



CITTÀ DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

**“EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE in Zona “B2-Miste”
Cambio di Attività senza realizzazione di nuove opere
in Via Magenta n°4/6/8 a Lumezzane (BS)**

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 IN ZONA “B2 MISTA”

L'anno duemiladiciotto, addì _____ del mese di _____ (___/___/2018),

si sono costituiti i Signori:

➤ Zobbio Giambattista, nato a Lumezzane (BS) il 11/04/1935, codice fiscale ZBB GBT 35D11 E738I, residente a Lumezzane (BS) in Località Colle Aventino, Legale Rappresentante della società “Immobiliare G.B. Srl” con sede in Lumezzane (BS) in via Industriale n°97, in qualità di proprietario dei seguenti mappali situati nel comune censuario e amministrativo di Lumezzane (BS):

- NCT/10 – Mappale 65 – Subalterno 4 (parcheggio esclusivo)
- LPI/12 – Mappale 4778 – Subalterno 15 (magazzino)
- NCT/10 – Mappale 61 – Subalterno 1 (laboratorio)
- NCT/10 – Mappale 61 – Subalterno 2 (abitazione)
- NCT/10 – Mappale 61 – Subalterno 3 (corte)

nella presente Convenzione denominato «**proprietario**» e «**proponente**»

➤ Logitech automazione srl, con sede in Lumezzane (BS) Via Galileo Galilei, 37, codice fiscale e Partita Iva 01940030982, qui rappresentata dai soci amministratori di seguito indicati in forza dei poteri loro attribuiti dai patti sociali:

➤ Facchetti Ivan, nato a Brescia il giorno 07/09/1969, domiciliato in Lumezzane (BS), Via Caselli n° 62, Cod. Fiscale FCCVNI69P07B157G;

➤ Gnali Gianleone, nato a Lumezzane (BS) il giorno 12/10/1965, domiciliato in Villa Carcina (BS), Via Tito Speri n° 13/E, Cod. Fiscale GNLGNL65R12E738C

➤ Morandi Ivan Alcide, nato a Lumezzane (BS) il giorno 17/08/1969, domiciliato in Lumezzane (BS), Via Montini n° 158/c, Cod. Fiscale MRNVLC69M17E738D

«**proponente**» e «**locatore finanziario acquirente**»,

da una parte;

➤ il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del **COMUNE DI LUMEZZANE (BS)**, 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 i sopraindicati intervenuti proponenti dichiarano 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 hanno una superficie totale territoriale di mq 1816,90 e nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 09/04/2014, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 39 in data 24/09/2014, sono classificati come segue:

– zona omogenea «B2 - Miste» per una superficie di mq 1816,90,

c) che lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera b) all'articolo 7 delle NTA del PdR per le Zone “B2-Miste” ha previsto “per gli edifici industriali per i quali viene mantenuta la destinazione/attività in essere è ammessa la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo e la ristrutturazione. Nel caso di cambi di destinazione/attività sono ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la

ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima. Il Piano Attuativo è necessario anche in caso di cambio attività, anche se la nuova attività può essere avviata senza la necessità di eseguire opere edilizie”.

All'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) si stabilisce che “i piani attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della SIp oggetto del Piano Attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.....è facoltà dell'Amministrazione Pubblica monetizzare parzialmente le aree per servizi ad eccezione delle superfici destinate a parcheggio pubblico che non sono monetizzabili; fanno eccezione e sono quindi monetizzabili, le aree per parcheggi dovute in piani esecutivi relativi ad aree edificate....”

- d) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

- e) la domanda di adozione e approvazione del piano attuativo, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. ____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- f) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- g) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- h) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- i) 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;
- j) 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;
- k) il combinato disposto dell'articolo 36, comma 3, del decreto legislativo n. 50 del 2016;

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. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo, 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. Come previsto dall'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) e considerati i limitati spazi ricadenti in Zona B2 di pertinenza al fabbricato produttivo esistente, sia le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale sia le aree destinate a parcheggio, pari al 15% della SIp oggetto del Piano Attuativo verranno monetizzate.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Gli spazi di sosta e di parcheggio rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria verranno monetizzati come previsto dall'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi per i piani esecutivi relativi ad aree edificate.
2. Gli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria verranno monetizzati.

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, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi esistenti.
2. Il Piano Attuativo non prevede ristrutturazione e/o ampliamento dei fabbricati esistenti e la nuova attività subentra nello stato di fatto in tutti gli allacci ai servizi pubblici a rete già in essere all'attività produttiva precedente.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

1. Non sussistono obbligazioni addizionali per le quali sono necessarie opere.

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. Per gli spazi di sosta e verde non è necessaria la progettazione in quanto verranno monetizzati.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per gli spazi di sosta e verde non è prevista la realizzazione di alcuna opera, in quanto tali spazi verranno monetizzati.

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 dell'articolo 6 delle NTA del Piano dei Servizi del vigente strumento urbanistico generale (PGT), le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono così quantificate:

Destinazione Produttiva	Superficie fondiaria (Sf)	mq	1.816,90
	Superficie coperta esistente (Sc)	mq	1.380,85
	Superficie lorda di pavimento esistente (Slp)	mq	1.561,20
Previsione di Piano	Superficie lorda di pavimento esistente (Slp)	mq	1.561,20
	Aree per servizi pubblici previste dall'articolo 6 delle NTA del PdS (pari al 15% della Slp)	mq	234,18
	di cui: il 7,5 % per parcheggi	mq	117,09
	di cui: per il 7,5% per verde	mq	117,09

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 234,18.

2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di € 100,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 234,18 x 100,00 €/mq = € 23.418,00 (ventitremilaquattrocentodiciottoeuro/00).

3. L'importo totale della monetizzazione sarà 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 articoli 4, 5, 6, 7, le obbligazioni assunte dai proponenti non comportano la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di allacciamento della zona ai pubblici servizi in quanto già esistenti, di opere addizionali e di obbligazioni particolari.

2. Mancando dell'assunzione di opere di cui al comma 1, non si rende necessaria la definizione di garanzie di qualsiasi tipo nei confronti del Comune.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Il presente Piano Attuativo è relativo al solo cambio di attività e non prevede ristrutturazioni e/o ampliamenti. Gli interventi realizzabili futuri saranno quelli definiti dalle zone "B2-Miste" di cui all'articolo 7 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT o meglio quelli relativi al mantenimento dello stato in essere ed in particolare: la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo e la ristrutturazione.

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 di Recupero 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, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
 - b) 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 diverse da quelle ammesse dall'articolo 7 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente al momento della sottoscrizione della convenzione ed in particolare non sono ammesse le categorie definite dall'articolo 9 delle NTA del DdP: Agricole, Attrezzature tecnologiche.

ART. 19 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Come da articoli 4, 5, 6, 7 non sono previste opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, pertanto non andranno attuate le procedure relative al collaudo.

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

1. Il presente Piano Attuativo non prevede la cessione o l'asservimento di aree al Comune di Lumezzane.

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

1. Il presente Piano Attuativo non prevede la cessione di aree o opere.

ART. 22 - CON/TROVERSIE

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

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - Relazione illustrativa;
 - Planimetria generale;
 - Pianta dello Stato di Fatto, comparazione, progetto;
 - Schema convenzione urbanistica;
 - Estratti Mappa, PGT ,carta vincoli
 - Rilievo fotografico
2. Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune ed il proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, 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 _____

Il proponente
IMMOBILIARE G.B. SRL
Proprietario dell'immobile

Il proponente
LOGITECH SRL
Locatore Finanziario

Per il Comune di LUMEZZANE

