

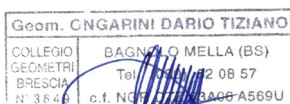
COMUNE DI: Lograto

PROVINCIA DI: Brescia

PROGETTO: Ampliamento Attività Produttiva "Noventa s.r.l." in Variante:  
- al Piano di Governo del Territorio;  
- al Progetto SUAP promosso da "Autotrasporti eRAM s.r.l." approvato con o.e.e. n.19 del 16 Ottobre 2018;  
- al P.T.e.P. della Provincia di Brescia per quanto riguarda gli  
aspetti afferenti, gli Ambiti Agricoli Strategici Provinciali;  
ai sensi D.P.R. n. 160/2010 e Art. 97 L.R. n. 12/2005 e s.m.i.  
Convenzione Urbanistica

COMMITTENTE: NOVENTA S.r.l.  
Via IV Novembre 58, 25030, Lograto  
P. Iva 03193260985  
  
Autotrasporti CRAM S.r.l.  
Via IV Novembre 58/D, 25030, Lograto  
P. Iva 00544890981

PROGETTISTA:



AH.no <b>URB O</b>	tot.ali. n°	data <b>AGOSTO 2023</b>	aggiornamenti
	<u>19</u>	scala _____	<u>In Sostituzione Novembre 2022</u>
redatto EDG	verificato ODT	approvato ODT	valido annullato



**if @ [ru@ ©iY**  
| s o c i e t à d i n g e n e r i a |  
0:00 V>

Via Caterina dell'Olmo, n.49 - 25021 Bagnolo Mella (BS) - Te/ 030/620857 - 030/6822257 - 030/6820061 - Telefax 030/6824388  
p.iva e c.f. 01964010985 - Cap. Soc. 26.000,00 Euro i.v. - R.E.A. di Brescia n. 397089 - Reg.Trib.Imp. n° 01964010985 di Brescia  
<http://www.teknoproject.it> - email: [teknoproject@teknoproject.it](mailto:teknoproject@teknoproject.it)

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

## COMUNE DI LOGRATO

### Ampliamento di attività produttiva Novanta s.r.l.

*"In Variante al Piano di Governo del Territorio, al progetto SUAP promosso da Autotrasporti eram s.r.l. approvato con o.e.e. n. 19 del 16 Ottobre 2018 e al PTeP della provincia di Brescia per quanto riguarda gli aspetti afferenti gli Ambiti Agricoli strategici".*

*ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 e art. 971.r. 12/2005*

COMMITTENTE



Noventa s.r.l.

Via IV Novembre, n° 58,  
25030 Lograto (BS)  
P.iva/C.f. 03193260985

info@noventatrasporti.it  
Tel: 0303366838  
Fax: 0303369161

#### COMPONENTE URBANISTICA

Allegato

## URBO

### Bozza di convenzione

Conferenza di Servizi

Delibera Approvazione

Data

**Agosto 2023**

Revisione

r.....del....

CONSULENTE

COMPONENTE URBANISTICA  
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Alessandro Martinelli  
Via Terzani 14  
20035 Ospitaletto - BRESCIA  
mail. alessandro@martinelli.bs.it



COMUNE DI LOGRATO

PROVINCIA DI BRESCIA

## SCHEMA DI CONVENZIONE

IN ATTUAZIONE DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

- NOVENTA S.r.l.-

PER PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA

Ai sensi dell'art.8 del DPR.160/2010 E ART. 97 DELLA L.R. 12/2005

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addì \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2020),  
avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor \_\_\_\_\_, notaio in

\_\_\_\_\_  
(ovvero)

competente ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 si sono costituiti:

- la società **NOVENTA SRL** con sede legale in Via IV Novembre n. 58 a Lograto (BS) C.F. e P.IVA 03193260985 nella persona dell'Amministratore Unico Novanta Fausto, nato a Brescia (BS) il 27/10/1963 C.F.: NVNFST63R27B157J,

- avente la disponibilità delle aree oggetto di ampliamento in comune di Lograto identificati ai mappali n°127 - 179 foglio 2 Catasto Terreni sezione NCT.
- Avendo inoltre la disponibilità delle aree per la realizzazione della "strada di P.G.T.", la cui area oggetto di realizzazione in Comune di Lograto è identificata col mappale n°188p 189/p foglio 2 Catasto Terreni sezione NCT di mq 7'000,00;

la società **AUTOTRASPORTI CRAM SRL** con sede legale in Via IV Novembre n. 58/D a Lograto (BS) C.F. 00110270170 e P.IVA 00544890981 nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Ghidini Guglielmo, nato a Lumezzane (BS) il 06/10/1943 C.F.: GHDGLL43R06E738Y,

- Avendo manifestato la disponibilità alla realizzazione della "strada di P.G.T.", la cui area oggetto di realizzazione in Comune di Lograto è identificata col mappale n°188p 189/p foglio 2 Catasto Terreni sezione NCT di mq 7'000,00;

d'ora innanzi denominati "**Soggetti attuatori**",

e

Il Comune di Lograto (BS) P.iva \_\_\_\_\_ qui rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico Arch. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

di seguito denominato “**comune**”.

## **PREMESSO**

**A)** che i sopraindicati intervenuti proprietario e attuatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo;

**B)** che per mezzo delle possibilità urbanistiche e normative contenute nei disposti del Piano di Governo del Territorio così come modificato in forza della procedura ex art.8 del DPR 20 ottobre 160/2010 e s.m.ei. (sportello unico per attività produttive o di seguito anche definito in via abbreviata con la sigla SUAP) l'attuatore ed il Comune di Lograto, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per all'ampliamento di attività produttiva esistente.

**C)** che il deposito della presente bozza di convenzione a firma dei proponenti assolve gli obblighi di cui all' art. 97 comma 5-bis ovvero l'impegno da parte del proponente a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante.

## **VISTI, per il comparto produttivo SUAP**

A) La proposta di Progetto di SUAP in Variante al PGT, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

B) Il Decreto di non assoggettabilità alla VAS del Progetto di Sportello Unico per Attività Produttive presentato dalla ditta NOVENTA S.R.L., protocollo \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

C) La pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.ei. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;

D) L'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;  
*(ovvero, in presenza di osservazioni)*  
in seguito ai quali sono pervenute n. \_\_\_\_\_ osservazioni;

E) La deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente, ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.e.m.ei. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa ;  
*(ovvero, in presenza di osservazioni)*

con la quale sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato ai sensi e con gli effetti di cui al comma 1 dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.e.m.ei. e di cui all'art.97 della LR 12/2005, il Progetto da sportello unico per attività produttive in premessa ;

- F) La deliberazione del Consiglio Provinciale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stata approvata la modifica agli Ambiti agricoli strategici di livello provinciale;
- G) l'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.e i. nonché gli articoli 12, 14,46 e 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.ei.

**VISTI, per la “strada di P.G.T.”**

- A) La proposta di Progetto per la realizzazione della “strada di P.G.T.” allegata alla proposta di Progetto SUAP in Variante al PGT, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_;
- B) La deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ in data \_\_\_\_, di approvazione del progetto della “strada di PGT”;

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. L'attuatore privato si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per egli vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.

**ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. L'attuatore privato è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dall'attuatore privato con il presente 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dall'attuatore privato non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

**ART. 3 – QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI**

1. Il presente Progetto da Sportello Unico per Attività Produttiva prevede la possibilità per l'attuatore privato di realizzare sul comparto interessato avente superficie territoriale di mq 10.500,00, edifici e piazzali da destinare a spazi per attività logistiche e di autotrasporto nonché n. 2 edifici da destinare alla residenza pertinenziale all'attività produttiva.

3. Il presente progetto si caratterizza per i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.:

#### **DATI URBANISTICI**

<b>ST</b> -Superficie territoriale	mq	10.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria	mq	10.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria lotto produttivo	mq	8.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria lotti 1-2 residenziali	mq	2.000,00
<b>SC</b> -Superficie coperta	mq	2.339,62
<b>SC1</b> -Superficie coperta immobili produttivi	mq	2.057,40
<b>SC2</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 1	mq	141,11
<b>SC3</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 2	mq	141,11
<b>SLP</b> -Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
<b>SLP1</b> -Superficie coperta immobili produttivi	mq	2.057,40
<b>SLP2</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 1	mq	148,94
<b>SLP3</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 2	mq	148,94
<b>SP</b> -Superficie permeabile minima lotto produttivo ( 15% Sf)	mq	1.275,00
Superficie permeabile lotto D - produttivo	mq	1.772,00
<b>SP</b> -Superficie permeabile minima lotti residenziali ( 30% Sf)	mq	600,00
Superficie permeabile lotti 1 e 2 - residenziali	mq	1.370,00
Standard dovuti-Superficie di aree a standard minime (10% slp)	mq	235,53
Standard da compensare per ex parcheggio P.diL "ATP1" Cram	mq	335,00
Standard totale da reperire	mq	570,53
Individuazione di aree qualificate come standard (parcheggi lungo nuova infrastruttura)	mq	264,00

AI FINI SOLI FINI DEL CALCOLO del valore delle aree da monetizzare si fa esplicito riferimento ai parametri della proposta di convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 essendo che gli stessi sono stati modificati per scelta unilaterale del proponente per l'introduzione di una nuova cancellata su strada non prevista e nella proposta di progetto e convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 con conseguente allungamento del tratto stradale di cessione.

Individuazione di aree qualificate come standard		
(area sosta ciclopeditonale e area verde)	mq	93,45
Aree da monetizzare	mq	477,08

#### INDICI E PARAMETRI DERIVATI

IUT- indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,22
IUF- indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,22
RC-Rapporto di copertura (fondiario)	mq/mq	0,22
VP-rapporto verde profondo (territoriale)	%	29,92%

#### ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti gli adempimenti prescritti nella presente convenzione, non altrimenti disciplinati, ivi compresa l'edificazione prevista, devono essere iniziati entro **nove mesi** dalla pubblicazione sul BURL della delibera di approvazione definitiva della procedura di SUAP, eseguiti e ultimati entro il termine massimo di anni **5 (cinque)**. L'agibilità dei fabbricati sarà vincolata al collaudo dell'opera di urbanizzazione connessa alla realizzazione dell'opera stradale.

#### ART. 5 – MODALITA' DI SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD INDOTTI, DEL CONTRIBUTO DI COMPENSAZIONE AGGIUNTIVA, NONCHE' DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

##### 1) Modalità di assolvimento degli standard urbanistici ordinari

##### a. Necessità di dotazioni ordinarie di cui al nuovo peso insediativo afferente il progetto da SUAP

10% della Slp (Superficie Lorda di Pavimento)

= mq 235,53 (2.355,28 \* 0,1)

##### b. Standard da compensare a fronte dell'eliminazione del Parcheggio reperito in sede di attivazione del SUAP Autotrasporti Cram di cui alla D.C.C. n. 19 del 16 ottobre 2018

= mq 335,00

##### Modalità di assolvimento:

Realizzazione di aree per parcheggi pubblici e verde per **mq 264,00** lungo l'asse stradale di nuova previsione "strada PGT" con realizzazione in lato sud del comparto artigianale esistente.

Monetizzazione delle restanti quote per **mq 477,08** al costi di €/mq 30,00 per un totale di €

**14.312,40** versati nelle casse comunali in sede di stipula della presente convenzione mediante bonifico bancario rilasciato dall'istituto \_\_\_\_\_

## 2). Contributo di compensazione aggiuntiva (CCA)

A fronte del nuovo peso insediativo indotto dalle destinazioni artigianali nonché del beneficio derivante dal cambio di destinazione delle aree mediante la procedura di SUAP, ad integrazione del soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche primarie, viene individuata la necessità di una dotazione di qualità aggiuntiva quantificata in euro **72.542,62**:

SLP-Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
Valore monetizzazione standard qualitativi	€/mq	30,80
Dovuto per monetizzazione degli standard qualitativi	€	72.542,62

## Modalità di assolvimento

In sede di rilascio del "Provvedimento unico" ovvero di convenzione il Soggetto attuatore versa nelle casse comunali del Comune di Lograto l'importo di euro 36.271,31 pari alla 50% di **72.542,62** afferente il contributo di compensazione aggiuntiva mediante assegno circolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciato dall'istituto bancario \_\_\_\_\_. Il restante 50 % **a 180 giorni dalla stipula** ed è qui garantito con fideiussione bancaria n. \_\_\_\_\_ rilasciata dall'istituto di credito \_\_\_\_\_

## 3). Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quota smaltimento rifiuti

a). Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono così quantificati:

**valori approvati da DGC . 103 del 01.12.2022**

SLP-Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
Oneri di urbanizzazione primaria	€/mq	<b>6,30</b>
Oneri di urbanizzazione secondaria	€/mq	<b>4,70</b>

Dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria Incrementato del 50% l.r. 18/19	€	<b>38.862,12</b>
--	---	------------------



## Modalità di assolvimento

Ai fini delle modalità di assolvimento si fa esplicito riferimento ai parametri della proposta di convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 essendo che gli stessi sono stati modificati per scelta unilaterale del proponente per l'introduzione di una nuova cancellata su strada non prevista nella proposta di progetto e convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 con conseguente allungamento del tratto stradale di cessione.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono assolti dalla realizzazione a carico dell'attuatore privato dell'area sosta per mobilità ciclopedonale (attrezzata con: sedute, fontanella acqua potabile, cestini portarifiuti, tavolino, rastrelliera per biciclette, ecc) compresa porzione di strada per accedervi di ml 19,00 localizzata nelle immediate vicinanze della rotatoria per la quale è previsto un costo a base di computo pari a € 22.621,76 – diconsi ventidue milaseicentoventuno/76 - (All. URB L1).

La restante parte corrispondente a € 16.240,36 ( 38.862,12 € – 22.621,76 € ) verrà versata in sede di stipula della presente convenzione, ovvero di ritiro del "provvedimento unico" Il Soggetto Attuatore versa nelle casse comunali del Comune di Lograto l'importo di € 16.240,36 (sedicimiladuecentoquaranta/36) di cui al contributo per compensazione oneri di urbanizzazione primaria e secondaria mediante assegno circolare n. \_\_\_\_\_ rilasciato dall'istituto bancario

b). Il contributo per lo smaltimento rifiuti è così quantificato:  
valori approvati da DGC . 103 del 01.12.2022

SLP-Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
Smaltimento rifiuti	€/mq	3,00

**Dovuto per smaltimento rifiuti incrementato del 50% l.r. 18/19 € 10.598,76**

In sede di stipula della presente convenzione, ovvero di ritiro del "provvedimento unico" Il Soggetto Attuatore versa nelle casse comunali del Comune di Lograto l'importo di € 10.598,76 (diecimilacinquecentonovantotto/76) di cui al contributo per lo smaltimento rifiuti mediante assegno circolare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ rilasciato dall'istituto bancario \_\_\_\_\_

## ART. 5bis – FONDO AREE VERDI:

Ai sensi dell'art. 43 c 2bis della l.r. 12/2005 bis. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni e da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Necessità:

SLP-Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
Oneri di urbanizzazione primaria	€/mq	6,30
Oneri di urbanizzazione secondaria	€/mq	4,70
Smaltimento rifiuti	€/mq	3,00
Contributo di costruzione dovuto	€	32.973,92
<b>Contributo fondo aree verdi 5% del CdC</b>	€	<b>1.648,70</b>

Il Soggetto attuatore versa nelle casse comunali del Comune di Lograto l'importo di **1.648,70** (milleseicentoquarantotto/70) afferente il fondo aree verdi mediante **Bonifico bancario**

#### **ART. 5ter – OPERE COMPENSATIVE ESTERNE AL COMPATO**

1. L'attuatore privato si fa carico della realizzazione di opere compensative esterne al comparto aventi ad oggetto la formazione di nuovo filare pluristratificato e riqualificazione di tratto della sponda sinistra orografica della roggia Calina. I costi per la realizzazione di tali opere sono quantificati rispettivamente in € 8.602, e € 36.464,40 il tutto come da elaborati cartografici allegati alla presente.

2. A garanzia degli obblighi assunti di cui al comma 1, gli attuatori privati prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% più iva,

- NOVENTA SRL (\_\_\_\_\_% ) con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_. Per euro per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione.

- AUTOTRASPORTI CRAM SRL (\_\_\_\_\_% ) con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_. Per euro per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione.

3. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere compensative e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori privati, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

1. Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al comparto soggette ad acquisizione da parte dell'amministrazione comunale.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL COMPARTO**

1. E' prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al comparto per la realizzazione di un tratto di viabilità (marciapiedi - strada), parcheggi pubblici, piazzola per la sosta e area a verde.

Le aree interessate dalla viabilità di interesse generale di circa mq 2016, saranno cedute alla pubblica amministrazione nel rispetto della presente convenzione a seguito di successiva identificazione catastale.

2. I costi di acquisizione delle aree per la viabilità sono sostenuti dall'attuatore privato, il quale si assumerà a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione, così come evidenziate sugli elaborati del progetto (Tav. URB4 – UTB 4A - URB 4B) che saranno meglio precisate nel progetto esecutivo, e di seguito descritte:

- viabilità d'interesse generale
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- idranti antincendio stradale nel numero necessario;
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;
- cortina verde piantumata come da disegno.
- eventuale spostamento delle reti esistenti e linee aeree incompatibili con la "strada di PGT".
- sistema di smaltimento delle acque piovane esclusive per il sedime stradale;
- segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa.

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 1 agosto 2002, n. 166 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 e comunque in conformità alle prescrizioni del P.U.G.S.S. (Piano Generale Urbano dei Servizi del Sottosuolo)

#### **ART. 7bis – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dagli attuatori privati (soggetti attuatori), a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo e secondo le modalità del Dlgs. n. 36 del 2023 e s.m.e i.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui al Dlgs. n. 36 del 2023 e s.m.e i. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico degli attuatori privati.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo presentato nell'ambito della procedura di SUAP. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Dlgs. n. 36 del 2023 e s.m.e i.

4. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni al fine del rilascio dei titoli abilitativi di cui al DPR 380/2001 e s.m.i. Esso deve essere fornito al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato

commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile, completo dei riferimenti alle singole proprietà frazionate e ai capisaldi catastali.

5. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dagli attuatori privati, a loro cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata agli attuatori privati, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese degli attuatori privati.

6. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni del Dlgs. n. 36 del 2023 e s.m.e.i. Tali elaborati devono essere forniti tempestivamente al Comune con le modalità di cui al comma 2.

#### **ART. 7ter – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA**

1. Tali opere sono riservate per disposizione normativa o convenzionale ai soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali ne curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo tecnico e funzionale delle stesse.

2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

3. Per quanto attiene le opere di urbanizzazione, gli attuatori privati provvedono, a richiedere direttamente ai soggetti esecutori, operanti in regime di esclusiva, la conferma o l'aggiornamento dei preventivi di spesa di loro competenza, in conformità agli accordi preliminari e nel rispetto dei requisiti progettuali, per l'attrezzamento dell'intera opera, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Gli attuatori privati provvedono al pagamento di quanto richiesto con le modalità e i tempi fissati dai soggetti esecutori e comunque in modo che le opere possano essere realizzate entro i termini prescritti dalla presente convenzione.

4. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

5. Restano in ogni caso a carico degli attuatori privati, che ne devono tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attuatori privati ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

## **ART. 7quater – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e spese degli attuatori privati e dei relativi oneri accessori ammonta a € 135.595,33 - centotrentacinquemilacinquecentonovatacinque/33- (All. URB L, All. URB L1,) da sommarsi ad € ad € 8.562,30 - ottomilacinquecentosessantadue/30 quale costo per la realizzazione della segnaletica stradale svincolo SP 21 su via IV Novembre (All. URBL2).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, gli attuatori privati prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% più iva di quello previsto al comma 1,

- NOVENTA SRL (\_\_\_\_\_% ) con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ . Per euro per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione.

- AUTOTRASPORTI CRAM SRL (\_\_\_\_\_% ) con polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ emessa da \_\_\_\_\_ . Per euro per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione.

3. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta degli attuatori privati, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previa collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta degli attuatori privati, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. In ogni caso gli attuatori privati 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.

6. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, compresi gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura degli attuatori privati, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che

ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

7. La garanzia si estingue per il 100% del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito.

8. L'importo di cui al comma 1 deve essere adeguatamente documentato prima del collaudo; qualora sia documentato un costo inferiore, anche dopo che siano stati assolti tutti gli obblighi convenzionali, sarà il costo documentato e non quello preventivato oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione (lo scomputo è previsto sia per le quote di oneri primari che secondari). Qualora tale costo documentato sia inferiore a quello determinato con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n.

12 del 2005, entro la data del collaudo dovranno essere corrisposti a conguaglio i maggiori oneri di urbanizzazione afferenti le edificazioni già autorizzate o comunque assentite.

#### **ART. 7quinqes – COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altro adempimento costruttivo inerente le stesse, gli attuatori privati presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attuatori privati che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi.

2. Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 7ter della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

2. In difetto il Comune, previa diffida agli attuatori privati, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese degli attuatori privati; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo.

4. Per motivate ragioni può essere disposto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere di urbanizzazione o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata degli attuatori privati ovvero a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1, fermo restando che qualora il collaudo parziale sia richiesto dal Comune per esigenze proprie quest'ultimo ne assume il

relativo maggior onere. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.

### **Articolo 8 – Monetizzazione**

Ai soli fini del calcolo del valore delle aree da monetizzare si fa esplicito riferimento ai parametri della proposta di convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 essendo che gli stessi sono stati modificati per scelta unilaterale del proponente per l'introduzione di una nuova cancellata su strada non prevista nella proposta di progetto e convenzione prot. 6563 del 01.07.2022 con conseguente allungamento del tratto stradale di cessione.

Le aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale di cui all'articolo precedente, oggetto di cessione gratuita al comune, non sono sufficienti a soddisfare i parametri quantitativi previsti dal piano dei Servizi allegato al piano di governo del territorio. Pertanto, a norma dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano dei Servizi allegato al piano di governo del territorio, in alternativa alla cessione di metri quadrati 477,08 da destinare ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale, il comune autorizza il Soggetto Attuatore a corrispondere la somma di euro 14.312,40 a titolo di monetizzazione. Tale somma è commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e non è inferiore al costo dell'acquisizione delle altre aree.

La somma di monetizzazione è stata determinata come segue: (477,08 metri quadrati) x (30,00euro/metro quadrato) = \_.

Tale somma è già stata pagata al comune dal Soggetto Attuatore mediante \_\_\_\_\_. Il comune rilascia quietanza di saldato e pagato sottoscrivendo la presente.

### **ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione gli attuatori privati, ritirato il provvedimento unico, possono presentare l'inizio lavori in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al SUAP, con particolare riguardo ai contenuti di quest'ultimo.

2. L'efficacia dei permessi di costruire in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata 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, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire nonché secondo le modalità (in considerazione delle quote a scomputo) stabilite dalla presente convenzione). È previsto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino al raggiungimento delle quote economiche di cui al precedente art. 7 afferenti al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse alla nuova viabilità di accesso al comparto.

3. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo della nuova viabilità la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4. L'agibilità degli immobili è condizionata all'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione per la realizzazione del tratto di viabilità e di parcheggi di interesse

generale esterni al comparto.

## **ART. 9.bis - MODALITÀ ATTUATIVE, DESTINAZIONI, LIMITI INSEDIATIVI AMMISSIBILI E DOTAZIONI**

Le previsioni del progetto di SUAP inerenti il comparto in oggetto, e quelle delle eventuali future varianti sono attuabili attraverso lo strumento del Permesso di costruire diretto per nuova edificazione entro le destinazioni ed i limiti sotto specificati.

### **1.1 Destinazioni e funzioni**

Saranno possibili le sole destinazioni dichiarate nel progetto di SUAP nonché le destinazioni compatibili allo svolgimento dell'attività principale di logistica e autotrasporti.

### **1.2 Previsioni insediative del progetto da SUAP**

Per la porzione aziendale oggetto della presente convenzione valgono i presenti indici e parametri:

#### **DATI URBANISTICI**

<b>ST</b> -Superficie territoriale	mq	10.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria	mq	10.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria lotto produttivo	mq	8.500,00
<b>SF</b> -Superficie fondiaria lotti 1-2 residenziali	mq	2.000,00
<b>SC</b> -Superficie coperta	mq	2.339,62
<b>SC1</b> -Superficie coperta immobili produttivi	mq	2.057,40
<b>SC2</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 1	mq	141,11
<b>SC3</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 2	mq	141,11
<b>SLP</b> -Superficie lorda di pavimento	mq	2.355,28
<b>SLP1</b> -Superficie coperta immobili produttivi	mq	2.057,40
<b>SLP2</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 1	mq	148,94
<b>SLP3</b> -Superficie coperta residenza di custodia lotto 2	mq	148,94
<b>SP</b> -Superficie permeabile minima lotto produttivo ( 15% Sf)	mq	1.275,00
Superficie permeabile lotto D - produttivo	mq	1.772,00
<b>SP</b> -Superficie permeabile minima lotti residenziali ( 30% Sf)	mq	600,00
Superficie permeabile lotti 1 e 2 - residenziali	mq	1.370,00

Previa richiesta di titolo abilitativo è consentito l'incremento di Superficie Lorda di Pavimento per la realizzazione di soppalcature o interpiani comunque nel limite massimo del 50% della Slp complessiva dichiarata nel progetto da SUAP. Sono consentiti incrementi della superficie coperta e conseguentemente della superficie lorda di pavimento fino ad un max del 10% rispetto ai parametri di progetto sopra riportati.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui sopra sarà soggetto a congruaggio delle quote di standard anche mediante monetizzazione.



## **ART. 9.ter - COGENZA DEGLI ELABORATI DEL SUAP**

1) Sia la localizzazione dei fabbricati di nuova costruzione che le loro dimensioni così come indicati negli elaborati di progetto assumono valore direttivo. Potranno essere apportate limitate modifiche planivolumetriche e di superficie degli edifici secondo i parametri sopra riportati, funzionali a necessità aziendali, tali comunque da non intaccare l'impianto morfologico previsto.

2) Con riferimento ai disposti di cui all'art 8 bis, le variazioni alle previsioni del progetto da SUAP potranno essere assentite, previa acquisizione dei pareri degli organi competenti afferenti le tematiche ambientali, di sicurezza e di igiene, mediante permesso per costruire, fatte eccezione per le variazioni che comportano incremento del peso insediativo per le quali si dovrà procedere con Permesso per Costruire Convenzionato con possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici.

## **ART. 9.quater – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE**

Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei limiti degli art 9 bis e 9 ter, dovranno essere corredate da:

- elaborati finalizzati alla valutazione paesistica della coerenza delle nuove scelte,
- Documentazione dimostrante la compatibilità degli interventi rispetto alle norme ambientali, di sicurezza e igienico sanitarie, anche mediante acquisizione dei pareri degli organi preposti.

2. Le piantumazioni di nuovo insediamento dovranno essere indigene o autoctone. Sarà cura dell'attuatore garantire che gli alberi messi a dimora siano sufficientemente maturi, requisito indispensabile per garantire un mascheramento ottimale dei nuovi manufatti nel corso di un breve periodo.

3. Le aree destinate a verde dovranno essere mantenute come tali ai fini dell'assolvimento delle loro funzioni ecologiche.

4. Ogni modifica al sistema del trattamento delle acque meteoriche e/o dei sistemi di mitigazione paesistica dovrà essere supportata da relazioni specialistiche atte a dimostrare il miglioramento complessivo delle condizioni di inserimento e compatibilità ambientale.

5. Per quanto concerne il progetto delle opere a verde di cui alla documentazione approvata e allegata al SUAP, ultimata la realizzazione degli interventi dovrà essere trasmessa all'ente Provincia di Brescia apposita comunicazione con allegata documentazione fotografica che attesti la conformità di quanto realizzato con i contenuti del progetto approvato dal Consiglio Comunale.

## **ART. 10 – VARIANTI**

1. Si richiamano i contenuti di cui all'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n. 12 del 2005.

## **ART. 11 – REGIME DELLE AREE**

1. E' prevista la cessione al comune di aree per opere di urbanizzazione primaria per mq 2.140,00 così come rappresentato negli elaborati URB4A e URB4B consistenti in: mq 190,00 per marciapiedi, mq 264,00 per aree a parcheggio e piazzola, mq 399,00 e mq

1.287,00 per area stradale.

La manutenzione ordinaria e straordinaria per le aree individuate nella tavola denominata "regime di manutenzione delle aree" con:

- la lettera A spettano all'Amministrazione Comunale;
- la lettera B spettano ai soggetti attuatori;

2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere individuate con la lettera A, resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale. Qualora sia il comune a richiedere il collaudo parziale la manutenzione è trasferita a quest'ultimo.

3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione degli edifici sui lotti di proprietà degli operatori o dei loro aventi causa a qualsiasi titolo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

4. Dovranno essere garantite le servitù di accesso dalla viabilità ai lotti fondiari ora individuati ai mappali 188 e 189 foglio 2 NCT;

#### **ART. 11 bis – CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie previste dalla convenzione, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente ad avvenuto collaudo ai sensi del precedente art.7quinqes e ad avvenuto frazionamento catastale le cui spese saranno a carico dell'attuatore privato.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegate alla delibera di consiglio comunale comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ . E identificate come URB 4A e URB 4D

3. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, con una tolleranza del 2%, Il Soggetto Attuatore è obbligato al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, Il Soggetto Attuatore proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

6. Il Soggetto Attuatore, con la firma della convenzione, conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune competente alla firma della stessa convenzione, a sottoscrivere anche per loro il successivo atto di identificazione catastale una volta intervenuta l'approvazione del frazionamento.

## **ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di SUAP è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.

2. Il progetto di SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; tutti i documenti, essendo allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali della segreteria comunale del Comune di Lograto, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni consiliari, non vengono allegati materialmente al presente.

## **ART. 13 – SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto d'obbligo e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'attuatore privato.

## **ART. 14 - TRASCRIZIONE**

1. L'attuatore privato autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

## **ART. 15 - CONTROVERSIE**

1. In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. per la Lombardia.

2. Per quanto non previsto dal presente atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

La convenzione occupa n.\_ pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. Gli attuatori l'hanno letto e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

L'attuatore privato

**NOVENTA SRL**

---

**AUTOTRASPORTI CRAM SRL**

---

Il Comune

---

Il Segretario Rogante

---