

Schema di convenzione urbanistica

COMUNE DI FLERO
PROVINCIA DI BRESCIA

Piano Attuativo "Via M. Ghandi"
Convenzione Urbanistica

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 Mecolpress srl con sede in Flero via Don Maestrini n. 51 (C.F. 00480970177), in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Porta Onorino, nato a Brescia il 03/06/1949 munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità Compartista

PREMESSO

- che il Compartista è proprietario nel comune di Flero di alcune aree, individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero ai mappali nn. 416 e 76 parte del foglio n. 11 della superficie territoriale complessiva di mq. 7.378,37 (Tav. n. 1 allegata);
- che il vigente Piano delle Regole (Pd.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 Attuativo; tali aree (di cui ai mapp. n. 416 e 76 parte del foglio 11 del predetto N.C.T. del Comune censuario di Flero) sono delimitate mediante apposito segno grafico sullo "Stralcio dell'azzonamento" alla Tav. n. 1 allegata.
- che per l'area interessata dal presente P.A. l'art. 39 delle NTA del vigente P.d.R. comunale consente l'edificazione previa approvazione di uno strumento di pianificazione attuativa mirato al reperimento dello standard urbanistico in funzione delle destinazioni d'uso previste
- 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 il Compartista ha predisposto e proposto lo strumento attuativo previsto dal P.d.R.
- che la proposta di P.A. è stata depositata presso il Comune di Flero con n. prot. del e che la stessa ha per oggetto:
 - a) la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo per una superficie fondiaria complessiva di mq. 7.125,75 e fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 2410,00 ed una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 2410,00;
 - b) la cessione gratuita al Comune di complessivi mq. 252,63 di aree a verde;
 - c) la monetizzazione di mq. 259,97 relativo allo standard pubblico non reperito in loco;
- che il progetto relativo al P.A. presentato è risultato conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale, comunale e non comporta variante al P.d.R.;
- che il comparto oggetto del P.A. 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. (allegato n.);
- che, successivamente, il P.A. 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 dalla G.C. con la citata deliberazione n. del

- che il Compartista si è dichiarato 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 del Compartista meglio in premessa 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.A. - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori

1. La realizzazione degli interventi ammessi e oggetto del P.A. avverrà nel rispetto del P.d.R. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.A., 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

Norme Tecniche di Attuazione del P.A.

Elaborati cartografici

Tav. 01	Estratti: P.d.R., catastale, inquadramento urbano	(scala 1:1.000/500)
Tav. 02	Regime delle aree e schema di calcolo superfici	(scala 1:500)
Tav. 03	Planimetria generale: sottoservizi e piano quotato	(scala 1:500)
Tav. 04	Planivolumetrico progetto e sovrapposizione e fognatura	(scala 1:500)
Tav. 05	Planivolumetrico: verifica dati urbanistici	(scala 1:500)
Tav. 06	Opere di urbanizzazione e di cessione	(scala 1:250)

2. Il Compartista si obbliga a chiedere il rilascio del o dei permessi di costruire, ovvero a presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) entro 12 mesi decorrenti dalla stipula della presente convenzione; le relative opere dovranno essere ultimate ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata di agibilità entro i termini di legge.

Art. 4

Potenzialità edificatorie del piano

1. Le potenzialità edificatorie ammesse dal PDR e previste dal P.A. oggetto della presente Convenzione Urbanistica sono le seguenti:
 - Superficie Fondiaria = mq. 7125,75
 - Superficie Coperta = mq. 2410,00
 - Superficie Lorda di Pavimento = mq. 2410,00

Art. 5

Contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo sarà calcolato sulla base del "regolamento comunale in materia del contributo di costruzione" vigente.

Art. 6

Cessione delle aree di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 1, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, il Compartista cede gratuitamente al Comune un'area del comparto oggetto di P.A. destinata a verde pubblico di mq. 252,63.

2. Le aree di cui al co. 1 risultano meglio individuate con apposita grafia nella Tav. n. 2 allegata.
3. La cessione al Comune del diritto di proprietà delle aree di cui al presente articolo avviene contestualmente alla firma della presente convenzione, mentre il possesso sarà trasferito al Comune contestualmente all'ultimazione e trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nei tempi di cui al successivo art. 9.
4. Sin d'ora il Compartista garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura.

Art. 7

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 1, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, sulle aree in cessione gratuita di cui all'art. 6, co. 1, il Compartista realizzerà a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione primaria contenute nel P.A di cui alla Tav. 6 allegata (realizzazione di verde pubblico).

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7 provvederà, a spese del Compartista, un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà;

Art. 9

Opere di urbanizzazione primaria: modalità e termini di cessione al Comune

1. La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, oltre che del possesso delle aree di sedime delle stesse, avverrà mediante apposito Verbale di consegna alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di sessanta giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse, ai sensi di quanto stabilito dal precedente art. 8.

Art. 10

Opere di urbanizzazione primaria: scomputi e conguagli

1. In sede di rilascio degli atti autorizzativi all'edificazione i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 7, saranno scomputati o conguagliati rispetto al contributo di costruzione dovuto in relazione a future costruzioni edilizie.

Art. 11

Costi complessivi e quote di ripartizione

1. I costi di competenza del Compartista per l'attuazione del P.A. ammontano complessivamente a euro 4.043,95 e sono così costituiti:

a) opere di urbanizzazione primaria	euro 2.273,73
b) opere di urbanizzazione secondaria	euro 0,00
c) IVA 22% su opere di urbanizzazione	euro 500,22
d) Direzione lavori	euro 635,00
e) Collaudo	<u>euro 635,00</u>
Totale	euro 4.043,95

Art. 12

Garanzie finanziarie

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 4, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione il Compartista presta a favore del Comune una fideiussione [bancaria/assicurativa] per un importo garantito di euro 4.043,95, pari ai costi delle opere di urbanizzazione primaria risultanti dalla stima dei costi, iva di legge e spese tecniche per la direzione lavori e per il collaudo

Art. 13

Manutenzione dell'area verde oggetto di cessione

1. Tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area verde oggetto di cessione sono a carico del Compartista anche dopo la decadenza della presente Convenzione Urbanistica.

Art. 14

Cessioni di aree e monetizzazioni

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.A. per il nuovo intervento edificatorio richiesto dal Compartista sono le seguenti:

SLP complessiva convenzionata = mq. 2410,00

Attività produttiva:

SLP = mq. 2371,75

Quota standard = 20% x mq. 2371,75 di cui:

10% a parcheggio

=mq. 237,175

10% rimanente quota standard

=mq. 237,175

=mq. 474,35

Uffici a servizio dell'attività produttiva:

SLP = mq. 38,25 (28,25 + 10,00)

Quota standard = 100 % x mq. 38,25 di cui:

50% a parcheggio

=mq. 19,125

50% rimanente quota standard

=mq. 19,125

=mq. 38,25

TOTALE QUOTA STANDARD

=mq. 512,60

2. Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. N° 12 del 2005 le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento previsto nel P.A. sono pari a mq. 512,60 di cui reperite in loco mq. 252,63 e NON reperite mq. 259,97.
3. Le aree non reperite sono pertanto monetizzate al prezzo unitario di euro _____ al mq per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq. 259,97 x €/mq. _____ = euro _____
4. L'importo totale della monetizzazione sarà versato dal Compartista alla Tesoreria Comunale all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili

Art. 15

Decadenza della convenzione

1. Per comprovate, prevalenti e debitamente illustrate ragioni di pubblico interesse il Comune potrà modificare la disciplina del P.G.T. anche se la variante così adottata dovesse incidere sull'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia contemplato dal P.A. cui il presente atto si riferisce che, in tale eventualità, decadrà di diritto con la definitiva approvazione della variante al P.G.T..
2. Nell'ipotesi di cui al co. 1 il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 l. 7.8.1990, n. 241, corrisponderà al Compartista una somma a titolo di indennizzo commisurata all'eventuale pregiudizio dagli stessi subito.

Art. 16

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

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

Art. 17

Varianti del P.A.

1. Entro il termine di efficacia del P.A. le parti potranno di comune accordo convenire varianti anche sostanziali del presente P.A. 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.A.

Art. 18

Trasferimento delle obbligazioni del Compartista

1. Il Compartista potrà 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. 19

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 dal Compartista, il quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

Art. 20

Rinvio

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

Flero, data 25 maggio 2017

per il Comune:

per il Compartista:

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti

Allegati:

Relazione tecnica

Norme Tecniche di Attuazione del P.A.

N° 6 Tavole grafiche