

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Piano Attuativo "P.A.2 LA CARMINATI"

TRA

- il "**COMUNE DI FLERO**", con sede in Flero (BS), Piazza IV Novembre n. 4, codice fiscale e partita IVA 00869010173, in persona del Responsabile dell'Area della Programmazione e Controllo del Territorio signora ROSSI MARIA, nata a Leno (BS) il 6 gennaio 1965, domiciliata per la carica in Flero (BS), Piazza IV Novembre n. 4, codice fiscale: RSS MRA 65A46 E526C, nominata con decreto del Sindaco del giorno 6 luglio 2017 n. 6, documento che in copia conforme trovasi allegato sotto la lettera "A" ,

di seguito denominato, per brevità, **Comune**

E

- la società "**IMMOBILIARE MARA SPA**", con sede in Lallio (BG), via delle Rose n. 1, con capitale sociale euro....., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Bergamo al n., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere delegato signor CARMINATI MASSIMO, nato a Bergamo il 09/10/1960, domiciliato per la carica presso la sede sociale sopra richiamata, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri attribuiti in sede di nomina e debitamente pubblicizzati presso il Registro delle Imprese di BERGAMO,

di seguito denominata per brevità **Compartista**.

PREMESSO

- che il Compartista è proprietario nel Comune di Flero di alcune aree,

già individuate nel N.C.T. del Comune censuario di Flero ai mappali nn. 265 parte, 240parte, 270, 266, 269, 263, 267 del foglio n. 12 della superficie territoriale complessiva di mq. 13.800,00 (Tav. n. 2 allegata sotto la lettera alle delibere del Comune di Flero infra citate), attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di **Flero (BS)**:

- **foglio 12 – mappale 265** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 1.94.15, reddito dominicale euro 145,39, reddito agrario euro 170,46

- **foglio 12 – mappale 240** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.03.90, reddito dominicale euro 2,92, reddito agrario euro 3,42

- **foglio 12 – mappale 270** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.00.02, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,02

- **foglio 12 – mappale 266** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.06.55, reddito dominicale euro 4,91, reddito agrario euro 5,75

- **foglio 12 – mappale 269** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.00.03, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,03

- **foglio 12 – mappale 263** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.04.75, reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario euro 4,17

- **foglio 12 – mappale 267** , SEMIN IRRIG cl. 2, Ha 0.14.90, reddito dominicale euro 11,16, reddito agrario euro 13,08

per i confini ed una più esatta consistenza si fa espresso riferimento all'estratto di mappa che in copia fotostatica si allega al presente atto sotto la lettera "**A**";

- 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 “ ambiti di completamento del sistema urbano soggetti a P.A.

di progetto” assoggettata a Piano Attuativo, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Flero il Prot.N....., documento che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "**B**";

- tali aree (di cui ai mapp. 265 parte, 240parte, 270, 266, 269, 263, 267 dell foglio 12 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 sotto la lettera alle delibere del Comune di Flero infra citate;

- 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 la proposta di P.A. è stata depositata presso il Comune di Flero in data 08/02/2016 prot. N.0001622, successivamente integrata il N..... di protocollo, e che la stessa ha per oggetto:

a) la realizzazione di un nuovo fabbricato produttivo per una superficie fondiaria complessiva di mq. 13.800,00 e fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 5001,29 ed una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 5001,29;

b) la monetizzazione di mq. 1000,25 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. _____ anno 2018 , documento che in copia cartacea conforme all'originale digitale si allega al presente atto sotto la lettera "C";

• che, successivamente, il P.A. è stato definitivamente approvato dalla giunta comunale nella seduta del _____ 2018 con deliberazione n. _____ anno 2018, documento che in copia cartacea conforme all'originale digitale si allega al presente atto sotto la lettera "D";

• 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 2018;

• 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 all'ambito di trasformazione del documento di piano P.A.2, 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 Tecnica

Elaborati cartografici

Tav. 01 ESTRATTI : PGT, MAPPA , DOCUMENTO DI PIANO

Tav. 02 RILIEVI STRUMENTALI

Tav. 03 PLANIMETRIA –QUOTE PLANIMETRICHE E PARAMETRI URBANISTICI

Tav. 04 SCHEMA FOGNARIO ACQUE BIANCHE E NERE

Tav. 05 IMPIANTI TECNOLOGICI (ACQUA, ENERGIA ELETTRICA, GAS METANO E TELECOM)

Tav. 06 FOTOGRAFIE E FOTOINSERIMENTO

- RELAZIONE IDRAULICA ACQUE BIANCHE

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. 13.800,00
- Superficie Coperta = mq. 5.001,29
- Superficie Lorda di Pavimento = mq. 5.001,29

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 strada contraddistinta dai Mappali n.270, 266, 269, 263, 267 del Foglio 12.

2. La cessione al Comune del diritto di proprietà delle aree di cui al presente articolo avviene contestualmente alla firma della presente convenzione.

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

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. 5.001,29

Attività produttiva:

SLP = mq. 5.001,29

Quota standard = 20% x mq. 5.001,29 = Mq. 1.000,25

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. 1.000,25.

3. Le aree non reperite sono pertanto monetizzate al prezzo di euro, conformemente alla perizia di stima redatta dal responsabile dell'Area della Programmazione e del

controllo del territorio e allegata alla deliberazione n. del per
farne parte integrante e sostanziale.

4. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Compartista alla Tesoreria Comunale in data con _____, 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. 8

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. 9

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

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

Art. 10

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. 11

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. 12

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. 13

Rinvio

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

FIRMATO IL COMPARTISTA

