergamo, con particolare riferimento al punto 3.8.1 e al D.M. 19/08/1996 punto 4.1 e 4.22", che si allega al presente atto sotto la lettera "F", come parte integrante ed essenziale dello stesso.
2. Previa autorizzazione della Giunta Comunale, sono ammesse in corso d'opera varianti non sostanziali: che non comportino diminuzioni dell'area adibita a parcheggio d'uso pubblico e dei posti auto previsti in progetto; altresì, che non comportino aumenti di volume, di superficie ovvero cambi d'uso; che non prevedano aumento del numero massimo di persone ammesse nel luogo di culto, nonchè aggravii delle condizioni di sicurezza e d'igiene previste nella presente Convenzione.

#### **Articolo 4**

L'Associazione si impegna a:

- a) eseguire le opere in conformità al progetto assentito;
- b) posizionare la recinzione lungo il confine di nord-ovest secondo le indicazioni contenute nella consulenza tecnica d'ufficio richiamata nella sentenza n°344/2016 come indicato nell'allegato grafico denominato "Tav. 1: inquadramento urbanistico – planimetria d'insieme – fotografie – dimostrazione standard urbanistici – estratto mappa – estratti P.G.T. – ortografia" (allegato "A" al presente atto), ed ad eseguire le necessarie opere di consolidamento e stabilizzazione, nel caso di allargamento delle discontinuità nella parete rocciosa affiorante, che interessa la proprietà dell'Associazione;
- c) garantire, alle persone che accedono al fabbricato ed all'area di pertinenza, adeguate condizioni di sicurezza, rispettando la normativa vigente in materia. In particolare:
  - compilare, mantenere aggiornata e rispettare quanto previsto nella "Relazione sulle procedure di evacuazione" (allegato "E" al presente atto);
  - a realizzare e mantenere efficiente quanto previsto nella "Tav. 6: stato di progetto: piano di evacuazione – dimostrazione accessibilità L. 13/89" (allegato "C" al presente atto), tenendo controllata la funzionalità dei presidi antincendio, degli impianti, delle vie di esodo e di accesso all'edificio da parte dei mezzi di soccorso;
  - presentare prima dell'inizio dei lavori il progetto di adeguamento sismico del fabbricato, nel rispetto del titolo 8 del D.M. 14.01.2008;
- d) garantire, alle persone che accedono al fabbricato ed all'area di pertinenza, adeguate condizioni igienico-sanitarie, rispettando la normativa vigente in materia. In particolare a garantire servizi igienici adeguati ai potenziali fruitori del servizio che accedono all'area, rispettando il capitolo 8 punto 3.8.2 del R.L.I. di Bergamo, e garantire spazi adeguati e ben ventilati all'interno dei locali, rispettando il capitolo 8 punto 3.8.2, 3.8.3 e 3.8.4 del R.L.I. di Bergamo;
- e) adibire a parcheggio privato d'uso pubblico, lo spazio meglio indicato nelle tavola grafica denominata "Tav. 1: inquadramento urbanistico – planimetria d'insieme – fotografie – dimostrazione standard urbanistici – estratto mappa – estratti P.G.T. – ortografia" (allegato "A" al presente atto). Tale parcheggio verrà realizzato a regola d'arte, prevedendo asfaltatura, tappetino d'usura e opportuna segnaletica stradale orizzontale/verticale, in conformità al Codice della Strada. L'accesso al parcheggio verrà mantenuto privo di qualsiasi sistema di chiusura o limitazione (cancelli, catene, sbarre, ecc.) e la manutenzione rimarrà a carico dell'Associazione che ne rimarrà proprietaria;
- f) garantire il rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico, nel rispetto del vigente "Piano di classificazione acustica del Territorio Comunale".

#### **Articolo 5**

1. I responsabili del luogo di culto sono tenuti a contenere il numero dei frequentatori entro un limite compatibile con gli spazi disponibili e con lo stato dei luoghi, nel rispetto delle condizioni di sicurezza e d'igiene, come meglio precisato nell'art. 4 della presente Convenzione.
2. Il numero di persone ammesse contemporaneamente all'interno del fabbricato destinato a luogo di culto non dovrà superare le 117 unità, come evidenziato nella dichiarazione avente per oggetto "Conteggio dei potenziali utenti, secondo le norme contenute nel titolo III cap. 8 del RLI di Bergamo, con particolare riferimento al punto 3.8.1 e al D.M. 19/08/1996 punto 4.1 e 4.2" (allegato "F" al presente atto).

#### **Articolo 6**

1. Il Comune potrà verificare in qualsiasi momento il rispetto delle condizioni della presente Convenzione.
2. La presente convenzione avrà la durata di dieci anni, decorrente dalla data della sua stipulazione. Il potere del Comune di formulare prescrizioni integrative è esercitabile anche prima della scadenza della Convenzione, deve però essere garantito il contraddittorio con l'Associazione.
3. E' escluso il rinnovo automatico della presente convenzione. Alla scadenza le parti adegueranno la Convenzione alla situazione del momento, tenendo conto delle conto delle eventuali criticità medio tempore rilevate.

#### **Articolo 7**

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico dell'Associazione.

Rogno, \_\_\_\_\_

L'Associazione "CENTRO CULTURALE COSTA VOLPINO"

**CENTRO CULTURALE**  
Via Nazionale, 83  
24062 COSTA VOLPINO (Bergamo)  
Via Santa Caterina, 12  
24060 ROGNO (Bergamo)  
Codice Fiscale: 98005440167  
Il Comune di Rogno

#### **ALLEGATI:**

- A. Tav. 1: inquadramento urbanistico – planimetria d'insieme – fotografie – dimostrazione standard urbanistici – estratto mappa – estratti P.G.T. – ortografia;
- B. Tav. 4: stato di progetto: piante – sezioni – prospetti;
- C. Tav. 6: stato di progetto: piano di evacuazione – dimostrazione accessibilità L. 13/89;
- D. Elaborato Peritale redatto dal Geologo Davide Martello;
- E. Relazione sulle procedure di evacuazione;
- F. Conteggio dei potenziali utenti, secondo le norme contenute nel titolo III cap. 8 del RLI di Bergamo, con particolare riferimento al punto 3.8.1 e al D.M. 19/08/1996 punto 4.1 e 4.2".