

Comune di Lumezzane

(Provincia di Brescia)

PIANO ATTUATIVO FABBRICATO ARTIGIANALE GIMAR SRL - MOZZONI OSVALDO

COMMITTENTI:

GIMAR S.r.l.
Mozzoni Osvaldo

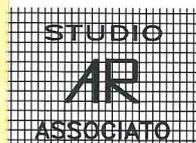
MOZZONI OSVALDO
Via Repubblica, 52 - T. 872665
25066 Lumezzane - Piatucco (Bs)
C.F. 0772SLD49T29B100S
Partita IVA 00329580989

OGGETTO:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

ALLEGATO INTEGRATIVO:

05



ALESCI Ing. Antonino Mario
RIGNANESE Geom. Luigi

Ing. Antonino Mario ALESCI
Geom. Luigi RIGNANESE
Via Repubblica, 243 - SAREZZO (BS)
tel. 030 / 8900939 * fax 030 / 8900967



STUDIO TECNICO
Geom. BRUNO BOSSINI

Via 28 Maggio, 4 Lumezzane S.S.
Tel: 030-826678
Fax: 030-8920835
e-mail: studiobossini@inwind.it



NOME FILE:

TAV.UNICA VERIFICA STANDARD P.A.

CONFIGURAZIONE DI STAMPA:

STUDIOAR.ctb

DISEGNATORE:

DATA:

LUGLIO 2015

SCALA:

VARIE

NS. RIFERIMENTO:

0069-08 GIMAR SRL/ELABORATI GRAFICI



COMUNE DI LUMEZZANE

(provincia di BRESCIA)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
denominato

«Piano Attuativo Gimar S.r.l./Mozzoni Osvaldo»

Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150

Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Adottato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del _____

Approvato con deliberazione del Consiglio/della Giunta comunale n. ___ del _____

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemilaquindici , addì _____ del mese di _____ (___ / ___ / 2015), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in _____ si sono costituiti i Signori:

- PASOTTI MARIA VITTORIA nata a BRESCIA (BS) il 28/11/1965, C.F. PSTMVT65S68B157A in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della Società GIMAR S.r.l. con sede in LUMEZZANE (BS), via M. L. KING, 51, C.F. 00519500177, P.IVA 00569070980

- MOZZONI OSVALDO nato a BOVEGNO (BS) il 29-12-49 in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della Ditta MOZZONI OSVALDO con sede in LUMEZZANE (BS), via REPUBBLICA 52, P.IVA 00329580989, C.F. MZZSLD49T29B100S

titolari della proprietà delle aree e fabbricati situati nel Comune censuario e amministrativo di LUMEZZANE (provincia di BRESCIA), individuati catastalmente al N.C.T.R. come segue:

- fg. 13, mappale 566 proprietà comune di ha 00.08.40;
 - fg. 13, mappale 258 (proprietà esclusiva Mozzoni Osvaldo) ha. 00.14.60;
 - fg. 13, mappale 707 (proprietà esclusiva Mozzoni Osvaldo) di ha 00.04.30 ;
 - fg. 13, mappale 562 (proprietà esclusiva Gimar s.r.l.), di ha 00.00.80;
 - fg. 13, mappale 567 (proprietà esclusiva Gimar s.r.l.) di ha 00.00.30;
 - fg. 13, mappale 561- cabina elettrica (proprietà Gimar S.r.l. per ½ e Mozzoni Osvaldo per ½) di ha 00.00.20;
 - fg. 13, mappale 257 parte comune di ha 00.01.50;
 - fg. 13, mappale 564 parte comune di ha 00.00.11;
 - fg. 13, mappale 568 parte comune di ha 00.01.50;
- per una superficie totale territoriale di ha 00.31.71;

individuati catastalmente al N.C.E.U. come segue:

- fg. 13, mappale 566 sub 1 proprietà esclusiva Mozzoni Osvaldo;
- fg. 13, mappale 566 sub 2 proprietà esclusiva Gimar Srl;
- fg. 13, mappale 561 sub 1 (proprietà esclusiva Mozzoni Osvaldo);
- fg. 13, mappale 561 sub 2 (proprietà Gimar S.r.l. per ½ e Mozzoni Osvaldo per ½).

soggetti nel seguito del presente atto denominati semplicemente «proponenti», da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di responsabile del _____ pro tempore del Comune di LUMEZZANE, 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 _____, nel seguito del presente atto denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO

- a) che i sopraindicati intervenuti proprietari 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 ha 00.31.71 nel vigente Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 in data 09-04-2014, sono classificate come segue:
 - zona omogenea «B2 – Residenziale mista» per una superficie di mq 2546,00,
 - zona omogenea «SP6 – Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico» per una superficie di mq. 198,00,
 - zona omogenea «SP3 – Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati» di mq. 427,00.
- c) che lo strumento urbanistico, all'art.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale secondo cui il cambio di attività produttiva, anche se la nuova attività può essere avviata senza la necessità di eseguire opere edilizie, è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, qui denominato «Piano Attuativo Gimar S.r.l. - Mozzoni Osvaldo»;
- d) che quanto dichiarato alle precedenti lettere b) e c), con la sottoscrizione della convenzione da parte del rappresentante del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, commi 2 e 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- e) che sull'area gravano i seguenti vincoli:
- e.1) che tutto l'immobile, è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Art. 142, comma 1, lettera c, fascia di rispetto di 150 m dai corsi d'acqua);
 - e.2) che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la 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. _____ del _____ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;
- g) la deliberazione del Consiglio/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 del Consiglio/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.

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 cui alla lettera l) delle premesse, con gli estremi dell'avvenuta approvazione definitiva del piano attuativo, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione, che comunque dovrà avvenire entro e non oltre mesi tre dalla definitiva approvazione del Piano Attuativo.
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. 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 anni uno. Entro lo stesso termine i proponenti devono aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso eventualmente necessari.
4. La cessione della proprietà delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in forma gratuita a favore del Comune, avviene a tutti gli effetti con la stipula della presente convenzione, come previsto all'articolo 10.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le aree in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, destinate a parcheggio, corrispondenti ad una superficie complessiva di 276,10 mq, come meglio specificate nell'art. 9 della presente convenzione, sono reperite integralmente sulle aree catastalmente identificate al fg. 13, mappali 257, 561, 564, 562, 567, 568, 707 del N.C.T. del Comune di Lumezzane. Le aree non reperite direttamente, corrispondenti ad una superficie di 17,17 mq, come indicato nell'art. 10 della presente convenzione, sono monetizzate.
- 2) I proponenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione della pavimentazione asfaltica, della segnaletica verticale ed orizzontale per le aree adibite a parcheggio pubblico e passaggio pedonale su via Repubblica, come da elaborati grafici allegati alla richiesta di approvazione del piano attuativo. Tali oneri ammontano ad euro 3'632,84 (tremilaseicentotrendadue/84), come risulta dal Computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Lo strumento urbanistico generale non prevede per i piani attuativi la dotazione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 6 - OPERE DA ESEGUIRE QUALI OBBLIGAZIONI ADDIZIONALI

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

ART. 7 - 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 delle opere di cui all'art. 4, integrante il piano attuativo, approvato unitamente a quest'ultimo e redatto da tecnici abilitati scelti dai proponenti.

ART. 8 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dai proponenti, a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera b), primo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, in conformità al progetto di cui all'articolo 7, comma 1. Prima dell'inizio dei lavori i proponenti devono trasmettere al Comune comunicazione di inizio attività, indicando il nominativo dell'impresa scelta quale esecutrice delle opere.

2. La direzione dei lavori è affidata e svolta da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dal d.P.R. n. 380 del 2001. L'onere per la direzione dei lavori è direttamente a carico dei proponenti.

ART. 9 - DIMENSIONAMENTO DI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

1. Ai sensi dell'Art. 6 delle N.T:A. del Piano dei Servizi, integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che competono al piano attuativo, sono così quantificate:

Destinazione produttiva	Superficie lorda di pavimento oggetto di piano attuativo (Slp)	mq	1'955,14
	Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (15 % della Slp)	mq	293,27

Di queste aree almeno la metà, corrispondente a 146,64 mq, è da destinarsi alla realizzazione di parcheggi pubblici.

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 a parcheggio pubblico ai sensi del comma 1, per una superficie netta di mq 276,10, di cui 58,80 mq già realizzato.

La superficie a parcheggio pubblico reperita risulta quindi di 276,10 mq > 146,64 mq (*area minima da destinarsi a parcheggio pubblico come indicato al comma 1 del presente articolo*).

ART. 10 - 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 9 della presente convenzione, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, che competono al piano attuativo e che non sono reperite direttamente, assommano a mq $(293,27 - 276,10) = \text{mq } 17,17$
2. Tali aree, ai sensi dell'Art. 6 delle N.T:A. del Piano dei Servizi, sono monetizzate al prezzo unitario di euro 100,00 (euro cento/00) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue: $\text{mq } 17,17 \times \text{euro/mq } 100 = \text{euro } 1'717,00$ (euro millesettecentodiciassette/00).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dai proponenti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai proponenti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 11 - OBBLIGHI PARTICOLARI

1. I proponenti si impegnano a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale del piano attuativo.
2. I proponenti si impegnano a cedere, con le modalità di cui all'articolo 14, le superfici individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:
- gratuitamente al Comune, per l'allargamento, già realizzato, di Via Garibaldi, individuate con il colore magenta, di mq 238,46 mq, foglio 13, Mappale n.707;
 - gratuitamente al Comune, il marciapiede già realizzato in Via Garibaldi, individuato con il tratteggio di colore giallo, di mq 66,81, foglio 13, Mappale n.707;
 - gratuitamente al Comune, per la realizzazione del passaggio pedonale in Via Repubblica, individuate con il tratteggio di colore giallo, di mq 71,66, foglio 13. Mappali n.257, 562, 568.

ART. 12- IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle obbligazioni assunte dai proponenti, comprensive degli oneri accessori,

ammonta a euro 3'632,84 (tremilaseicentotredadue/84), come risulta dal computo metrico estimativo, allegato al piano attuativo e approvato contemporaneamente allo stesso, riportante i costi di costruzione, comprensivi degli oneri per la sicurezza di cui all'articolo 100 del decreto legislativo n. 81 del 2008.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1, mediante garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa n. _____ in data _____ emessa da _____ per euro 4000,00 (euro quattromila/00) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.
3. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso.
4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati 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.
5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, connesse all'attuazione della convenzione, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti alla stessa che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum.
6. La garanzia si estingue all'approvazione del collaudo favorevole.

ART. 13 - 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.

ART. 14 - CESSIONI E ASSERVIMENTI GRATUITI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree di cui all'art. 11 e quelle per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui all'articolo 4, sono cedute in forma gratuita al Comune direttamente sin d'ora con la firma della convenzione.

ART. 15 - 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.
2. La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, già asservite all'uso pubblico, di cui all'art. 11 comma 2 lettere a) e b) è ha carico del Comune stesso.

ART. 16 - CONTROVERSIE

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

ART. 17 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano attuativo è composto da:
 - a) relazione tecnico - illustrativa;
 - b) documentazione fotografica;
 - c) elaborati grafici in n. 2 tavole;
 - d) valutazione dell'impatto paesistico del progetto
 - e) norme tecniche di attuazione;

- f) schema di convenzione urbanistica;
 - g) computo metrico estimativo;
 - h) relazione acustica
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, lettere a), b), c), d), e), f), g) e h) , 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 _____ copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare ai fini istituzionali.

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 il rogito notarile e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei proponenti.

ART. 19 - 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 di Governo del Territorio; 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 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