

Comune di: **FLERO**

Provincia di: **BRESCIA**

Intervento: **PIANO ATTUATIVO “ITALOVO”**

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Committente: **Zampedrini Leocadia**
Via Quinzano n. 34
25030 Castel Mella
c.f. ZMPLCD55P41C208E

Lavoro: 960 PA

Progettista: Ing. Cesare Zampedrini

Brescia li, 21/03/2018

Il Tecnico

.....

==== Schema di convenzione ====

COMUNE DI FLERO

PROVINCIA DI BRESCIA

Piano Attuativo "ITALOVO" 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 dott.ssa LEOCADIA ZAMPEDRINI, nata a Castel Mella (BS) il 01/09/1955 munito dei necessari poteri di gestione ai termini di legge e di statuto, di seguito denominata per brevità il **Compartista**

PREMESSO

— che il Compartista è proprietario nel comune di Flero di alcune aree, individuate nel

CATASTO TERRENI		
<i>FG 1 MAPPALE</i>	<i>SUPERFICIE CATASTALE (mq)</i>	<i>QUALITA'</i>
557	510,00	seminativo
777	12.458,00	ente urbano
778	1.026,00	ente urbano
779	1.027,00	ente urbano
780	1.026,00	ente urbano
781	1.028,00	ente urbano
782	1.031,00	ente urbano
783	49,00	ente urbano
784	7,00	ente urbano
785	443,00	ente urbano
696	25,00	ente urbano
sommano mq	18.630,00	

CATASTO FABBRICATI		
<i>FG 1 MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>PROPRIETA'</i>
778	1-2-3-4	Zampedrini Leocadia
779	1-2-3	Zampedrini Leocadia
780	1-2-3	Zampedrini Leocadia
781	1-2-3-4	Zampedrini Leocadia
782	1-2	Zampedrini Leocadia
783	1-2	Zampedrini Leocadia
784		Zampedrini Leocadia
785	1-2	Zampedrini Leocadia
696		Zampedrini Leocadia

- 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” soggetta a Piano Attuativo (P.A.);
- che il P.A. di cui in epigrafe ricomprende le aree di cui ai mapp. nn. 557-777-778-779-780-781-782-783-784-785-696 del foglio n. 1 del predetto Catasto Terreni del Comune censuario di Flero, 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 N.T.A. del vigente P.G.T., P.d.R. comunale prevede interventi finalizzati al potenziamento e miglioramento della funzionalità e qualità complessiva del sistema urbano esistente. L’edificazione è subordinata al reperimento degli standard urbanistici in ragione delle destinazioni urbanistiche realizzate di cui all’art. 13 del P.d.S..
- 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 “PIANO ATTUATIVO ITALOVO” che prevede la riorganizzazione migliorando l’assetto urbanistico del comparto e la futura realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva previo demolizione degli esistenti, per una superficie fondiaria complessiva di mq. 16'812.87 mq e fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva ammissibile di 10'087.72 mq e una superficie lorda di pavimento complessiva ammissibile di 11'769.01 mq;
- che detto progetto di P.A. prevede la cessione gratuita al Comune di complessivi 1'758.97 mq di aree per urbanizzazioni primarie di cui 1'183.67 mq di aree destinate a standard (parcheggi e verde);
- che il progetto di P.A. 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.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 approvato è prevista la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal 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

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 migliorandone la funzionalità urbanistico-edilizia delle aree di proprietà del Compartista come 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.A. - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori

1. La realizzazione degli interventi ammessi, oggetto del P.A., 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 il Compartista dichiara di conoscere:

-Relazione Tecnica e Quadro Economico

-NTA del PA

-Relazione Idraulica

-Relazione Geologica-Geotecnica

-Documentazione Fotografica

-Pareri preventivi Enti per servizi tecnologici

-Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria da cedere

-Elaborati cartografici:

Tav. 01	planimetria planivolumetrica di progetto, piano del verde, parametri urbanistici, sezione ambientale, estratto mappa, CTR, PGT, ortofoto	(scala varie)
Tav. 02	Regime delle aree: superficie territoriale, aree di cessione, aree a standard Sezioni aree di cessione	(scala 1:50/1:500/1:1000)
Tav. 03	Planimetria e sezione di rilievo, Planimetria di sovrapposizione	(scala 1:500)
Tav. 04	Planimetria fognatura bianca	(scala 1:500)
Tav. 05	Planimetria fognatura nera	(scala 1:500)
Tav. 06	Planimetria energia elettrica	(scala 1:500)
Tav. 07	Planimetria illuminazione pubblica	(scala 1:500)
Tav. 08	Planimetria rete idrica	(scala 1:500)
Tav. 09	Planimetria rete metanodotto	(scala 1:500)
Tav. 10	Planimetria rete telefonica	(scala 1:500)

Art. 4

Ripartizione delle potenzialità edificatorie del piano

1. Le potenzialità edificatorie ammesse dal P.d.R. in presenza di P.A. con superficie fondiaria pari a **16'812.87** mq ammontano complessivamente a mq **10'087.72** di superficie coperta e mq **11'769.01** di superficie lorda di pavimento.

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 dal Compartista con le modalità e i termini ordinariamente previsti o in caso di rateizzazione, come indicate al successivo art. 6.
2. Le somme dovute a titolo di contributo commisurato ai soli oneri di urbanizzazione primaria verranno scomputate dai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che il Compartista realizzerà direttamente.

Art. 6

Contributo di costruzione: rateizzazione

1. Per ciascun titolo edificatorio sin d'ora il Comune accorda al Compartista la facoltà di versamento rateale degli oneri di urbanizzazione secondaria come stabilito dal Regolamento Comunale in materia di disciplina del contributo di costruzione.

Art. 7

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 le aree destinate all'urbanizzazione primaria del comparto oggetto del P.A..
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. 10.
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. 8

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. 7, co. 1, il Compartista si impegna a realizzare a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.A. di cui alla Tav. 2 allegata.
2. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 3, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione primaria di cui al co. 1 verranno realizzate dai Compartisti prima della realizzazione degli edifici che non potranno essere in alcun modo utilizzati prima che le stesse siano ultimate e funzionanti, fatta esclusione per i manti di finitura stradale da realizzarsi entro 90 giorni dal completamento dell'ultimo edificio.
3. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al co. 1 non potranno essere realizzate suddividendole per ogni singolo Compartista, al contrario verranno realizzate completamente ed in modo unitario dai Compartisti eventualmente riuniti in consorzio o in associazione temporanea.
4. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al co. 1 risultano illustrate nelle Tavv. 1 e 2 e nella relazione al P.A. queste dovranno essere eseguite secondo il progetto esecutivo predisposto a cura del Compartisti e approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 9

Opere di urbanizzazione primaria: collaudo

1. Al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 provvederà, a spese del Compartista, l'Ufficio Tecnico Comunale nel termine di novanta giorni decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal Compartista.
2. Per le opere eseguite su aree cedute, il verbale di collaudo definitivo, se favorevole, varrà altresì quale verbale di consegna al Comune.
3. In sede di collaudo definitivo, il Compartista è tenuto ad eseguire i lavori, ordinati dall'Ufficio Tecnico Comunale entro il termine dal medesimo fissato, per l'eliminazione di eventuali vizi o difetti, tenuto conto dell'ordinario degrado. In difetto, il Comune potrà procedere in via sostitutiva, previa rivalsa sulla garanzia.

Art. 10

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. 8, 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. 9.
2. Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico del Compartista.

Art. 11

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. 8, co. 1, quali risultanti dalla stima dei costi contenuta nella Relazione Tecnica e quadro economico allegata al P.A., come modificati dalle risultanze del progetto esecutivo che sarà predisposto a cura del Compartisti, redatti sulla base dei prezzi unitari fissati dai vigente Prezziario Opere Edili di Brescia, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria afferenti a tali titoli abilitanti; i Compartisti saranno perciò tenuti a versare, limitatamente a tale quota del contributo di costruzione afferente agli

oneri di urbanizzazione primaria, la differenza eventualmente risultante dall'applicazione delle tariffe e dei parametri che all'epoca del rilascio del o dei permessi di costruire, o della presentazione della o delle SCIA saranno vigenti; essa sarà versata secondo le modalità e scadenze previste dall'art. 6 co. 2.

2. Nell'ipotesi in cui dall'effettuazione dei calcoli di cui al co. 1 dovesse residuare un credito per i Compartisti questi espressamente dichiarano di rinunciare come in effetti rinunciano a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Art. 12

Opere di urbanizzazione secondaria

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 13

Opere di competenza del Compartista non scomputabili

1. Rimangono estranee al rapporto convenzionale tra il Compartista ed il Comune, tutte le opere inerenti all'allacciamento delle utenze alle reti tecnologiche (fognature, acqua, gas, energia elettrica, telefono) che saranno comunque a carico dei singoli Compartisti o loro aventi causa.

Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas e di ogni altro servizio pubblico. Detti oneri saranno ad esclusivo carico dei compartisti, come a carico degli stessi sono le spese derivanti dalla fornitura e messa in opera, anche da parte dell'ente gestore del servizio, di quanto necessario al corretto funzionamento degli impianti. Alla stessa stregua gli impianti tecnologici e comunque tutte le opere non preordinate a confluire per cessione nel patrimonio comunale, sono a carico del concessionario e sono estranee al presente rapporto convenzionale.

Art. 14

Costi complessivi e quote di ripartizione

1. I costi di competenza del Compartista per l'attuazione del P.A. descritti nella "Relazione Tecnica e quadro economico" allegata al P.A., ammontano complessivamente a euro **158'301.10** comprensivo di opere, spese tecniche, spese collaudo, iva di Legge.

Art. 15

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 **158'301.10**.
2. A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto dell'obbligazione garantita, certificata dal collaudatore di cui agli artt. 9 e 14 i Compartisti potranno chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente sin d'ora si impegna ad assentire previo benessere dell'Ufficio Tecnico Comunale in qualità di Collaudatore.

Art. 16

Inadempimento del Compartista

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione il Comune provvederà a costituire in mora il Compartista intimandogli mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate e addebitate.
2. Il Compartista avrà l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di quindici giorni.
3. In caso di mancata o insoddisfacente risposta il Compartista autorizza sin d'ora il Comune a disporre della fideiussione nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione; in particolare il Compartista rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex 1944 c.c.

Art. 17

Dimensionamento degli standard urbanistici

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente PGT le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al P.A., sono così quantificate:

Destinazione PRODUTTIVA	Superficie Fondiaria	S.F.	16'812.87	Mq
	Superficie Lorda di Pavimento ammissibile	70% S.F.	11'769.01	Mq
	Superficie Coperta ammissibile	60% S.F.	10'087.72	Mq
	Aree a standard da PGT	20% S.L.P.	2'353.80	Mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del P.G.T., alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno, di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di 1'183.67 mq, la restante superficie a standard non reperita pari a 1'170.13 mq viene monetizzata al valore di €/mq per complessivi € (diconsi/00 euro) che verranno interamente versati al stipula della presente convenzione urbanistica.

Art. 18

Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine

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

Art. 19

Varianti del P.A.

- 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.
- L'iter procedimentale delle varianti di cui al co. 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.A.
- E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche degli edifici conformi alle norme di attuazione del P.A. e che incidano anche in diminuzione sul dimensionamento globale degli insediamenti purché non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici a standard.
- Non costituisce inoltre variante al P.A. lo spostamento dei passi carrai che non influiscano sulla dotazione complessiva di standard e opere di urbanizzazione prevista dalla presente convenzione.

Art. 20

Trasferimento delle obbligazioni del Compartista

- 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.
- 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. 21

Spese ed oneri

- 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. 22

Rinvio

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

Formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti

Allegati:

-Relazione Tecnica e Quadro Economico

-NTA del PA

-Relazione Idraulica

-Relazione Geologica-Geotecnica

-Documentazione Fotografica

-Pareri preventivi Enti per servizi tecnologici

-Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria da cedere

-Elaborati cartografici (dalla tav 01 alla tav 10).

Flero lì,

per il Comune:

per il Compartista:

.....

.....