

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI CASTEL MELLA

Progetto di insediamento di attività produttiva

*"In Variante al Piano di Governo del Territorio
secondo la procedura di cui al DPR 160/2010 e s.m.i. - SUAP"*

COMMITTENTE



Sede I^ unità produttiva
Via Castagna, n° 13, 25125 Brescia

II^ unità produttiva
Via Verdi, n° 102, 25030 Torbole Casaglia (Bs)

P.iva/C.f. 02331130985
info@peliportesezionali.it

COMPONENTE URBANISTICA

Allegato

URB 3-AII

Bozza di convenzione

Conferenza di Servizi

Delibera Approvazione

Data

Gennaio 2020

Revisione

r.....del.....

CONSULENTI

PROGETTISTA COMPONENTE EDILIZIA

Arturo Mola
Via Cortivazzo, 1/C
25030 Castel Mella - BRESCIA
mail. studio.mola@alice.it

DIRETTORE ARTISTICO

Giuliano Venturelli
Via Leonardo Da Vinci, n° 9/A
25064 Gussago - BRESCIA
mail. giulianoventurelli.italy@gmail.com

PROGETTISTA COMPONENTE STRUTTURALE
ED EDILIZIA

Mario Piovanelli
Via Castello, n° 1
25038 Rovato - BRESCIA
mail. studiopiovanelli@gmail.com

COMPONENTE URBANISTICA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

COMPONENTE AGRONOMICA, ECOLOGICA E
PROGETTO DELLE OPERE A VERDE

Eugenio Mortini
Via Tito Speri 14c
25030 Lograto - BRESCIA
mail. eugenio.mortini@virgilio.it

COMPONENTE GEOLOGICA
INVARIANZA IDRAULICA

Corrado Aletti
Via Ponticella 20
25020 Seniga - BRESCIA
mail. alettic@tin.it

COMPONENTE ACUSTICA

Luigi Cornacchia - LC Consulenze
Via Giordano 5/e
25016 Ghedi - BRESCIA
mail. luigi@lc-consulenze.it

COMPONENTE TRAFFICO

Paolo Mondolo -Beconsult s.r.l.
Via Mameli 19/d
25014 Castenedolo - BRESCIA
mail.beconsultsrl@beconsultsrl.it

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE PELI PORTE SEZIONALI

Articoli 12 - 14 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.e.i.

Conferenza dei servizi n. __ del __/__/__

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. __ del __/__/__

Pubblicato BURL serie inserzioni e concorsi N. __ del __/__/__

L'anno duemila _____, addì _____ del mese di _____ (____/____/200____),
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:

- Il Sig **Oswaldo Peli** nato a _____ il _____ C.F. _____ residente in _____, in qualità di legale rappresentante della società **Peli Porte Sezionali** con sede in _____ (BS) C.F. _____ e P.IVA _____

in qualità di proprietari ed aventi la disponibilità delle aree di cui ai mappali 549 e 585 del foglio 3 del catasto terreni del comune _____ di Castel Mella per una superficie territoriale complessiva del comparto rilevata di mq 12.669,70;

I proprietari sopraelencati saranno di seguito **denominati "attuatori privati"**.

- Il Comune di Castel Mella (BS) P.iva _____ qui rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente a _____ via _____

di seguito **denominato "comune"**.

PREMESSO

- A) che i sopraindicati intervenuti proprietario e attuatore 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 dalla presente convenzione;
- 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 Castel Mella, hanno concordato di perseguire le finalità dirette e connesse per l'insediamento di attività produttiva artigianale.
- C) che il deposito della presente convenzione a firma del proponente 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.

BOZZA DI CONVENZIONE

VISTI

- 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, 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 ;
- 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.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. Gli attuatori privati si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro 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. Gli attuatori privati sono obbligati in solido per sé e per loro 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 dagli attuatori privati 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dagli attuatori privati 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.

4. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI E CESSIONE DELLE AREE PER PUBBLICHE DOTAZIONI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione che avrà validità di **10 anni**.

2. L'attuazione delle previsioni insediative coerentemente con i contenuti del SUAP dovrà avvenire entro **10 anni** dalla stipula della presente.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di **10 anni**.

4. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, dimensionate e indicate nel successivo art.9, in forma gratuita a favore del Comune, avverrà a tutti gli effetti con successiva identificazione catastale, come previsto all'articolo 15. La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dagli attuatori privati è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al Comune. Un successivo atto d'identificazione catastale formalizzerà le particelle interessate, oggi individuate solo sugli elaborati dell'ambito di trasformazione.

5. Decorso infruttuosamente il periodo di 6 mesi dall'invito formale di stipula della presente convenzione i termini previsti al comma 1, 2 e 3 decorreranno dalla pubblicazione sul BURL dell'approvazione definitiva della variante urbanistica.

ART. 4 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo allegato al SUAP. Alla progettazione esecutiva si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Dlgs 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.

2. 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.

3. 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.

4. 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

dell'articolo 23 del Dlgs. n. 50 del 2016. Tali elaborati devono essere forniti al Comune con le modalità di cui al comma 2.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dagli attuatori privati, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'articolo 4 e secondo le modalità del Dlgs. n. 50 del 2016 e s.m.e.i.

Le opere così realizzate verranno acquisite dal comune, previo collaudo. L'obbligazione assunta con la presente convenzione circa la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si intende pertanto assolta mediante l'acquisizione al patrimonio comunale di dette opere indipendentemente dall'esborso economico del soggetto attuatore per la loro realizzazione.

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. 50 del 2016 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 del soggetto attuatore.

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. L'attuatore privato identificato 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 di seguito descritte:

- viabilità pubblica;
- percorsi pedonali e marciapiedi;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- fognature per acque bianche;
- fognature per acque nere
- rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati;
- rete dei sotto-servizi, elettricità, telecomunicazioni;
- Rete gas

1bis. Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputato dalle quote economiche afferenti il valore delle opere primarie sopra descritte e meglio rappresentate negli elaborati grafici allegati al progetto di SUAP.

2. 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)

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'A.R.P.A. o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

BOZZA DI CONVENZIONE

5. L'attuatore privato assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo:

- a) per ogni servizio tecnologico, almeno un idoneo allacciamento predisposto per il lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione al peso insediativo del lotto e predisposto per l'installazione di un contatore per ogni servizio pubblico;
- b) segnaletica stradale, verticale e orizzontale;
- c) allacciamento autonomo con punto di consegna per la pubblica illuminazione;

ART. 6bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non è prevista in capo all'attuatore la relazione di opere di urbanizzazione secondaria. Il dovuto in termini di oneri di urbanizzazione secondaria potrà comunque essere scontato dalle quote economiche afferenti il valore delle opere primarie eccedenti il dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria.

ART. 7 - 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 attori privati provvedono tempestivamente, e comunque entro dodici mesi dalla sottoscrizione della convenzione, 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'intero comparto del piano attuativo, unitamente alle indicazioni e alle prescrizioni tecniche necessarie per l'esecuzione delle opere murarie di predisposizione. Gli attori 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 dell'attuatore privato, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi attori privati ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive degli attuatori privati a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

- b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;
- c) posti macchina interni ai lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;
- d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ai sensi delle vigenti disposizioni;
- e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;
- f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente agli edifici e comunque prima della ultimazione di questi e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 9 – PREVISIONI INSEDIATIVE

Per quanto riguarda le previsioni d'insediamento è opportuno richiamare i seguenti dati:

DATI URBANISTICI			
A1	ST-Superficie territoriale	mq	12.670,00
A2=A1-S1-S3	SF-Superficie fondiaria	mq	11.524,00
SC	SC-Superficie coperta	mq	5.064,00
SLP	SLP-Superficie lorda di pavimento	mq	5.598,00
B=A1*0,15	SP-Superficie permeabile minima (15% ST)	mq	1.900,50
B1	Superficie permeabile reperita	mq	1.940,00
P	Quota minima di parcheggi pertinenziali (1mq /10mc con ha virtuale 3 m)	mq	1.679,40
P1	Parcheggi pertinenziali reperiti	mq	1.802,00
S	Standard dovuti-Superficie di aree a standard minime (10% slp)	mq	559,80
S1	Cessione per aree a standard (parcheggi e verde)	mq	147,00
S2 (S-S1)	Quota di aree a standard da monetizzare	mq	412,80
S3	Cessione di aree non qualificate come standard (strada marciaopiedi)	mq	999,00

1. STANDARD URBANISTICI ORDINARI:

- Standard indotti per destinazioni artigianali (10% slp): 5.598,00 mq di slp x 10% = 559,80

1.1 MODALITA' DI ASSOLVIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI ORDINARI:

- Cessione di aree per parcheggi e aiole verdi: mq 147,00
- Monetizzazione di mq 412,80 di aree necessarie al soddisfacimento della quota degli standard urbanistici per un valore economico stabilito in € (da definire con amministrazione comunale)/ mq.

1.1.1. L'importo preventivato delle monetizzazioni delle aree a standard è pari a € _____,___ (_____/___). Il soggetto attuatore verserà tali somme alla stipula della presente convenzione

BOZZA DI CONVENZIONE

mediante assegno circolare n. _____ rilasciato dall'istituto bancario _____ ed intestato a _____

CESSIONE DI AREE NON QUALIFICATE COME STANDARD URBANISTICI (RIF. Tav 3 PA):

- Aree in cessione per strade e marciapiedi i: mq 963,00

ART. 10 - 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 euro _____, __ (_____/__).
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, l'attuatore privato presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% più iva di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____. Per euro _____ per l'attuazione delle opere d'urbanizzazione primaria.
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 l'attuatore privato è obbligato 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, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché 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. 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/ristrutturazioni già autorizzate o comunque assentite.

ART. 11 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. 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.

2. Per le costruzioni comunque assentite prima del collaudo 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.

ART. 12 - 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 comunque in coerenza con i contenuti del SUAP e che non ne diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, ai contenuti del SUAP e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) 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;
- b) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

3. Le varianti di cui al comma 1 e 2, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Comune, o mediante di esplicito permesso per costruire.

4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione.

ART. 14 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Ultimate le opere di urbanizzazione primaria e ogni altro adempimento costruttivo, gli attori privati presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese degli attori 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 4 della presente convenzione, e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali delle reti e degli impianti.

BOZZA DI CONVENZIONE

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 dell' attuttore privato identificato nella Proprietà "Panificio di Mora Paolo snc"; 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.

ART. 15 - CESSIONE GRATUITA DI AREE AL COMUNE

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici previste dalla convenzione, saranno cedute in forma gratuita al Comune con riserva successiva all' identificazione catastale.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nelle planimetrie allegata alla delibera di consiglio comunale n. ___ del __/__/____.

3. Le aree saranno 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. Gli attuatori privati 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.

5. Qualora per qualunque motivo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, l'attuttore privato è obbligato in solido 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, l'attuttore privato proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.

6. Gli attuatori privati, con la firma della convenzione, conferiscono procura irrevocabile al rappresentate 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. 16 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, resta a carico degli attuatori privati sino all'approvazione del collaudo finale.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale, 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 di urbanizzazione in tutto o in parte danneggiate o in altro modo

BOZZA DI CONVENZIONE

manomesse a causa degli interventi nei cantieri per la realizzazione/ristrutturazione 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.

ART. 17 - 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.

1.2 Previsioni insediative del progetto da SUAP

Per la porzione aziendale oggetto della presente proposta di SUAP valgono i presenti indici e parametri:

DATI URBANISTICI			
A1	ST -Superficie territoriale	mq	12.670,00
A2=A1-S1-S3	SF -Superficie fondiaria	mq	11.524,00
SC	SC -Superficie coperta	mq	5.064,00
SLP	SLP -Superficie lorda di pavimento	mq	5.598,00
B=A1*0,15	SP -Superficie permeabile minima (15% ST)	mq	1.900,50
B1	Superficie permeabile reperita	mq	1.940,00
P	Quota minima di parcheggi pertinenziali (1mq /10mc con ha virtuale 3 m)	mq	1.679,40
P1	Parcheggi pertinenziali reperiti	mq	1.802,00
S	Standard dovuti-Superficie di aree a standard minime (10% slp)	mq	559,80
S1	Cessione per aree a standard (parcheggi e verde)	mq	147,00
S2 (S-S1)	Quota di aree a standard da monetizzare	mq	412,80
S3	Cessione di aree non qualificate come standard (strada marciaopiedi)	mq	999,00
INDICI E PARAMETRI DERIVATI			
	IUT- indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,44
	IUF- indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,49
	RC-Rapporto di copertura (fondiario)	mq/mq	0,44
	VP-rapporto verde profondo (territoriale)	%	15,31%

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 dell' 50% della Slp complessiva dichiarata nel progetto da SUAP.

BOZZA DI CONVENZIONE

Sono consentiti incrementi della superficie coperta fino ad un max del 10% rispetto ai parametri di progetto sopra riportati.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie di cui sopra sarà soggetta al versamento del contributo di costruzione nonché al conguaglio delle quote di standard mediante monetizzazione.

ART. 17.bis - 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' 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. 17.ter – PRESCRIZIONI AMBIENTALI E PAESISTICHE

1. Le eventuali variazioni da assentire nel rispetto dei limiti degli art 8 bis e 8 ter, dovranno essere corredati 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. Su di esse non potranno essere depositati materiali di alcun tipo.

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. Tale disposizione dovrà essere trascritta all'interno della convenzione urbanistica.

ART. 18 - 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 degli attori privati.

BOZZA DI CONVENZIONE

ART. 19 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Gli attuatori privati rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Gli attuatori privati 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 di Governo del Territorio nonché del progetto da SUAP approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del __/__/__

ART. 20 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto da SUAP è composto dagli elaborati grafici e di testo allegati alla delibera del CC.
2. Il progetto da SUAP è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; i seguenti documenti, essendo allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali della segreteria comunale del Comune di Leno, individuabili univocamente e inequivocabilmente nella raccolta cronologica delle deliberazioni consiliari, non vengono allegati materialmente al presente.

ART. 21 - 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

Il Comune

Il Segretario Rogante