



COMUNE DI LOGRATO

(provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

denominato

«ATP H»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12 e 14, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale ⁽ⁱ⁾
n. ____ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale
⁽ⁱⁱ⁾ n. ____ del _____

HN.

Repertorio

N.

Raccolta

**CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PIANO ATTUATIVO denominato "H"**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno del mese di .

(xx/xx/xxxx)

In , nel mio studio.

Innanzi a me dottor ,

Notaio in , con studio in Via n. iscritto

presso il Collegio del Distretto Notarile di ,

sono presenti i signori:

Aradori Fabio , nato a Brescia (BS) il 17 giugno 1965, imprenditore,
domiciliato per la carica presso la sede dell'infra citata società, il quale
interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante delle società:

G.F.L. Srl con sede in Lograto (BS), via Cavallera n. 24, capitale sociale euro
() interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Brescia
al n. 03242430175 e presso il R.E.A. di BS al n. , Codice Fiscale:
03242430175 proprietaria dei mappali n° 768/769/770/771 del foglio 6;

EDIL 2000 Spa con sede in Cazzago San Martino (BS), via Bonfadina n. 102,
capitale sociale euro () interamente versato, iscritta presso il Registro
delle Imprese di Brescia al n. 02821700982 e presso il R.E.A. di BS al n. ,
Codice Fiscale: 02821700982, autorizzato ed in esecuzione della delibera del
Consiglio di Amministrazione in data che, in copia per

estratto conforme all'originale in data odierna n. _____ di mio rep.,

di racc.;

di seguito denominata semplicemente "Proponente";

Foresti Bruno, nato a Kikinda (Iugoslavia) (EE) il 15 febbraio 1976, domiciliato per la carica in Lograto (BS) presso il Palazzo Municipale in via Calini n.7, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e pertanto in rappresentanza del:

COMUNE DI LOGRATO con sede in Lograto (BS), via Calini n. 7, Codice Fiscale 00855700175, nominato tale con decreto del Sindaco del predetto Comune in data 30 dicembre 2016 n. 9 di protocollo generale, e quindi autorizzato a rappresentare l'Ente in forza del Decreto Legislativo n. 267/2000 ed in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale in data 20 dicembre 2016 n. 55, pubblicata all' Albo Pretorio al n. 16 del Registro Pubblicazioni, dal giorno 13 gennaio 2017 al giorno 29 gennaio 2017, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "**B**";

di seguito denominato semplicemente "COMUNE".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, premettono che:

- la società G.F.L. Srl, come sopra rappresentante, è proprietaria dei mappali n° 768/769/770/771 del foglio 6;
- la società EDIL 2000 Spa, come sopra rappresentata, è proponente del Piano Attuativo ATP H e futuro conduttore dei seguenti immobili siti in Comune di LOGRATO (BS) e precisamente:
- area non accessibile direttamente dalle vie pubbliche ma solo da via Cavallera n. 24 attraverso comparto produttivo EDIL 2000 Spa,

censito all'Ufficio del Territorio - Catasto Terreni del Comune di Lograto nel seguente modo:

- Foglio 6 (sei), Mappale 768 (settecentosessantotto),

Ha: 00.40.00 seminativo irriguo, cl. 1, RD € 38,22 RA € 43,38,

Confini a nord, mappale 767; est, mappale 769; sud, mappale 593; ovest, canale irriguo e mappale 3;

- Foglio 6 (sei), Mappale 769 (settecentosessantanove),

Ha: 00.05.00 seminativo irriguo, cl. 1, RD € 4,78 RA € 5,42;

Confini a nord, mappale 767; est, mappale 770; sud, mappale 593 e mappale 588; ovest, mappale 768;

- Foglio 6 (sei), Mappale 770 (settecentosettanta),

Ha: 00.05.00 seminativo irriguo, cl. 1, RD € 4,78 RA € 5,42;

Confini a nord, mappale 767; est, mappale 771; sud, mappale 588; ovest, mappale 769;

Foglio 6 (sei), Mappale 771 (settecentosettantuno),

Ha: 00.10.00 seminativo irriguo, cl. 1, RD € 9,55 RA € 10,85;

Confini a nord, mappale 767; est, mappale 871 e mappale 872; sud, mappale 588; ovest, mappale 770;

a) - la società EDIL 2000 Spa, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili in oggetto 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. 6.000,00 (seimila virgola zero) e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23 aprile 2013, efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale

della Regione Lombardia n. 38 in data 18 settembre 2013, sono classificate come "Ambito di trasformazione produttivo denominato H";

c) - che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato;

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;

f) - che la proponente ha presentato al n. _____ di protocollo della domanda di adozione e approvazione del piano attuativo e documenti integrativi protocollati in data _____, con i relativi allegati, domanda iscritta nel Registro Pratiche Edilizie;

g) - che il piano attuativo veniva adottato con la deliberazione del Consiglio comunale n. _____ in data _____, esecutiva ai sensi di legge;

h) - dopo avere esperito le formalità previste per la pubblicazione e deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

i) - che il Consiglio comunale con la deliberazione n. _____ assunta in data _____, esecutiva, ha approvato definitivamente il piano attuativo (eventualmente esprimendosi sulle osservazioni pervenute);

j) - che il piano attuativo non ha introdotto varianti urbanistiche al PGT;

k) - che il Comune con la nota prot.

in data

ha comunicato alla proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

RICHIAMATI:

-- 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.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - OBBLIGO GENERALE

La proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante in solido fino al completo assolvimento degli obblighi in esso contenuti, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse formano parte integrante e sostanziale della convenzione.

2. La proponente è obbligata in solido per sé e per suoi 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 dalla proponente 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 dalla proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi avente causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione od integrazione.

ARTICOLO 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data della formale stipula della convenzione che verrà sottoscritta entro dodici mesi dalla data di ricevimento, da parte della proponente, della comunicazione di cui alla lettera k) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione.

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.

Ad esclusione dell'edificio già realizzato e degli interventi che lo potessero riguardare, nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo.

3. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine

massimo di 10 (dieci) anni.

4. Al fine di usufruire delle agevolazioni e scomputi di cui al successivo articolo 18, entro il termine di cui al precedente punto 7, la proponente deve aver presentato domanda di permesso di costruire e/o le denunce di inizio attività per l'edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non previste.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL COMPARTO

Non previste.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In riferimento alla localizzazione e dimensione del Piano Attuativo non si prevede l'esecuzione diretta di nessuna opera di urbanizzazione secondaria.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

Non previsti.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1 - Risultano estranee al regime convenzionale tutte le opere che verranno eseguite all'interno dell'area e che serviranno a dotare gli l'area realizzata dei necessari allacci ai sottoservizi così come la realizzazione dei viabilità e spazi di sosta e manovra interni all'area privata recintabile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo tali opere comprendono:

- a) eventuali strade e spazi di sosta interni, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico
- b) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

c) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

d) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

ART. 9 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

Non previste.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non previste.

ART. 11 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Non previste.

ART. 12 REGIME DELLE AREE

In relazione al loro utilizzo e destinazione, non sono previste cessioni di aree.

ART. 13 VERIFICA AREE DI STANDARD URBANISTICI

Non previsti.

ART. 14 - MONETIZZAZIONE AREE

Non previste.

ART.15 DOTAZIONI DI QUALITÀ AGGIUNTIVA - DEFINIZIONE QUOTA RISARCITORIA

Il PGT vigente stabilisce che ogni trasformazione urbanistica sia assoggettata al versamento di una somma destinata alla quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei servizi e ripartita in:

1- Quota risarcitoria afferente il consumo di suolo

2- Quota risarcitoria legata al peso insediativo.

Tali quantità sono stabilite in ragione del 100% del suolo occupato o della

superficie coperta.

Il presente Piano Attuativo non prevede edificazioni e dunque non è prevista quota risarcitoria legata al peso insediativo, ma quota risarcitoria afferente il consumo di suolo considerato che verrà realizzato solo piazzale scoperto;

Secondo quanto indicato dalla citata norma urbanistica la proponente nel rispetto delle quantità e valori indicati all'art. 14 della relazione del Piano dei Servizi allegato al PGT, corrisponde all'Amministrazione Comunale la sola quota risarcitoria afferente il consumo del suolo, per un importo di euro 55.440,00 (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero), tutti pagati all'atto, risultante dall'applicazione dell'importo di €/mq. 9,24 (nove virgola ventiquattro) alla superficie territoriale netta di mq. 6.000,00 (seimila virgola zero zero).

Tale importo, pari ad euro 55.440,00 (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero), viene corrisposto nel seguente modo:

- euro 55.440,00 (cinquantacinquemilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) contestualmente alla stipula della presente convenzione;

Al momento della realizzazione della superficie coperta realizzabile nel piano attuativo, la proponente sarà tenuta a corrispondere all'Amministrazione Comunale la sola quota afferente al "peso insediativo" nella misura indicata di euro 21,56/mq di superficie coperta richiesta.

ART. 16 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. La proponente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.

ART. 17- IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI

OBBLIGHI CONVENZIONALI

Non previsti.

ART. 18 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI -

CONTRIBUTO CONCESSORIO

1. Dopo la sua registrazione e per tutta la durata della convenzione, la proponente possa 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 attuativo degli edifici nell'ambito del piano attuativo.

2. Il rilascio degli atti autorizzativi è subordinato al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 43, 44 e 48 della legge regionale n. 12 del 2005, riferito esclusivamente a:

-- Oneri di urbanizzazione secondaria

-- Oneri relativi allo smaltimento rifiuti (se dovuti in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da realizzare)

-- Contributo sul costo di costruzione (se dovuto in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da realizzare), determinati al momento del rilascio dell'atto autorizzativo.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 7, gli oneri di urbanizzazione primaria, determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, sono da intendersi assolti e non dovuti fino alla concorrenza massima indicata all'articolo 17 comma 1.

4. Prima del rilascio dei permessi di costruire, unitamente al contributo

concessorio di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 nei termini suindicati, la proponente sarà tenuta a corrispondere la quota afferente al "consumo di suolo" nella misura indicata al precedente articolo 15 (€ 21,56/mq) applicata alla superficie coperta richiesta.

ART. 19 - 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 planivolumetriche 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 degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

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 attuativo 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 attuativo, 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 attuativo, 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;

e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, o le varianti aventi per oggetto edifici con destinazione diversa, per i quali sia obbligatoriamente da reperire una quantità di aree per attrezzature e servizi pubblici superiore a quella determinata in origine, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 20 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Non previsto.

ART. 21 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Non previste.

ART. 22 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. Non previste.

ART. 23 - CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Brescia.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovesse eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 10, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.
3. In deroga a quanto previsto al comma 1, qualora la controversia attenga a diritti soggettivi, la competenza è devoluta ad un collegio arbitrale, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge 21 luglio 2000, n. 205.

ART. 24 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) elaborato grafico urbanistico in unica tavola;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e la proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), 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 la proponente si obbliga a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, un numero di 5 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

ART. 25 - 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 della proponente.

ART. 26 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. La proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. La 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 future cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale; 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 future cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Del presente atto, della cui redazione sono stato dalle parti richiesto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, su fogli per pagine e quanto fin qui della presente, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore e minuti

ⁱ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*

ⁱⁱ *cancellare la dicitura che non interessa; la competenza della Giunta è limitata ai piani attuativi conformi allo strumento urbanistico e nel solo periodo transitorio (in presenza di P.R.G.) nelle more dell'approvazione del P.G.T.*