


COMUNE DI FLERO  
Provincia di Brescia

**P.P.2**  
**EDIFICIO PRODUTTIVO IN VIA PABLO NERUDA, 52**  
VARIANTI DISTRIBUTIVE INTERNE CON INCREMENTO DI SLP

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
ai sensi dell'art.40 delle NTA del PdR del PGT vigente

N. AGG.	DATA	REDATTO	APPROVATO	VERIFICATO	RAGIONE DELL'EMISSIONE
00	05-04-2017	O.M.	E.V.	N.C.	Prima emissione
PROPRIETA'					
CALEIDO S.r.l. - via Pablo Neruda,52/A - 25020 FLERO (BS) IMPAR S.r.l. - via Quinzano,14/D - 25020 FLERO (BS) Rossetti Davide & C S.n.c. - via Pablo Neruda 56 - 25020 FLERO (BS)					
PROGETTISTA					
ARCH. NICOLA CANTARELLI - Albo degli architetti di Brescia n. 1937					
 <b>AEGIS</b> CANTARELLI + PARTNERS					
ELABORATO					
<b>BOZZA DI CONVENZIONE</b>					
SCALA:					
LAVORO	TIPOLOGIA	PROGETTO	SETTORE	DOCUMENTO	AGGIORNAMENTO
1147		PA0	URB	<b>B</b>	<b>00</b>
I <sup>a</sup> EMISSIONE				05-04-2017	<b>PIANO ATTUATIVO</b>

## Schema di convenzione

COMUNE DI FLERO  
PROVINCIA DI BRESCIA

Piano Particolareggiato PP2  
Convenzione Urbanistica

### TRA

- il Comune di Flero (Prov. di Brescia) in persona del Responsabile pro tempore dell'Area Urbanistica e Edilizia privata ....., di seguito denominato, per brevità, Comune

### E

- la società Impar s.r.l., con sede in Flero (BS) via Quinzano n. 14/D (C.F. 03558110171), in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Massimo Rossetti , nato a Brescia il 01/05/1971, munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità **Compartista 1**
- la società Caleido s.r.l., con sede in Flero (BS) via Pablo Neruda n. 52/A (C.F. 02166350179), in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Danilo Rossetti , nato a Brescia il 31/07/1966, munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità **Compartista 2**
- la società Rossetti Davide & . s.n.c., con sede in Flero (BS) via Pablo Neruda n. 56 (C.F. 01132590173), in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Davide Rossetti , nato a Nave (BS) il 25/08/1935, munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità **Compartista 3**

### PREMESSO

- che il Compartista 1 è proprietario nel comune di Flero delle aree individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero al mappale n.732 del foglio n. 1 , della superficie complessiva di mq.10.113;
- che il Compartista 2 è proprietario nel comune di Flero delle aree individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero ai mappali n. 470 del foglio n. 1 , della superficie complessiva di mq 350;
- che il Compartista 3 è proprietario nel comune di Flero delle aree individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero al mappale n. 453 del foglio n. 1 , della superficie complessiva di mq 7.253;
- che il vigente Piano delle Regole (P.d.R) comunale, approvato con deliberazione C.C n. 3 del 24 marzo 2012, attribuisce a dette aree le destinazioni di zona D1 "aree per attività produttive" e "Aree a standard" assoggettate a Piano Particolareggiato;
- che il P.P. di cui in epigrafe ricomprende le sole aree di cui ai mapp. n. 732, 470 e 453 del foglio 1 del predetto N.C.T. del Comune censuario di Flero , della superficie complessiva di mq. 17.716, delimitate mediante apposito segno grafico sullo "Stralcio dell'azonamento" alla Tav. n.01 allegata;
- che per l'area interessata dal presente P.P. l'art. 40 delle N.T.A. del vigente P.d.R. comunale consente l'edificazione, previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa che può "riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso";
- che ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di cui in premessa, non disgiunta da un adeguato completamento della dotazione di attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, in data ..... i Compartisti hanno predisposto e proposto lo strumento attuativo previsto dal P.d.R.;
- che la proposta di P.P. è stata depositata presso il Comune di Flero con n. prot. .... del .... e che la stessa ha per oggetto la regolamentazione degli interventi di ampliamento degli immobili esistenti a destinazione produttiva insistenti sul Lotto 1, per una superficie fondiaria complessiva di mq. 9.990 e fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq 5.153 e di una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 5.350;

- che detto progetto di P.P. prevede la cessione gratuita al Comune di complessivi mq. 350 di aree occupate dalle opere di urbanizzazione già individuate come aree da cedere nella C.U. n.15 Rep. n.325 del 30/12/1978 Segreteria del Comune di Flero e di complessivi mq.123 di aree a servizi pubblici (standard di livello comunale);
- che il progetto di P.P. presentato è risultato ed è conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale, comunale e non comporta variante al P.d.R.;
- che il comparto oggetto del P.P. non è interessato né da vincolo paesaggistico ex d.lgs. 22.1.2002, n. 42, né da vincolo idrogeologico ex r.d. 30.12.1923, n. 3267;
- che il presente P.A. è stato adottato dalla giunta comunale nella seduta del ..... con deliberazione n. ....;
- che, successivamente, il P.A. è stato definitivamente approvato dalla giunta comunale nella seduta del ..... con deliberazione n. ....;
- che per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art. 28 della L.17.8.1942, n. 1150, prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dalla G.C. con la citata deliberazione n. .... del .....
- che i Compartisti si sono dichiarati in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione;

## **TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### Art. 1

#### **Premesse ed allegati**

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

### Art. 2

#### **Oggetto, finalità e termine di efficacia**

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà dei Compartisti meglio in premesse individuate; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.
2. L'efficacia del P.A. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di definitiva approvazione dello stesso da parte della Giunta Comunale.

### Art. 3

#### **Attuazione del P.P. - istanze preordinate al rilascio del titolo edificatorio**

1. La realizzazione degli interventi ammessi, oggetto del P.P. avverrà nel rispetto del P.d.R. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione, ai suoi allegati e secondo le modalità deducibili dagli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di seguito elencati, che i Compartisti dichiarano di conoscere:
  - Relazione
  - Elaborati cartografici
  - Tav. 01 Inquadramento territoriale
  - Tav. 02 Planivolumetrico - Regime delle aree
  - Tav. 03 Progetto di ampliamento
2. I Compartisti si obbligano a chiedere il rilascio del permesso di costruire, ovvero a presentare la denuncia di inizio di attività (DIA) entro ..... mesi decorrenti dalla stipula della presente convenzione; le relative opere dovranno essere ultimate ai fini della richiesta di abitabilità entro i termini di legge.

Art. 4

**Potenzialità edificatorie del piano**

1. Le potenzialità edificatorie ammesse dal P.d.R., in presenza di P.P., ammontano complessivamente a: mq 12.070 di superficie coperta e mq 17.243 di superficie lorda di pavimento.
2. I Compartisti concordano che tali potenzialità edificatorie, impiegate solo in parte dal P.P. oggetto della presente convenzione, sono le seguenti:

SLP complessiva	mq 5.350
SC complessiva	mq 5.153

Art. 5

**Contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione afferente al titolo abilitativo o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti assumendo, a base di calcolo, le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore e sarà versato con le modalità e i termini ordinariamente previsti.

Art. 6

**Cessione delle aree per standards e urbanizzazioni**

1. Ai sensi dell'art. 40, co. 2, delle NTA del PdR del PGT vigente, i Compartisti cedono gratuitamente al Comune le aree occupate dalle opere di urbanizzazione del comparto oggetto del P.P. già individuate come aree da cedere nella C.U. n.15 Rep. n.325 del 30/12/1978 Segreteria del Comune di Flero, e precisamente il mapp.470 fg.1 di mq 350,00, individuato nella tav.02 con il colore azzurro;
2. I Compartisti si impegnano altresì a cedere e trasferire gratuitamente al Comune le aree da destinare a standard urbanistico, e precisamente parte del mapp.732 fg.1 per mq 123, individuate nella tavola 02 con il colore verde;
3. La cessione al Comune del diritto di proprietà delle aree di cui al presente articolo avviene contestualmente alla firma della presente convenzione;
4. Sin d'ora i Compartisti garantiscono al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantiscono inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Art. 7

**Monetizzazioni**

1. Ai sensi dell'art.46 della L.R. n.12/2005, e visto il Piano dei Servizi, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto relative all'ampliamento di progetto della Superficie lorda di pavimento e che non vengono reperite direttamente assommano a mq ..... (.....);
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €..... (.....) al metro quadrato di Superficie lorda di pavimento, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
mq ..... x €/mq..... = € ..... (.....)
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Compartisti alla Tesoreria del Comune a mezzo di assegno circolare di € ..... (.....) emesso da ..... in data ..... n. ...., munito della clausola di non trasferibilità. I Compartisti riconoscono che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai Compartisti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute.

Art. 8

**Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine**

1. Scaduto il termine di 10 anni di efficacia del P.P. di cui all'art. 2 le parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

Art. 9

**Varianti del P.P.**

1. Entro il termine di efficacia del P.P. le parti potranno di comune accordo convenire varianti anche sostanziali del presente P.P. finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune;
2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al co. 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.P.;
3. Ai sensi dell'art.14 c.12 della LR12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 10

**Trasferimento delle obbligazioni del Compartista**

1. I Compartisti potranno cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di lottizzazione con l'obbligo di trasferire la connessa posizione giuridica di Compartista; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai Compartisti, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni dalla presente convenzione poste a carico della dante causa.
2. La facoltà di cui al co. 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa del Compartista con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 11

**Spese ed oneri**

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, alinea, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al co. 1, sono assunte a proprio carico dai Compartisti, i quali si riservano di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 12

**Rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

Luogo....., data .....

per il Comune:

per i Compartisti: