

CITTA' DI LUMEZZANE
(provincia di Brescia)
BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO RELATIVO AL FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO
IN VIA ROSSAGHE DI PROPRIETA'
“Nuova Galvanica di Cropelli Luciano & C. s.a.s.”

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ___ del _____

L'anno duemilatredici, addì _____ del mese di _____
(___/___/2013),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

_____ si sono costituiti:

il **COMUNE DI LUMEZZANE** (Codice fiscale 00451340178), in persona del Dirigente del Settore Tecnico, Architetto Gian Piero PEDRETTI, nato a Pianico (BG) il 22/08/1955, il quale interviene in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. del esecutiva ai sensi di legge (avente ad oggetto:) che si allega sub A/1 al presente atto, per farne parte integrante dello stesso, di seguito indicato come **Comune**;

ed il Sig. **CROPELLI LUCIANO** (C.F. CRPLNC59L01E738X) residente a Lumezzane, Via C. Colombo n.37 nella persona del Legale Rappresentante della Ditta **Nuova Galvanica di Cropelli Luciano & C. s.a.s.** con sede in Lumezzane via Rossaghe n. 23, di seguito indicato come **Proponente**.

PREMESSO

- a) che il sopraindicato intervenuto proprietario proponente dichiara 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 il proponente dichiara di aver titolo degli immobili siti in Rossaghe nel Comune di Lumezzane, catastalmente contraddistinti al N.C.T.R. foglio n.32 mappali n. 39 e 41;
- c) che gli immobili di cui alla presente convenzione hanno una superficie totale territoriale di mq 3.600,76 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Consiglio comunale n.85 in data 27/09/2007 e pubblicato sul BURL n. 47 del 21/11/2007 e successive varianti, sono classificate come segue:
- zona omogenea “B2 - Mista” per mq 3.600,76 nella quale sono ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione e l’ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio rilevante;
- d) che il progetto di piano attuativo in oggetto utilizza una s.l.p. pari a mq 595,68 e ne deriva una s.l.p. residua pari a mq 209,89 (con standard già assolti) da poter utilizzare liberamente in seguito e senza la stipula di un’ulteriore convenzione urbanistica;
- d.1) che sull’area non grava il vincolo paesistico ambientale ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- d.2) che sull’area non grava il vincolo idrogeologico di cui all’articolo 1 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e all’articolo 57 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.;
- d.3) che l’area di cui sopra è ricompresa nel perimetro del centro edificato, delimitato ai sensi dell’art.18 della Legge n. 865/71;

- e) che sull'area non gravano altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo in oggetto o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.
- f) che il Piano attuativo in oggetto prevede il reperimento di aree destinate ad attrezzature pubbliche in conformità a quanto previsto dall'art. 6 delle n.t.a. del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. per un totale di mq 386,63 dei quali mq 193,96 da destinare a parcheggio pubblico (11 posti auto), su area ubicata in via Rossaghe, all'esterno del comparto, catastalmente identificata al mapp. n.3 del foglio n.32 N.C.TR. di proprietà comunale e monetizzazione dell'area dovuta per il verde pubblico ma non reperita per una superficie pari a mq 193,31 (vedi tavole n.5A e 5B); a tal riguardo il Comune si impegna a dare al lottizzante la disponibilità dell'area per eseguire le opere e ciò secondo la richiesta presentata in data 09/07/2012 registrata al Protocollo al n.0023907/2012.
- fl) che l'area sopra identificata sulla quale il proponente realizzerà gli 11 posti auto essendo di proprietà comunale se ne prevede la monetizzazione di cui al successivo art. 6.

VISTI

- a) la richiesta di approvazione del piano attuativo presentata in data 04-06-2012 prot. N.19821 e relativa all'ampliamento del fabbricato produttivo in via Rossaghe.;
- b) le successive integrazioni del 09/07/2012, prot. N. 23907, 03/08/2012, prot. N. 27052, 12/11/2012, prot. N. 38180,
- c) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- d) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____, esecutiva, con la quale veniva approvato definitivamente il piano attuativo;
- l) la nota prot. N. _____ in data _____ con la quale il Comune ha comunicato al proponente l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del piano attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il 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 attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.
2. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il proponente è obbligato in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo sino al verificarsi delle condizioni di cui al sottostante comma 3. Si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal 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 dal proponente 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

4. La validità della presente convenzione è di 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del piano attuativo in oggetto e la stipula della convenzione dovrà avvenire entro 6 mesi dalla sopra richiamata data.
2. la richiesta del Permesso di costruire/SCIA/DIA relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 6 mesi dalla data di stipula della convenzione e la realizzazione delle stesse dovrà essere conclusa entro la durata del relativo Permesso di Costruire (1+3+eventuale proroga)e comunque tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere concluse prima della fine lavori relativa all'ampliamento.
3. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune, essendo le opere realizzate direttamente su aree già di proprietà di quest'ultimo.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di Piano Attuativo, e di seguito descritte:
- Spazi di sosta e di parcheggio per mq 193,96 costituiti da n.11 posti intervallati da aiuole verdi per mq 25,00 per totali mq 218,96 e comprensivi di segnaletica verticale ed orizzontale;

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il piano attuativo in oggetto non prevede a carico del proponente la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - 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 4 della presente convenzione, le aree destinate a verde pubblico che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente ammontano a mq 193,31 – verde per aiuole che intervallano i parcheggi per mq 25,00 = mq totali 168,31.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 100,00(euro cento/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq}168,31 \times \text{euro}/\text{mq} 100,00 = \text{euro } 16.831,00$ (euro sedicimilaottocentotrentuno/00).
3. Dovrà inoltre essere monetizzata l'area ubicata in via Rossaghe, catastalmente identificata al mappale n.3 foglio n.32 N.C.T.R. (fuori comparto)avente superficie pari a mq 218,96. Tale area sarà monetizzata al prezzo unitario di euro 60,00 (euro sessanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq} 218,96 \times \text{euro}/\text{mq} 60,00 = \text{euro } 13.137,60$ (euro tredicimilacentotrentasette/60).
- 4.L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 7 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE

1. Con la stipula della presente convenzione il proponente ed il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza delle opere previste così come risulta nelle Tav. 5°

e 5B (Planimetria Generale e Sezioni) e Computo Metrico Estimativo facenti parte del progetto di piano attuativo presentato in data 04/06/2012;

2. Ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del proponente e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di cui all'art. 4 sono eseguite direttamente dal proponente o da soggetti abilitati direttamente scelti dal proponente, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità al progetto di cui all'articolo 5.
2. L'importo relativo alla realizzazione dei parcheggi potrà essere scomputato dall'importo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune.
3. La direzione dei lavori sarà affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dal proponente, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico del proponente.

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 4 della presente convenzione, le aree destinate a verde pubblico che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente ammontano a mq 168,31.
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 60,00 (euro sessanta/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
 $\text{mq } 168,31 \times \text{euro/mq } 60,00 = \text{euro } 13.137,60$ (euro tredicimilacentotrentasette/60).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal proponente medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 10 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a euro 38.345,91 (Trentottomilatrecentoquarantacinque,91) I.V.A. esclusa, come risulta dal quadro economico integrante il progetto di cui all'articolo 6, comma 1, e approvato unitamente al piano attuativo, comprensivo dei costi di costruzione da computo metrico estimativo (separatamente per i lavori e per gli oneri per l'attuazione dei piani di sicurezza di cui all'articolo 12 del decreto legislativo n. 494 del 1996), I.V.A., spese tecniche per direzione lavori e collaudo, nonché ogni altra obbligazione avente contenuto economico patrimoniale.
2. A garanzia degli obblighi assunti in sede di stipula della convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria / polizza assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 38.345,91 I.V.A esclusa, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso

d'opera, su richiesta dei proponenti, 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 ai sensi dell'articolo 13 della presente convenzione urbanistica.

4. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei proponenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva ovvero una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui all'articolo 10 della presente convenzione urbanistica 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 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. 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 cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, 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 dei proponenti di cui all'articolo 15, comma 1 della presente convenzione urbanistica, 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% (cento per cento) del suo importo all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'articolo 13, comma 2 della presente convenzione urbanistica.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione il proponente può ottenere il rilascio dei permessi di costruire per l'ampliamento in conformità al vigente strumento urbanistico nonché il Permesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione sempreché abbia già provveduto a presentare le relative istanze.

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 previste dalla normativa comunale.

ART. 12 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, il proponente presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese del proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo 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 tre mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, o non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego.

ART. 13 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le opere relative alle urbanizzazioni primarie, sono cedute in forma gratuita al Comune dopo aver eseguito il collaudo da parte di quest'ultimo.

ART. 14- MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune resta a carico del proponente fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 13, comma 2 della presente convenzione.

ART. 15 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di _____.
2. La risoluzione delle controversie di natura contrattuale, che dovessero eventualmente sorgere tra l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione nell'esecuzione del contratto ai sensi dell'articolo 7 e dell'articolo 8, 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. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto del Piano Attuativo è composto da:

- relazione tecnica-illustrativa dell'intervento;
- documentazione fotografica;
- estratto mappa, estratto P.G.T., estratto aerofotogrammetrico;
- bozza convenzione urbanistica;
- computo metrico estimativo;
- relazione geologica e geotecnica;
- esame dell'impatto paesistico;
- Tav. 1: planimetria generale: esistente-sovrapposizione-progetto e verifiche urbanistiche;
- Tav. 2: piante: esistenti-sovrapposizione – progetto;
- Tav. 3: sezioni: esistenti-sovrapposizione – progetto;
- Tav. 4: prospetti: esistenti-sovrapposizione – progetto;
- Tav. 5: standards pubblici;
- Tav. 5A: planimetria standards pubblici fuori comparto;
- Tav. 5B: sezioni standards pubblici fuori comparto;
- Tav. 6: demo viabilità in entrata ed uscita.

ART. 17 - SPESE

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.

Letto, confermato e sottoscritto, li 09/04/2013

NUOVA GALVANICA
di CROPELLI LUCIANO & C. sas