



CITTÀ DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

**EDIFICIO INDUSTRIALE ESISTENTE in Zona “B2 – miste”
Cambio di Attività senza realizzazione di nuove opere
in via Verginella n.39/c di LUMEZZANE**

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-Miste”

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

la società “**ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.**” con sede in via Lucrezia Romana n.41/47 in Roma (Rm), capitale sociale €.674.765.258,55 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Roma R.E.A n.417224, c.f. 02820100580, PI 01122141003, iscritta all'Albo delle Banche cod. Abi n.03123, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di ICCREA BANCA S.p.A., iscritta nel Registro delle Imprese di Roma c.f. 04774801007, Capogruppo del Gruppo Bancario ICCREA, aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, rappresentata dal signor _____ nato a _____ il ___-__-19___, cod.fisc. _____ e residente in via _____ n. __ di _____ in qualità di _____, in qualità di titolare della proprietà situata nel Comune censuario e amministrativo di LUMEZZANE (provincia di Brescia), individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 16 della sezione NCT, dai mappali n. 488 sub 25, 488 sub 21, 488 sub 26 e 488 sub 8 e nel Catasto Terreni al foglio 16 dal mappale 548, nella presente convenzione denominata semplicemente «**proprietaria**»,

e la ditta “**CONSOLINI GIACOMO S.N.C. di Consolini Giordano e Marco**” con sede in via Brescia n.67 di Lumezzane (BS), PI 00555140987, rappresentata dal signor CONSOLINI _____ nato a _____ il ___-__-19___, cod.fisc. _____ e residente in via _____ n. __ di _____ in qualità di _____, in qualità di conduttore degli immobili predetti di proprietà della società “**ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.**”, nella presente convenzione denominata semplicemente «**proponente**» e «**conduttore**»,

da una parte e

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, in seguito all'atto del notaio Rebuffoni d.ressa Antonella (51903 rep. - 26986 racc.) del 22-09-2017, registrata a Brescia 2 il 27-09-2017 al n.40202 Serie 1T, la Società proprietaria e la Ditta proponente dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili sopra identificati presso gli Uffici Erariali e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) che tali immobili costituiscono un complesso produttivo inserito in un contesto urbano prevalentemente residenziale, distante circa ml.110-120 dalla strada comunale via Verginella;
- c) che la Società proprietaria ha dato il complesso produttivo predetto in locazione finanziaria alla ditta proponente che utilizzerà gli immobili predetti per la propria attività artigianale consistente in una carpenteria metallica;
- d) che gli immobili condotti dal proponente (Tav.2a allegata), di cui alla presente convenzione, fanno capo ad un lotto di terreno avente una superficie territoriale di circa mq.6.099,04 e nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.85 in data 27-09-2007 e successive varianti di cui quella vigente approvata sempre con delibera consigliere n. 87 in data 27-09-2011, sono classificate come:
 - parte in zona «B2 – Miste» per una superficie di **mq.3.753,59** circa, descritta all' art.7 delle NTA del Piano delle Regole (PdR),
 - parte in zona «C – Soggette a trasformazione urbanistica» per una superficie di **mq.2.191,70** circa e, nello specifico, facente parte dell'Ambito di Trasformazione n.11 caratterizzato da una Superficie Territoriale (St) di mq.24.547,00 e da una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) di mq.8.591,00, il tutto definito e descritto all' art.12 delle NTA del Documento di Piano (DdP); in tale Ambito è previsto

l'adeguamento viario esistente che, oltre a servire la futura lottizzazione, a partire da via Verginella dovrebbe collegarsi alla località Renzo più a monte,

- parte in zona «E3 – Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale» per una superficie di **mq.85,00** circa descritta agli art.21 e 24 delle NTA del PdR.
- parte destinata a «strada» per una superficie di **mq.68,75** e relativa alla stradina privata ad uso pubblico che da via Verginella collega i fabbricati della zona compreso quello del proponente.

e) che originariamente il lotto era di mq. 7.763,51, faceva capo alla proprietà aziendale e privata del signor ASSONI GIUSEPPE; tale lotto è stato edificato in virtù dei seguenti permessi abilitativi (Tav.2a allegata):

1. CE n.831/6 del 08-12-63: Costruzione officina meccanica uso fonderia e stampaggio,
2. CE n.135/8 del 02-04-68: Intervento per formazione tettoie,
3. CE n.267/8 del 26-04-68: Ampliamento ad uso laboratorio,
4. CE n.618/13 del 19-06-79: Ampliamento ad uso garage,
5. CE n.999/14 del 24-12-84: Ampliamento ad uso autorimessa,
6. CE n.273/15 del 03-12-87: Ampliamento ad uso laboratorio,
7. CE n.319/15 del 15-02-88: Ampliamento ad uso laboratorio,
8. CE n.1107 del 14-04-92: Muro di sostegno e terrapieno per formazione piazzale,
9. CE n.1634 del 08-02-95: Costruzione nuova autorimessa seminterrata con sovrastante terrazza,
10. CE n.1635 del 08-02-95: Sopralzo ad uso abitazione civile del custode,
11. AE n.299 del 31-12-98: Rampa carraia per accesso ad autorimessa e laboratorio,
12. Condono Edilizio n.422 del 27-03-86: Ampliamento laboratorio,
13. DIA n.2809 del 02-08-2001: Formazione di nuova scala e tramezze interne uffici,
14. PdC n.204 del 29-07-2004: Sanatoria ampliamento laboratorio, autorimessa, deposito, accesso carraio e vano tecnologico sottorampa,
15. Manutenzione Ordinaria del 04-08-2006: Sistemazione copertura capannone,
16. PE/2017/1289/MO del 26-06-2017: Sostituzione della pavimentazione industriale esistente interna.

Successivamente il lotto relativo al fabbricato produttivo di mq.6.224,31 circa è stato ceduto alla società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." per mq.6.099,04 circa e alla società "IMMOBILIARE G.B. SNC" con sede in via Industriale n.97 di Lumezzane (BS) per mq.125,27 circa, mentre la parte relativa alla villa padronale di mq.1.539,20 circa è rimasta in carico ai coniugi ASSONI GIUSEPPE ANSELMO e PASOTTI ROSINA MARGHERITA nella quale risiedono.

Quindi la conduttrice ditta "CONSOLINI GIACOMO S.N.C. di Consolini Giordano e Marco" per conto della società proponente "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." veniva autorizzata ad eseguire delle varianti interne con la PE/2017/1416\CILA

f) che lo strumento urbanistico all' art.7 delle NTA del PdR di cui alla precedente lettera b), 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'art.6 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS) 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 (... per le zone B2 Miste, ...).*

g) che, come riportato nella "Tav.2.3.1-Azzonamento" del PdR, il comparto della zona "B2 - Miste" risulta

complessivamente di circa mq.4.645,40 suddiviso nelle proprietà:

- di "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." di mq.3.753,59 destinata ad attività artigianale condotta dalla ditta proponente "CONSOLINI GIACOMO S.N.C. di Consolini Giordano e Marco",
- di "IMMOBILIARE G.B. SNC" di mq.122,36 quale corte dell'appartamento di mq.120,00, di proprietà della stessa immobiliare e posto al Secondo ed ultimo Piano della palazzina uffici annessa all'attività artigianale,
- dei signori ASSONI GIUSEPPE ANSELMO e PASOTTI ROSINA MARGHERITA di mq.769,45 destinato alla residenza degli stessi proprietari.

h) che, come riscontrato nella "Tavola 4.1.1 – Carta delle limitazioni d'uso e dei Vincoli Amministrativi" del Documento di Piano del vigente PGT, le aree interessate dalla zona "B2 - Miste" ed in particolare quella relativa al lotto interessato dal fabbricato artigianale del proponente in lato Sud sono interessate parzialmente dalla "Fascia sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi della RDL n.3267 del 30-12-1923 (Tav.2a allegata); diversamente non sussistono ulteriori prescrizioni e/o limitazioni di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica o di altra natura che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

i) dal punto di vista viario (Tav.2a allegata) l'edificio produttivo in oggetto attualmente è servito da:

- una strada ad uso pubblico, larga circa ml.4,00, che si dirama da via Verginella (q=-2,82) e dopo circa ml.120 passa a Nord del fabbricato in prossimità dell'accesso (q=+11,55) al cortile di pertinenza utilizzato come parcheggio e come ingresso alla palazzina uffici (q=+12,03),
- una strada privata esclusiva, larga circa ml.6,00, che da via Verginella (q=-2,82), passando sulla proprietà della società "ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A." ed utilizzata dalla Ditta proponente, ricadente nella zona "C" sita ad Ovest del fabbricato, arriva sul terrazzo del piano seminterrato (q=+12,01) posto in lato Sud, di accesso ai locali destinati alla produzione e al magazzino;

l) dal punto di vista dei parcheggi esistenti (Tav.2b allegata) l'insediamento produttivo in zona "B2 - Miste" è servito da 16 posti auto di cui 11 nel cortile antistante la palazzina uffici (q=+12,03) e 5 posizionati all'inizio dello scivolo (q=+7,58) che sale al terrazzo posto in lato Sud (q=+12,01); in base alla logica dell'art.6 delle NTA del PdS tali posti auto definiscono una superficie a parcheggio di (n.16x25=) mq.400,00 a servizio del fabbricato produttivo;

m) dal punto di vista del "verde" esistente (Tav.2b allegata) la zona "B2 - Miste" interessata dal fabbricato produttivo e di proprietà del proponente risulta di mq.3.753,59, essa è:

- coperta per mq.2.484,02 dal fabbricato al piano terra (mq.2.204,72) e dal terrazzo (piano seminterrato mq.279,30),
- in lato Nord destinata a cortile asfaltato di mq.684,81 e utilizzato a parcheggio, alla movimentazione degli automezzi e all'uso della pesa interrata,
- in lato Sud destinata a scivolo di accesso al terrazzo (mq.214,00) e a cortile pavimentato in calcestruzzo (mq.81,69) di pertinenza allo stesso per complessivi di mq.295,69,
- il resto, di mq.289,07 costituito da reliquati pertinenziali e destinato ad aiuole in lato Nord e a prato incolto e accesso caldaia in lato Ovest.

n) che, come previsto dal vigente PGT e puntualizzato alla lettera f), il Presente Piano si rende necessario per la sola parte che si trova in zona "B2" in quanto verrà avviata una NUOVA ATTIVITÀ ARTIGIANALE di carpenteria metallica condotta dalla ditta proponente che subentrerà alla precedente e cessata attività industriale; tale cambio di attività non comporta la ristrutturazione e/o l'ampliamento dei fabbricati esistenti e tutti i parametri urbanistici di cui ai permessi abilitativi di cui al precedente comma e) rimangono invariati,

VISTI

- o) 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. _____;
- p) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il piano attuativo;
- q) l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del piano attuativo, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- r) la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il piano attuativo;
- s) 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;
- t) 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;
- u) 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. Il proponente ed utilizzatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi di cui alla convenzione, mentre la società "ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A." ne risponde in solido in qualità di proprietaria.
2. 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.
3. 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. La ditta proponente e la società proprietaria 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 del proponente, 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. Considerando che:
 - la proprietà della la società “ICCREA BANCA IMPRESA S.P.A.” di mq. 6.099,04 insiste su zone urbanistiche diverse come precisato nel punto e) delle Premesse,
 - il Piano Attuativo riguarda solo la zona “B2” di mq.3.753,59,
 - l’accesso al complesso produttivo avviene dalla via Verginella anche mediante la strada esclusiva, larga circa ml.6,00, che passa sulla proprietà del proponente destinata a zona “C” di mq.2.191,70 e, come considerato nell’art.7 delle NTA del PdR, di fatto già evidenzia “...l’agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell’attività medesima.”,
 - l’attuale indicazione del PGT prevede un collegamento della via Verginella alla località Renzo di Lumezzane e, almeno per il tratto iniziale, tale collegamento ricalca il tracciato della strada ad uso pubblico esistente, larga circa ml.4,00 e insistente sui mappali 538, 541, 545, 549 e successivi del foglio 16 del NCTR di altre proprietà,
 - in previsione dell’attuazione dell’Ambito 11 della zona “C”, l’adeguamento della viabilità esistente rispetto alle aspettative del PGT risulta difficoltoso per i fabbricati esistenti all’imbocco di via Verginella, per i terrapieni esistenti sul lato a monte del tracciato, per le quote degli accessi delle proprietà da rispettare e quindi per le pendenze del profilo che si possono sviluppare,

nell’ottica di un futuro sviluppo della zona e nella logica dell’art.7 delle NTA del PdR per la quale il piano attuativo si esegue “...a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona...”, in alternativa all’indicazione viaria del PGT e limitatamente al tratto iniziale, si propone (Tav.3) un **NUOVO TRACCIATO STRADALE** che migliorerà il collegamento della strada ad uso pubblico che si dirama da via Verginella e passa a nord del fabbricato e sarà funzionale a tutto l’Ambito 11 della zona “C”. Tale proposta è individuata in corrispondenza della strada privata di proprietà della società “ICCREA BANCAIMPRESA S.P.A.” ed utilizzata dalla Ditta proponente, insistente sulla zona “C” come meglio rappresentata nella Tav.3 allegata, individuata planimetricamente come parte del mappale 488 del foglio 16 del Catasto Terreni e parte del mappale 488 sub 25 del foglio 16 del Catasto Fabbricati sezione NCT.

In questa logica urbanistica e nelle loro rispettive competenze, in seguito ad espressa e motivata richiesta del Comune di Lumezzane, la Società proprietaria e la Ditta proponente e loro aventi causa a qualsiasi titolo, **si rendono disponibili ed al proposito si impegnano a cedere allo stesso** l’area interessata dal nuovo tracciato, indicativamente di mq.1.321,30 circa, al fine di realizzare la strada in oggetto o nel caso in cui venisse perseguita la lottizzazione dell’Ambito 11.

La disponibilità alla cessione è subordinata alle condizioni “sine qua non” che, entro il periodo di 10 anni dalla firma della convenzione del presente Piano Attuativo, il Comune decida di realizzare la strada in oggetto o si sottoscriva l’attuazione del Piano di Lottizzazione dell’Ambito 11. Decorso tale periodo la disponibilità decadrà automaticamente.

Al verificarsi delle suddette condizioni, la cessione al Comune di Lumezzane verrà eseguita:

- a titolo oneroso con frazionamento, rogito e imposte a carico della parte acquirente
 - al netto della potenzialità edificatoria che rimarrà in carico della proprietà e sarà utilizzata, definita ed identificata nel contesto della lottizzazione dell’Ambito 11;
 - ad un corrispettivo non superiore al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU definito dal Comune di Lumezzane, ai sensi di legge e con idonea perizia di stima, per analoghe acquisizioni da parte del Comune, e pari oggi ad €. 40,00 al mq (deliberazione di giunta comunale n. 31 del 3 marzo 2015 e successive modifiche e integrazioni), dal quale dovrà essere dedotto il valore dei diritti edificatori;
4. Come previsto dall’art.6 delle NTA del Piano dei Servizi (PdS), punto f) delle premesse e considerati i limitati spazi ricadenti in zona “B2” di pertinenza al fabbricato produttivo esistente, le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale pari al 15% della Slp oggetto del piano attuativo verranno monetizzate comprese quelle destinate a parcheggio.
 5. 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.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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.
2. Gli spazi di verde rientranti nelle opere di urbanizzazione primarie 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 a verde non si rende necessaria la progettazione in quanto monetizzati.

ART. 10 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per gli spazi di sosta e a verde non è prevista la realizzazione di nessun' opera in quanto 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. Come precisato dal comma n) delle premesse, il Piano Attuativo riguarda l'area ed il fabbricato produttivo che si trovano nella zona "B2", interessati dall'attività della Ditta proponente e risulta necessario anche per il solo cambio di attività senza ristrutturazioni e/o ampliamenti dei fabbricati esistenti;
2. Ai sensi dell'art.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	3.753,59
	Sup. Coperta Esistente (Sc)	mq	2.484,02
	Sup. Lorda di Pavimento Esistente (Slp)	mq	2.145,00
Previsione di Piano (solo cambio di Attività senza ampliamenti):	Sup. Lorda di Pavimento ESISTENTE	mq	2.145,00
	Aree per servizi pubblici (art.6 NTA del PdS) pari al 15% della SlpD	mq	321,75
	di cui: il 7,5% per parcheggi	mq	160,875
	di cui: il 7,5% per verde	mq	160,875

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 321,75
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:

$$\text{mq } 321,75 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€}. 32.175,00(\text{euro trentaduemilacentosettantacinque}/00).$$
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla ditta proponente 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 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'art. 7 delle NTA del PdR del vigente PGT o meglio quelli relativi al mantenimento dello in 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 attuativo 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;
 - d) la formazione di percorsi privati interni alla proprietà sia in zona "B" che in zona "C" e, provvisoriamente, anche sull'area in zona "C" ceduta al Comune di Lumezzane ed in uso al proponente;
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'art. 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'art.9 delle NTA del DdP: Agricole, Attrezzature Tecnologiche.

ART. 19 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO

1. Come da articoli 4, 5, 6 e 7 non sono previste opere di urbanizzazione e ogni altra obbligazione convenzionale, pertanto non attuare 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 ma, come precisato al comma 3 dell'art. 3, la Società proprietaria e la Ditta proponente si rendono disponibili ed al proposito si impegnano a cedere allo stesso l'area interessata dal nuovo tracciato stradale (Tav.3) al fine di migliorare il collegamento della strada ad uso pubblico che si dirama da via Verginella e passa a nord del fabbricato o nel caso in cui venisse perseguita la lottizzazione dell'Ambito 11.
2. Tale disponibilità di cessione d'area verrà perseguita:
 - alle condizioni e nelle modalità di cui al comma 3 dell'art.3 della presente convenzione,
 - cedendo l'area nello stato di fatto in cui si troverà,
 - mantenendo in essere sul nuovo tracciato stradale gli attuali accessi al fabbricato posti in lato Nord e in lato Ovest descritti al comma i) delle premesse,
 - mantenendo in essere sul nuovo tracciato stradale gli impianti e gli allacci alle reti pubbliche di fognatura, acqua, metano, energia, telefonia,... dell'edificio produttivo in oggetto.
3. In caso di cessione l'area dovrà essere libera 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.

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 – CONTROVERSIE

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del

ART. 23 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
Tav. 0 - Relazione Illustrativa;
Tav. A - Tavola d'Inquadramento;
Tav. 1 - Planimetria Esistente;
Tav. 2a- Planimetria Esistente con Indicazioni Urbanistiche e Dati Tecnici;
Tav. 2b- Fabbricato Produttivo Esistente;
Tav. 3 - Impegno di Cessione al Comune di Area da destinare a strada.
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, Tav. 0, A, 1, 2a, 2b e 3, 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 la ditta proponente si obbliga 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 della ditta proponente.

ART. 25 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il proponente autorizza 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 _____

Per la ditta proponente
"CONSOLINI GIACOMO S.N.C.
di Consolini Giordano e Marco"

Per la società proprietaria
"ICCREA BANCA IMPRESA
S.P.A."

Per il Comune di
LUMEZZANE