



CITTÀ DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

**“EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE in Zona B2-Miste” in via
Adua n. 21 Lumezzane**

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. __ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO IN ZONA "-----"
--

L'anno duemiladiciannove addì _____ del mese di _____ (___/___/___),

si sono costituiti i Signori:

Pasotti Silvino nato a Brescia il 13/01/1955 cod. fisc. PSTSVN55A13B157W residente in Lumezzane (Bs), via Adua, 21

Pasotti Livio nato a Lumezzane il 15/10/1939 cod. fisc. PSTLVI39R15E738P residente in Lumezzane (Bs), via Adua, 21

in qualità di titolari della proprietà esclusiva dell'area situata nel Comune censuario e amministrativo di Lumezzane (provincia di Brescia), individuata al mappale n. 28 del foglio n. 36 N.C.T.R., di mq 1.184,90, nella presente Convenzione denominato «**proprietario**»

Becchetti Federico nato a Brescia il 02/09/1969 in qualità di Legale Rappresentante della ditta Chino Color Srl cod fiscale: 02878890173 con sede in Lumezzane, via A, Manzoni, 1, quest'ultima in qualità di «**conduttore**»

da una parte;

l'ing. Andrea Alfredo Zuccoli nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ del **COMUNE DI LUMEZZANE (BS)**, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____ in data _____, dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari proponenti dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 1.184,90 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 09/04/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 39 in data 24/09/2014, sono classificati come segue:
 - zona omogenea «B2 - Miste» per una superficie di mq per una superficie di mq 1.184,90
 - zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
 - zona omogenea «_____ - _____» per una superficie di mq _____,
 - zona bianca con destinazione a nuova viabilità generale per una superficie di mq _____,
- c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), prevede all'art. 7 dell'NTA del Piano delle Regole che "Per gli edifici industriali per i quali viene mantenuta la destinazione/attività in essere è ammessa la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo e la ristrutturazione. Nel caso di cambi di destinazione/attività sono anche ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso II D.Lgs. 334/99) a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima. Il piano attuativo è necessario anche in caso di cambio di attività, anche se la nuova attività può essere avviata senza la necessità di eseguire opere edilizie."
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- e) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- f) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. 5519 del 04/02/2019 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. PA 76/2019;
- g) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- h) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
(oppure, in presenza di osservazioni)
in seguito ai quali sono pervenute n. ____ osservazioni;
- i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- j) la nota prot. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato ai proponenti l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;
- k) l'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'articolo 22 della legge 30 aprile 1999, n. 136, gli articoli 12, 14 e 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- l) il combinato disposto dell'articolo 36, comma 3, del decreto legislativo n. 50 del 2016;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I proponenti si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo ART. 18 -.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I proponenti sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai proponenti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, sino al verificarsi delle condizioni di cui al comma 3.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai proponenti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte dei proponenti, della comunicazione di avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo da parte del Comune, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Nel calcolo dei termini non sono computati i ritardi imputabili al Comune nella predisposizione della documentazione necessaria alla stipula della convenzione o per mettere a disposizione la propria organizzazione interna, compreso il soggetto competente alla firma.
3. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti possono presentare le domande per ottenere i permessi di costruire o le denunce di inizio attività per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di recupero, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
4. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizio attività, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata se dovuta al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR n. 380 del 2001 e agli art. 43, 44 e 48 della Legge Regionale n. 12 del 2005, con le modalità previste dalla normativa comunale e:
 - a) se dovute nella misura in vigore al momento dell'approvazione del piano Attuativo;
 - b) se dovute nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.
5. La cessione della proprietà delle aree, in forma gratuita a favore del Comune, avviene formalmente con la stipula della presente convenzione, come previsto dall'art.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Come previsto dall'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) e considerati i limitati spazi ricadenti in Zona B2 di pertinenza al fabbricato produttivo esistente, relativi ad aree edificate, sia le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale sia le aree destinate a parcheggio, pari al 15% della Slp oggetto del Piano Attuativo verranno monetizzate.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede la dotazione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni convenzionali addizionali a carico dei proponenti

ART. 7 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Il piano dei servizi e alcun altro strumento di pianificazione o programmazione del Comune non prevedono la realizzazione, il potenziamento o l'estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi esistenti.

ART. 8 - DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD AD USO PUBBLICO

1. Ai sensi dell'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico generale (PGT), le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono così quantificate:
 - Destinazione Produttiva Superficie fondiaria (Sf) mq ---
 - Superficie coperta esistente (Sc) mq ----
 - Superficie lorda di pavimento esistente (Slp) mq 1.184,90
 - Previsione di Piano Superficie lorda di pavimento esistente (Slp) mq ----
 - Aree per servizi pubblici previste dall'articolo 6 delle NTA del PdS (pari al 15% della Slp) mq 177,74

- di cui: il 7,5 % per parcheggi mq 88,87
 - di cui: per il 7,5% per verde mq 88,87
2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, il Proponente chiede la monetizzazione della superficie a verde per una superficie di mq. 88,87, e della superficie per parcheggi per una superficie di mq. 88,87.

ART. 9 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n.12 del 2005, e visto l'articolo 13 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq 177,74;
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 100,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq } 177,74 \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.774,00$ (diciassettemilasettecentosettantaquattro/00).
3. L'importo totale della monetizzazione sarà versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune con al seguente modalità:
 - 20% all'atto della sottoscrizione della presente convenzione;
 - 80% in data 15/12/2019 con presentazione di garanzia fideiussoria da depositare alla sottoscrizione della convenzione. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

ART. 10 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

Per gli spazi di sosta e verde non è necessaria la progettazione in quanto verranno ceduti già esistenti.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per gli spazi di sosta e verde non è prevista la realizzazione di alcun opera, in quanto tali spazi verranno ceduti già realizzati.

ART. 12 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Con riferimento all'ART. 4 -, ART. 5 -, ART. 6 - le obbligazioni assunte dal proponente non comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di allacciamento della zona ai pubblici servizi in quanto già esistenti, di opere addizionali e di obbligazioni particolari, in quanto verranno ceduti spazi di sosta e verde già esistenti.
2. Mancando dell'assunzione di opere di cui al comma 1 non si rende necessaria la definizione di garanzie di qualsiasi tipo nei confronti del Comune.

ART. 13 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

Il presente Piano Attuativo non prevede la cessione di aree o opere.

ART. 14 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

Come da ART. 4 -, ART. 5 -, ART. 6 - non sono previste opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, pertanto non attuare le procedure relative al collaudo.

ART. 15 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

Il presente Piano Attuativo non prevede la cessione o l'asservimento di aree al Comune di Lumezzane.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Il presente Piano Attuativo è relativo al solo cambio di attività e non prevede ristrutturazioni e/o ampliamenti. Gli interventi realizzabili futuri saranno quelli definiti dalle zone "B2-Miste" di cui all'articolo 7 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT o meglio quelli relativi al mantenimento dello stato in essere ed in particolare: la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione.

ART. 17 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di Recupero e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di Recupero, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di Recupero, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
3. Le varianti eccedenti le ipotesi di cui al comma 2 ma non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune.

ART. 18 - CON/TROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.

ART. 19 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - Relazione Tecnica;
 - Tav. 1- Planimetria generale, piante, prospetti, sezioni;
 - Allegato A – Estratto mappa stradario e numeri civici;
 - Allegato B – Autorizzazione del ministero dei trasporti e infrastrutture;
 - Estratto di mappa ;
 - Estratto di P.G.T.;
 - Estratto Carta dei vincoli;
 - Documentazione fotografica.
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il

proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

3. Per tutta la durata della convenzione il proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 20 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del proponente.

ART. 21 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio ; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

I proprietari

Per il Comune di LUMEZZANE