

CONVENZIONE URBANISTICA
PIANO ATTUATIVO COMPARTO AT13

L'anno duemila ventidue il giorno del mese di (00/00/2022) in nel mio studio posto in avanti a me Notaio residente in, iscritto nel Collegio Notarile di, senza assistenza di testimoni avendovi i Comparenti infrascritti concordemente tra loro e con il mio consenso rinunciato, sono personalmente comparsi:

il signor Carminati Mauro quale legale rappresentante della società CARBA s.r.l. con sede a Soncino in via Bergamo n. 24 C.F. e P.IVA 03211570167;

il signor Bassi Lorenzo quale legale rappresentante della ditta IMMOBILIARE ALBA s.r.l. con sede a Fontanella in via Don Luigi Sturzo n. 114 C.F. e P.IVA 0448900166;

di seguito denominati anche "proponenti"

l'Ing. Giovanni Rossi, nato a Codogno (MI) il 05/11/1968, ingegnere funzionario comunale, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Soncino, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del Servizio Area n. 4 – area tecnica e dei servizi relativi a lavori pubblici, patrimonio e manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, servizi e trasporti, e pertanto in rappresentanza del Comune di Soncino, con sede in Soncino piazza Garibaldi n. 1 Codice Fiscale e Partita IVA 00177340197, tale nominato con decreto del Sindaco n. 12 in data 30/10/2020, che in copia conforme all'originale allego sotto la lettera "A" e quindi autorizzato a rappresentare l'Ente in forza dell'art. 6 della Legge 127/1997 che ha introdotto il comma 3 bis all'art. 51 della legge 142/1990 come modificato dalla legge 191/1998 e dal D.lgs. n. 267/2000 ed in esecuzione del verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. .../.... esecutiva ai sensi di legge e che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B", di seguito denominato "Comune".

Comparenti delle cui identità personali io Notaio sono certo, i quali col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la ditta CARBA s.r.l. con sede a Soncino via Bergamo n. 24 risulta essere proprietario delle aree site in Soncino (CR) contraddistinte nel catasto terreni al Foglio n°. 22, Particelle n. 280-321-323-326-328-329-332-333 aventi complessivamente una superficie di mq 27.472,00;
- la società IMMOBILIARE ALBA con sede in Fontanella via Don Luigi Sturzo n. 114 risulta essere proprietaria dell'area contraddistinta nel catasto terreni al Foglio n° 22 partella n. 279 parte avente complessivamente una superficie di mq. 700,00;
- in base al vigente PGT, Piano delle Regole, approvato con delibera comunale n. 19 del 30/07/2018 le suddette aree hanno la seguente destinazione: "Ati 3 – Soncino – Tangenziale Nord
- il signor Carminati Mauro ha predisposto il Piano Attuativo di iniziativa privata denominato Ati 3 in conformità dalle prescrizioni del P.G.T. vigente, volta ad ottenere l'autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sulle aree sopra descritte;

- il progetto del Piano Attuativo è stato predisposto a cura dell'Ing. Giuseppe Toninelli con studio in Orzinuovi (BS) via Corniani n. 40, codice fiscale TNNGPP64M23G149S iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2298, allo scopo incaricato, secondo i disposti dell'art. 8 della Legge 06/08/1967 n. 765 e successive integrazioni e della Legge Regionale n. 12/05;
- il progetto di Piano Attuativo è conforme rispetto alle previsioni del P.G.T. vigente e relative N.T.A.
- la sopraindicata proprietà si è dichiarata in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- il presente Piano Attuativo è stato adottato ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/05 dalla Giunta Comunale con Deliberazione n., in data 00/00/2022, esecutiva, ed approvato definitivamente ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale n. 12/05, a seguito del periodo di pubblicazione, dalla Giunta Comunale con Deliberazione n., in data 00/00/2022, esecutiva ai sensi di legge.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – PREMESSE

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

ART.2 – AREE DEL COMPARTO ATi3

L'attuazione del Piano Attuativo denominato ATi3 interessante le aree site in Comune di Soncino di cui al Foglio n° 22, Particelle n° 280 – 321 – 323 – 326 – 328 – 329 – 332 – 333 - 279 parte, di complessivi mq. 28.172,00, avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione e in base agli elaborati grafici allegati alla delibera di G.C. n. _____ del __/__/__.

ART.3 – PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo prevede, sulle aree di proprietà dei proponenti, l'edificazione organica di mq 18.311,80 di Slp produttiva così come indicato nella Relazione Tecnica Illustrativa e nelle tavole di progetto.

La collocazione degli spazi destinati ad accogliere le varie destinazioni d'uso, indicata nelle tavole allegata al progetto di ATi3 deve intendersi del tutto indicativa, con la possibilità di meglio rideterminarla in fase esecutiva senza che ciò comporti variazione dello strumento urbanistico attuativo.

Previa registrazione dell'impegnativa di densità edilizia (impegnativa volumetrica) preliminarmente al rilascio del Permesso di Costruire, sarà in facoltà dei proponenti di realizzare sul lotto di loro competenza edifici di cubatura inferiore a quella indicata negli allegati.

La cubatura in tal senso eccedente, potrà essere realizzata su altro lotto contenuto però nell'ambito del Piano Attuativo. L'impegnativa di densità edilizia stipulata dagli edificanti dovrà pure essere trascritta; dovrà essere allegata una planimetria in base alla quale verrà precisata l'area o la porzione di area competente all'edificio in progetto, il progetto planivolumetrico dello stesso ed il relativo conteggio di cubatura.

La durata di validità del Piano Attuativo e della relativa Convenzione è di anni 10, termine entro il quale le opere di interesse pubblico dovranno essere completamente attuate.

La presente convenzione dovrà essere stipulata con l'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione definitiva del PR5, pena la decadenza e il conseguente annullamento del programma stesso. Si applica quanto previsto dall'art. 93 della Legge Regionale n. 12/05.

ART.4 –OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Tutti gli interventi saranno realizzati su area di proprietà dei proponenti e non si darà luogo alla cessione di aree e/o opere di qualsivoglia natura al comune di Soncino.

ART.5 – ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I proponenti si impegnano per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a versare al Comune, all'atto del rilascio dei singoli Permessi di costruire o SCIA o SCIA con valenza di permesso di costruire, gli oneri per le opere di urbanizzazione nella misura vigente al momento del rilascio, in conformità alle disposizioni del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, della Legge Regionale n. 12/05 e successive modifiche e integrazioni, nonché della Deliberazione della Giunta Comunale di Soncino n. 138 del 22/11/2021.

ART.6 – COSTO DI COSTRUZIONE

Per i fabbricati che saranno oggetto dei singoli interventi, i proponenti si impegnano, per sé e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alla corresponsione del relativo costo di costruzione, per le rispettive destinazioni funzionali (residenziale, terziario, artigianato di servizio nella misura ammessa dal P.G.T.), di cui all'art. 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 – art. 16 D.P.R. 380/2001 e secondo le tabelle vigenti all'atto dell'emanazione del singolo Permesso di Costruire o SCIA o SCIA con valenza di permesso di costruire.

ART.7 – STANDARD URBANISTICI

Il Contributo al Sistema dei Servizi da reperire secondo le previsioni del vigente PGT è così calcolato:

- standard interno al comparto $28.172,00 \times 20\% = 5.634,40$ mq
- standard esterno al comparto $28.172,00 \times 10\% = 2.817,20$ mq

totale 8.451,60 mq

I proponenti dichiarano che non intende dare seguito alla cessione di tali aree avvalendosi della facoltà di monetizzare le stesse.

A tal proposito si richiama la delibera di Giunta Comunale n. 71/2010 con la quale è stata approvata la Relazione per l'attuazione del Piano dei Servizi, la quale ha stabilito al capitolo 6 il costo di monetizzazione degli standard urbanistici per un importo pari ad € 23,24

Di conseguenza si avrà:

metri quadrati 8.451,60 (ottomilaquattrocentocinquantuno virgola sessanta) x 23,24 €/mq. (ventitre virgola ventiquattro) per complessivi **€ 196.415,18** (Euro centonovantaseimilaquattrocentoquindici virgola diciotto).

I proponenti hanno provveduto al versamento della suddetta somma prima della stipula della presente convenzione in data _____ con bonifico _____

ART.8 – PEREQUAZIONE

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi di perequazione, così come stabiliti dall'art. 15 e 41 delle NTA del vigente PGT.

In particolare trova applicazione l'indice It b (art. 41 delle NTA) fissato in 0,20 mq per ogni metro quadrato di superficie territoriale

Nel caso in specie si avrà $28.172,00 \times 20\% = 5.634,40$ mq

I proponenti dichiarano che non intendono dare seguito alla cessione di tali aree, il cui controvalore è fissato dal PGT in € 26,00 (ventisei virgola zero) euro per metro quadrato.

Avremo quindi $5.634,40 \text{ mq} \times 26,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.494,40$ (euro centoquarantaseimilaquattrocentonovantaquattro virgola quaranta).

I proponenti si obbligano, nell'ambito temporale di validità della presente convenzione, a realizzare opere previste dal piano dei servizi o connesse al potenziamento dei servizi e delle infrastrutture esistenti fino alla concorrenza di tale importo.

A tal fine il comune si impegna a fornire i progetti delle opere in questione.

L'importo di cui sopra deve intendersi al netto di IVA e oneri accessori e sarà valutato sulla base dei listini ufficiali di Regione Lombardia in vigore al momento dell'approvazione dei progetti.

L'importo sarà altresì aggiornato annualmente (per la parte eventualmente non realizzata nel primo anno), a partire dal secondo anno, sulla base dei listini eventualmente pubblicati da Regione Lombardia o, in difetto, mediante applicazione dell'indice ISTAT.

ART.9 - DURATA

La durata della presente convenzione resta fissata in **anni 10** (anni dieci) dalla stipula del presente atto.

Tutte le opere di interesse pubblico previste nella convenzione dovranno essere ultimate, in modo da essere collaudabili e agibili entro e non oltre tale data.

ART.10 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei proponenti di cui al precedente articolo 8 ammonta a € 146.494,40 (centoquarantaseimilaquattrocentonovantaquattro virgola quaranta) al netto di I.V.A. e spese tecniche per progettazione, direzione lavori coordinamento sicurezza e collaudo.

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i proponenti prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo pari al 100% (cento per cento) di quello previsto al precedente punto, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____, emessa da _____ per € _____ (euro) con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune.

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico delle opere di cui all'articolo 8 e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta dei proponenti, quando una parte delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

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.

La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei proponenti.

ART.11 – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i proponenti sono nella facoltà di presentare le domande per ottenere i Permessi di Costruire ovvero la SCIA o la SCIA con valenza di Permesso di Costruire per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano Attuativo, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo, subordinatamente al precedente deposito di idonea pratica edilizia (Permesso di Costruire – SCIA – SCIA con valenza di Permesso di Costruire).

L'efficacia dei Permessi di Costruire o SCIA o SCIA con valenza di Permesso di Costruire, in qualunque forma ai sensi del periodo precedente, 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 o al trentesimo giorno successivo alla presentazione della denuncia di inizio attività.

ART.12 – ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

Gli oneri d'urbanizzazione stabiliti nella presente convenzione saranno suscettibili di adeguamento, nel caso di pagamento rateizzato, secondo le norme di cui all'art. 3 della L.R. 05 dicembre 1977 n° 60/61 dalla data di emanazione dei singoli Permessi di Costruire o SCIA o SCIA con valenza di Permesso di Costruire alla data stabilita per il pagamento delle singole rate.

Detto adeguamento, da applicarsi nel caso in cui la Regione Lombardia aumenti i costi base regionali, corrisponderà a quanto stabilito dalla lettera c) del sesto comma dell'art. 3 della suddetta L.R. 60/77 e dalla L.R. 12/2005.

ART.13 – RINUNCIA IPOTECA

Le parti sottoscriventi la presente convenzione, così come rappresentate nelle premesse, dichiarano di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione ed a tal fine esonerano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2834 del C.C. espressamente il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari di Lodi da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ART.14 - SPESE

Tutte ed indistintamente le spese, tasse inerenti e conseguenti la presente convenzione e degli ulteriori atti conseguenti e relativi, sono a totale carico dei proponenti e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, ivi compresi i frazionamenti, le volturazioni catastali, permessi e collaudi.

A tale scopo si richiedono i trattamenti e benefici fiscali vigenti di cui alla legge 28 giugno 1943 n° 666, della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modifiche ed integrazioni e altre norme se più favorevoli in materia di imposte e tasse.

ART.15 - PRIVACY

Il Comune di Soncino, ai sensi del D. Lgs 101 del 10 agosto 2018, informa i proponenti che tratterà i dati contenuti nella presente convenzione esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.