



CITTÀ DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

**«AMPLIAMENTO di INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
ESISTENTE in via Ruca 406 di LUMEZZANE (SIL A) come da
P.C.C.4 »**

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 INDUSTRIALE

L'anno duemilaquattordici , addì _____ del mese di _____ (___/___/2014),
la ditta “**INDUSTRIE SALERI ITALO spa**” con sede in via Ruca 406 di Lumezzane (BS), PI 01589150984,
rappresentata dal signori SALERI BASILIO nato a Lumezzane il 15-06-1954, cod.fisc. SLRBSL54H15E738Q e
residente in via Padre Bolognini 36/s di Lumezzane in qualità di consigliere delegato, in qualità di titolare della
proprietà situata nel Comune censuario e amministrativo di LUMEZZANE (provincia di Brescia), individuata
dai mappali n. 228, 235, 239, 281, 331, 347 del foglio n. 49 all' N.C.T.R. di mq 11.572,00 e, all' urbano, dai
mappali 228/1-235/1-237/9-331/1-347 del foglio 49 NCT; nella presente convenzione denominato
semplicemente «proponente», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di
responsabile del _____ pro tempore del Comune di _____, 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 la ditta 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 gli immobili di cui alla presente convenzione fanno capo ad un lotto di terreno avente una superficie territoriale di mq 11.572 ,00 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 85 in data 27-09-2007 e successive varianti, risulta così classificato:
- zona omogenea «**D1 – Produttiva Consolidata**» per una superficie di mq 11.572,00, di cui all' art. 12 delle NTA del PdR del vigente P.G.T.;
 - zona omogenea «**D1 – Produttiva Consolidata**» per una superficie di mq 11.572,00, di cui all' art. 12 delle NTA del PdR del P.G.T. approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 22 del 09/04/2014 non ancora efficace in quanto in attesa di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.)
- c) che il lotto attualmente risulta edificato in virtù dei seguenti permessi abilitativi:
- CE n. 535 del 08-06-1992 e CE n. 1143 del 08-06-1992;
 - CE n. 2982 del 27-07-2002 “Regolarizzazione corpi esterni e solaio zona fonderia”;
 - DIA n. 3392 del 11-06-2003 “Locale Tecnico in lato Sud Ovest”;
 - DIA n. 5117 del 04-08-2009 “Ampliamento Cabina Elettrica”;
 - Comunicazione di Attività di Edilizia Libera del 23-12-2011 “Varianti interne e prospettiche a Palazzina Uffici esistente”
 - DIA n. 5982 del 02-05-2012 “Locale per deposito gas”;
 - DIA n.6459 del 02-08-2013 “Diversa partizione interna Uffici al Piano Primo ed Ammezzato e realizzazione nuove aperture e scala esterna su fabbricato (uffici) esistente;
 - DIA n. 6681 del 21-03-2014 “Variante in corso d'opera alla DIA n.6459 del 02-08-2013”;
- i fabbricati esistenti definiscono una Superficie Coperta (Sc) di mq. 5.689,18 ed una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di mq. 11.533,55.
- d) 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 Permesso di Costruire Convenzionato Industriale “PCC n.4” indicato nell' elenco all' art. 12 delle NTA del PdR, qui denominato «**AMPLIAMENTO di INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE in via Ruca 406 di LUMEZZANE**», con le seguenti prescrizioni:
- Superficie Lorda di Pavimento Definita (SlpD) di mq.3.000,00,
 - Densità Fondiaria (Df) pari a 1,235 mq/mq,

- Rapporto di copertura (R) uguale a 56,7%,
- l'obbligo della cessione delle aree per servizi come previsto dall' art. 6 delle NTA del PS,
- contributo come standard di qualità di €.270.00000 (già versati: €.150.000 il28-11-2008 3 €.120.000 il23-12-2008),
- compartecipazione all' allargamento della strada di Baione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria compreso la reperibilità delle aree;

e) che lo stesso art. 12 delle n.t.a. del piano delle Regole prevede che per interventi che assumono dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo;

f) che su parte dell'area, in particolare una fascia trasversale al lotto di mq (20x.90=) 1.800 passante sotto il fabbricato esistente, grava il vincolo riportato nella tav.4.1.1 del DP e relativo alle "Zone comprovanti gravi limitazioni perché ricadenti nella classe 4 di fattibilità geologica; oltre a tale vincolo non sussistono ulteriori prescrizioni e/o limitazioni di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica o di altra natura che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo 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. 18731 del 23/05/2014 e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. PA 54/2014;

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;

i) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;

l) 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;

m) 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;

n) il combinato disposto dell'articolo 32, comma 1, lettera g), e dell'articolo 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006;

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. E' esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, fatti salvi il caso di cui all'articolo 21, comma 2, o il ricorso ai procedimenti di cui all'articolo 22.

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. Compartecipazione all' "**Allargamento della strada vicinale di Bajone**" a partire dalla Comunale Santa Margherita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, compresa la reperibilità delle aree necessarie all' allargamento. Tali opere relative alla viabilità sono state definite da un progetto di massima (Tav. 6) e da un preventivo di massima e la tempistica della loro realizzazione è demandate all' Amministrazione Comunale. La compartecipazione è stata definita con l' Ufficio Tecnico Comunale e, con riferimento al preventivo predetto (importo complessivo di €150.000,00), è stato stabilito un equo contributo alla futura realizzazione a carico del proponente pari a €30.000,00 (trentamila/00 euro) comprensiva dell' acquisizione delle aree.
4. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte (Tav. 7), devono essere ultimate, rese efficienti e cedute entro la fine dei lavori relativi al Permesso di Costruire Convenzionato Industriale PCC4.
5. Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 4 e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi di cui all'articolo 6, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi. 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 4.
6. 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 dalla data di cui al comma 1. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano attuativo.
7. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita a favore del Comune, deve avvenire all'atto di stipula della presente convenzione.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, concordate con l' Ufficio Tecnico in virtù del contributo di €270.000,00 già versato come standard di qualità, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di piano attuativo, che saranno meglio precisate nel progetto di cui all'articolo 9 comma 2, e di seguito descritte:

- B.1. gli spazi di sosta e di parcheggio rientranti nelle opere di urbanizzazione primarie verranno monetizzati, come previsto dall' art.6 delle NTA del PdS per i piani esecutivi relativi ad aree edificate; tale scelta è motivata dal fatto che le maestranze della ditta proponente (250 dipendenti circa, distribuiti nella giornata lavorativa in 3 turni), impiegate nelle due unità produttive indicate come SIL A e SIL B, utilizzano (in forma organizzata per turno e senza spazi di manovra) i parcheggi già a disposizione della ditta consistenti in un' area di mq.520,00 in prossimità della SIL A e di mq. 1.093,00 in prossimità della SIL B, inoltre gli ampliamenti previsti dal PCC4 (Tav.5) prevedono un potenziamento del personale che non andrà a sovraccaricare la dotazione di parcheggi predetta;
- H. spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primarie (Tav.7a) saranno ceduti nello stato di fatto in cui si trovano con la sola piantumazione in ragione di una pianta (ϕ min.10 cm. di fusto) ogni 50 mq.
2. Le opere di urbanizzazione, soprattutto quelle già esistenti di cui al punto 1.B1, sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di settore;
 3. I proponenti si impegnano a realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria consistenti nella sistemazione del parco pubblico di Via Roma, secondo il progetto che sarà redatto dall'Ufficio tecnico Comunale per l'importo di €37.230 (mq. 3000 SIp x €/mq 12.41) corrispondente alla quota degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione dell'intero ampliamento dell'opificio.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DI ALLACCIAMENTO DELLA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

1. 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, diversi da quelle di cui all' articolo 4, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi.
2. Gli interventi previsti dal Permesso di Costruire Convenzionato Industriale "PCC n.4" sono in ampliamento di un fabbricato produttivo esistente e si integreranno con esso in tutti gli allacci ai servizi pubblici a rete già in essere all' attività produttiva in corso.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. I proponenti assumono a proprio carico la compartecipazione all' "Allargamento della strada vicinale di Bajone" come precisato all' art. 3, comma 3. Al proposito con la presente convenzione si presenta una proposta di allargamento che viene definita dalle Tav. 7a, 7b e dal preventivo Tav. 7c, rimandando all' Amministrazione Comunale la definizione delle modalità esecutive ed economiche in funzione delle esigenze degli interventi edilizi che verranno approntati in futuro.
2. L' importo concordato e definito all'art.3 del punto 3 di €30.000,00 quale parte del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria, sarà utilizzato dal proponente per la realizzazione delle opere a scapito di cui al precedente articolo 4 punto 3. Detta quota da utilizzare per la realizzazione dell'opera richiesta dall' Amministrazione, assolve alla totale tacitazione dell'impegno di cui all'art. 3.3.

ART. 8 - OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Non è prevista la realizzazione di ulteriori opere da asservire all' uso pubblico.

ART. 9 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE CONVENZIONATE

1. Con la stipula della presente convenzione i proponenti e il Comune danno espressamente atto della congruità, completezza e adeguatezza del progetto preliminare delle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7, integrante il piano attuativo e approvato unitamente a questo.

2. Per gli spazi di sosta non si rende necessaria la progettazione in quanto monetizzati;
3. Per gli spazi di verde di mq. 362,90, rientranti nelle opere di urbanizzazione primarie (Tav.7a), non si rende necessaria la progettazione in quanto l' area interessata (art.4 comma 1.B1) verrà ceduta nello stato di fatto in cui si trova, delimitata ad Ovest dai previsti muri di cinta sottoscarpa del proponente, a Nord e a Sud da una recinzione con rete metallica e ad Est delimitata dall' attuale strada vicinale di Bajone.
4. Le spese tecniche per la redazione del piano attuativo, dei relativi allegati, degli accordi con le proprietà interessate, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione e a carico del proponente.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per l' area di sosta non è prevista la realizzazione di nessun' opera.
2. Per gli spazi di verde, ceduti gratuitamente al Comune di Lumezzane, non è prevista la realizzazione di opere ed al proposito non sono previsti scomputi. Il proponente, per tali aree, si assume l' onere della manutenzione del fondo consistente esclusivamente nel taglio annuale dell' erba per un periodo di 5 (cinque) anni a partire dalla loro consegna all' Amministrazione Comunale.
3. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 3 dell'art. 4 da realizzare a scomputo, dovranno essere eseguite entro 10 mesi dalla firma della convenzione.

ART. 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti.

ART. 12 - ESECUZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

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

ART. 13 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale (PGT) le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire Convenzionato Industriale PCC4, sono così quantificate:

Destinazione industriale	Superficie fondiaria (Sf)	mq	11.572,00
	Sup. Coperta Esistente (Sc)	mq	5.689,18
	Sup. Lorda di Pavimento Esistente (Slp)	mq	11.533,55
Previsione di Piano	Sup. Lorda di Pavim. Definita (SlpD)	mq	3.000,00
	Aree per servizi pubblici (art.6 NTA del PS) pari al 15% della SlpD	mq	450,00
	di cui: il 7,5% per parcheggi	mq	225,00
	di cui: il 7,5% per verde	mq	225,00

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, all'interno di quest'ultimo sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq. 362,90 destinata a VERDE e mq. 35,00 destinata al previsto allargamento della strada vicinale Bajone.

ART. 14 - 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 225,00
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di €100,00 (euro cento/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
$$\text{mq } 225,00 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 22.500,00 (\text{euro ventiduemilacinquecento}).$$
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

ART. 15 - IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Con riferimento agli art. 4, 5, 6 e 7 le obbligazioni assunte dal proponente comportano la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per l'importo di € 37.230, pertanto in sede di firma della convenzione dovranno essere prestate idonee garanzie fidejussorie, (Bancarie o assicurative) di pari importo. Non sono previste in esecuzione opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento della zona ai pubblici servizi in quanto già esistenti.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. 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 o SCIA per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei permessi di costruire o delle denunce di inizi attività, 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 e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.
3. Per le costruzioni comunque assentite prima della scadenza del termine di cui all'articolo 3, comma 6, gli oneri di urbanizzazione determinati con deliberazione comunale ai sensi dell'articolo 44 della legge regionale n. 12 del 2005, non sono dovuti in quanto già assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'articolo 10 e dell'articolo 11.
4. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo di cui all'articolo 19 la quantificazione o l'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al comma 3, è sempre effettuata con la condizione "salvo conguaglio" essendo subordinata all'accertamento della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione eseguite a scomputo nonché all'accertamento del costo documentato effettivamente sostenuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 15.

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 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 diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto dei parametri urbanistici vigenti al momento dell'edificazione stessa e delle distanze legali;

- b) l'edificazione a minor distanza dal confine e/o in aderenza a lotti contigui previa autorizzazione registrata della proprietà confinante;
 - 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 privati interni alla proprietà;
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 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. 18 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Sull' area interessata dal piano attuativo non sono previsti edifici con destinazioni diversa da quella definita dall' art. 12 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente al momento della sottoscrizione della convenzione ed in particolare non sono ammesse le destinazioni: Agricole, Produttive "B" oltre il 20% della SIp ammessa, Commerciale oltre i mq. 1.500 di superficie di vendita e Residenziale per personale dell' azienda produttiva oltre i mq.150 per ogni attività.

ART. 19 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Ultimate le opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, i proponenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune.
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.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui al comma 6 del presente articolo e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici. In difetto il Comune, previa diffida ai proponenti, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese dei proponenti; 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 o di un sub-comparto autonomamente funzionale, a richiesta motivata dei proponenti o a richiesta del Comune. In tal caso per ogni collaudo parziale si procede con le modalità di cui al comma 1. Ai collaudi parziali non si applica la procedura del collaudo tacito o dell'approvazione tacita del collaudo di cui al comma 2.
5. Il collaudo di cui al presente articolo può essere assorbito e unificato con il collaudo delle opere di cui all'articolo 141 del decreto legislativo n. 163 del 2006, relativo all'esecuzione dei contratti di cui agli articoli 10, 11 e 12 della presente convenzione, a condizione che siano prese in considerazione e siano verificate tutte le obbligazioni convenzionali.
6. Il collaudo di cui al comma 1, o la sua formazione tacita di cui al comma 2, sono subordinati alla presentazione al Comune, dopo l'ultimazione 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 in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete. In assenza di tali elaborati i termini di cui al comma 2 restano sospesi.
7. La disciplina di cui ai commi precedenti è applicabile anche separatamente alle opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 della presente convenzione.
8. Le opere di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera;

le relazioni e i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale di cui al comma 1.

ART. 20 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici di cui agli articoli 4, 5 e 7 saranno cedute in forma gratuita al Comune all'atto di stipula della presente convenzione;
2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
 - a) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria VERDE PUBBLICO, con il colore verde, per mq 362,90 (Tav.7a);
 - b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria Area per allargamento strada vicinale di Bajone, con retino rosso, per mq 35 (Tav. 7a);
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. La cessione delle aree è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.
5. I proponenti si impegnano, 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.

ART. 21 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale o in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2.
2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'articolo 19, comma 4, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo.
3. Fanno eccezione alla disciplina di cui ai commi 1 e 2 gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dai proponenti o dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione degli edifici autorizzati; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dai proponenti; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali.
4. Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 19, comma 2, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

ART. 22 - CONTROVERSIE

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

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 10 e dell'articolo 11, è disciplinata dal relativo capitolato speciale d'appalto.

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - Tav. 0 - Relazione Illustrativa;
 - Tav. 1 - Estratto Mappa;
 - Tav. 2 - Estratto PGT;
 - Tav. 3 - Carta delle Limitazioni e dei Vincoli;
 - Tav. 4 - Planimetria Esistente;
 - Tav. 5 - Planimetria Prevista;
 - Tav. 6a - Strada Vicinale di Bajone Esistente;
 - Tav. 6b - Strada Vicinale di Bajone di Progetto;
 - Tav. 6c - Strada Vicinale di Bajone Computo dei Costi;
 - Tav. 7a - Definizione Standard a Verde;
 - Tav. 7b - Definizione Standard a Parcheggio;
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i proponenti, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 7a, e 7b, 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 i proponenti si obbligano 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. 24 - 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 dei proponenti.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I proponenti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. I proponenti autorizzano 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 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 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 Proponenti

per il Comune