

Schema di convenzione

COMUNE DI FLERO
PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO: Piano Particolareggiato "PASTIFICIO GEROLA"

TRA

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

E

□ la società Pastificio Gerola di Gerola Roberto e C. s.n.c. con sede in Flero, via S. Quasimodo, n. 30 C.F. e P.I.: 02749230989, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Roberto Gerola, nato a Leno il 10.09.1954. c.f. GRLRRT54P10E526G munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità Compartista 1

□ il Sig. Beschi Gianfranco, nato a Brescia il 23.09.1947, c.f.: BSCGFR47P23B157, residente a Brescia in Via della Seta n. 5, di seguito denominato per brevità Compartista 2

PREMESSO

□ che il Compartista 1 è proprietario nel comune di Flero di alcune aree, individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero ai mappali
- fg.1- mapp. 485 - sub. 3 - cat. C/3 – classe 2 – ren. €. 1.333,7 - via Quasimodo, 30 - P. T. ;
- fg.1- mapp. 485 - sub. 501 - cat. F/1 — via Quasimodo, 30 - P. T. ;
(Tav. n. 1 allegata);

□ che il Compartista 2 è proprietario nel comune di Flero di alcune aree, individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero ai mappali
fg.1- mapp. 485 - sub. 2 - cat. C/3 – classe 2 – ren. €. 731.30 - via Quasimodo, 30 - P. T. ;
fg. 1- mapp. 1066 - cat. F/1 - via S. Quasimodo, 30 - P. T. (Tav. n. 1 allegata);

□ 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" assoggettata a Piano Particolareggiato;

□ che il P.P. di cui in epigrafe ricomprende le aree di cui ai mapp. n. 485 e1066 del foglio 1, del predetto N.C.T.R. del Comune censuario di Flero, della superficie complessiva di mq. 1.766,66, delimitate mediante apposito segno grafico alla Tav. n. 1 allegata.

□ che per l'area interessata dal presente P.P. l'art. 40 delle NTA. del vigente PGT 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, i Compartisti hanno predisposto lo strumento attuativo previsto dal PGT.;
- che la proposta di P.P. è stata depositata presso il Comune di Flero con n. prot. del e che la stessa prevede:
- l'ampliamento di SC e SLP del fabbricato produttivo;
 - il mutamento di destinazione d'uso da locali ufficio a locali di servizio all'attività produttiva;
 - la cessione gratuita al Comune delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione esistenti in ottemperanza agli obblighi di cui alla convenzione urbanistica n. 23 del 30.12.1980 Rep. 415;
 - la monetizzazione degli standard dovuti in funzione all'ampliamento di SLP ;
- 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.P. è stato adottato dalla Giunta comunale nella seduta del con deliberazione n. (allegato n.);
- che, successivamente, il P.P. è stato definitivamente approvato dalla Giunta comunale nella seduta del con deliberazione n. (allegato n.);
- che per la formalizzazione degli impegni che le parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo si prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal 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

Art. 1

Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.
- 2.

Art. 2

Oggetto, finalità e termine di efficacia

1. La presente convenzione ha come 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.
- 3.

Art. 3

Attuazione del P.P. - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori

1. La realizzazione degli interventi ammessi, oggetto del P.P. avverrà nel rispetto del PGT. 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:

2.

Relazione;

Elaborati cartografici

Tav. 01 Estratti: NCTR, Aerofotogrammetrico, PGT, Planimetria Generale;

Tav. 02 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO :Calcolo Superficie Coperta, SLP , SV e parcheggi pertinenziali

3. I Compartisti si obbligano a chiedere il rilascio del o dei permessi di costruire, ovvero a presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) entro i termini di validità 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 residue ed ammesse dal PGT in presenza di P.P. ammontano complessivamente a: Mq 146,46 superficie coperta e Mq 586,76 di superficie lorda di pavimento.
2. Tali potenzialità edificatorie, impiegate solo in parte dal P.P. oggetto della presente convenzione, sono definite nella tabella di seguito riportata:

COMPARTISTA	Sup. Fondiaria	Sup. Coperta	SLP	
Compartista 1	Mq. 812,46	Mq. 638,09	Mq. 708,45	
Compartista 2	Mq. 655,20	Mq. 373,17	Mq. 313,17	
TOTALE	Mq.1.467,66	Mq.1.011,26	Mq. 1.021,62	

Art. 5

Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione afferente a ciascun 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 autonomamente da ogni Compartista.
2. Non essendo prevista la realizzazione, da parte dei compartisti, di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le somme dovute a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno versate al Comune contestualmente al ritiro dei titoli autorizzativi all'edificazione.

Art. 6

Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'art. 40 co. 2, delle NTA del Piano delle Regole vigente, il **Compartista 2 Beschi Gianfranco**, CEDE al Comune di Flero, che come sopra rappresentato, ACQUISTA l'area occupata dalle opere di urbanizzazione del comparto oggetto del P.P. già individuate come aree da cedere nella predetta convenzione n. 23 del 30/12/1980 e precisamente l'immobile in Comune di Flero identificato al catasto terreni con in seguenti dati: Foglio 1 Mappale 1066.
2. La cessione di cui sopra avviene a titolo gratuito, senza corrispettivo in denaro, essendo fatta, come sopradetto, in conformità agli impegni assunti nell'ambito della convenzione urbanistica n. 23 Repertorio n. 415 del 30/12/1980 a firma del Segretario Comunale di Flero.
3. Le aree in contratto vengono trasferite a corpo con tutti i loro diritti, accessioni, pertinenze e servitù, con la garanzia della proprietà e della libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4. Proprietà e possesso passano con effetto immediato al Comune di Flero.

Art. 7

Monetizzazione delle aree per servizi pubblici non cedute

1. Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2015, e visto il PDS, le nuove aree per le attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto relative all'ampliamento di progetto della Superficie Lorda di pavimento che non vengono reperite direttamente assommano a mq. 84,43 .
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro al metro quadro , per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq. 84,43 x €/mq = €.
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai Compartisti alla Tesoreria del Comune a mezzo assegno circolare non trasferibile n. _____ dell'importo di Euro emesso in data da
4. I compartisti riconoscono che l'importo è congruamente commisurato all'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.P. 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 com. 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.P.

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 Compartisti; 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 com. 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa dei Compartisti con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

Art. 11

Spese ed oneri

1. Ai sensi dell'art. 28, com. 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.
2. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al com. 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.
- 2.

Luogo....., data

per il Comune:

per i Compartisti:

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti **Allegati**:

.....
.....
.....

Bersani Gianfrancesco

1
PASTIFICIO GEROLA snc
h.