

Schema di convenzione urbanistica

COMUNE DI FLERO
PROVINCIA DI BRESCIA

Piano Attuativo "Via Ungaretti 48"
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 G.H.V. IMMOBILIARE srl con sede in Barbariga via Michelangelo n. 6 (C.F. 03006640985), in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Visenzi Giuseppe, nato a Brescia il 22/01/1941 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. 447/1186/1062 del foglio n. 1 , della superficie territoriale complessiva di mq.10.627,91 (Tavv. n. 1 e 3 allegate);
- che il vigente Piano delle Regole (PdR) 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; tali aree (di cui ai mapp. n. 447/1186/1062 del foglio n. 1 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.P. l'art. 40 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.P. è stata depositata presso il Comune di Flero con n. prot. del e che la stessa ha per oggetto:
 - a) la realizzazione di un ampliamento di SLP di mq. 329,24 mediante la realizzazione di un nuovo soppalco interno ad uso uffici;
 - b) il cambio d'uso di una SLP al piano terra da produttiva ad uffici per una superficie di mq. 197,45;
 - c) la monetizzazione di mq. 487,20 relativo allo standard pubblico non reperito in loco;
 - d) la cessione delle aree a standard di cui agli obblighi convenzionali contenuti della Convenzione urbanistica stipulata in data 30/12/1980 rep. 415 – PL 23.
- che il progetto relativo al P.P. 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.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 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.P. 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 o dei titoli edificatori

1. La realizzazione degli interventi ammessi e oggetto del P.P. avverrà nel rispetto del P.d.R. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.P., 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 1:2.000/500)
Tav. 02	Rilievo opere di urbanizzazione esistenti	(scala 1:500)
Tav. 03	Planivolumetrico: verifica dati urbanistici	(scala 1:500)

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.P. oggetto della presente Convenzione Urbanistica per una Superficie Fondiaria di mq. 8020,35 sono le seguenti:
 - Superficie Coperta = mq. 4481,80
 - Superficie Lorda di Pavimento = mq. 5953,84

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. 40, co. 2 delle NTA del PDR vigente la compartista società GHW immobiliare srl, come sopra rappresentata, cede al Comune di Flero che, come sopra rappresentato, acquista l'area occupata dalle opere di urbanizzazione del comparto oggetto del P.P., già individuata come area da cedere nella Convenzione Urbanistica rep. N° 415 del 30/12/1980 del Segretario Comunale del Comune di Flero e nella

relativa tavola grafica e precisamente gli immobili in Comune di Flero identificati nel Catasto Terreni con i seguenti dati: foglio 1 – mappali n° 1062 e n° 1186 i cui confini risultano dall'estratto di mappa allegato al presente atto sotto la lettera "x" e che si intendono qui riportati.

2. La cessione di cui sopra avviene a titolo gratuito, senza corrispettivo in denaro, essendo fatta, come sopraddetto, in conformità agli impegni assunti nell'ambito della Convenzione Urbanistica rep. N° 415 del 30/12/1980 del Segretario Comunale del Comune di Flero nonché in conformità alle soprarichiamate deliberazioni della giunta comunale qui allegate.

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.

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

La sottoscritta geom. Maria Rossi, in rappresentanza del Comune di Flero, in conformità alle soprarichiamate delibere della giunta comunale e alle risultanze della sopraddetta convenzione, dichiara che l'area qui acquistata concerne opere di pubblica utilità essendo adibita a strada, parcheggi e marciapiedi.

Viene autorizzata la trascrizione del presente atto a favore del Comune di Flero con rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e con sollievo da ogni responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari.

Agli effetti della registrazione i comparsi attribuiscono all'area in contratto il valore di Euro.....

Le parti chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 32 , 2 comma, del DPR n° 601/73, in conformità alle risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate n° 166/E del 22/06/2009 e n° 68/E del 03/07/2014 trattandosi di cessioni a titolo gratuito.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia edilizia, viene qui allegato sotto la lettera "x" il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Flero in data xx.xx.xx riportante per l'area ai mappali del foglio n° 1 mappali n° 1062 e n° 1186 in contratto la destinazione "Aree a standard e strada".

Art. 7

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Le aree di cessione sono state recentemente oggetto di collaudo da parte dell'ing. Rezzola Roberto che ha redatto uno "stato di consistenza delle opere di urbanizzazione" depositato in data 21 04 2015 con prot. n° 4751.

Art. 8

Cessioni di aree e monetizzazioni

1. Ai sensi dell'art. 46 della LR n° 12/2005 e visto il Piano dei Servizi, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Comparto relative all'ampliamento della SLP ad uso uffici al piano primo ed al cambio d'uso di SLP da produttiva ad uffici al piano terra e che non vengono reperite direttamente assommano a mq. 487,20.
2. Tali aree di cessione sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ al mq per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: mq. 487,20 x €/mq. _____ = euro _____
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Compartista alla Tesoreria del Comune di Flero mediante.....

Il Compartista riconosce che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Compartista medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

Art. 9

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.P. 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. 10

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. 11

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.

Art. 12

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. 13

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. 14

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 01 febbraio 2018

il Compartista: GHW Immobiliare srl.