

Comune di Palazzolo sull'Oglio
Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO N.4 A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Int 1_10

Committente:

MECCANICA 2 ELLE SRL
via Pontida 1 - 25036 Palazzolo sull'Oglio
C.F. e P. IVA: 02810380986

Oggetto:

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

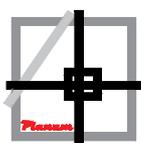
Progettisti:



CBSA INNOVATIVE SOLUTIONS

Studio Associato di Ingegneria e Urbanistica
ing. Capoferri Giobattista - ing. Barzasi Gian Franco
Piazza Roma, 29 - 25036 Palazzolo s/O (Bs)
C.F. e P. IVA 01506840980

www.studiocbsa.com
Telefono 030 740 10 53
Fax 030 740 06 66
info@studiocbsa.com
studiocbsa@pec.it



Planum

Studio Tecnico Associato
Cadenelli Consuelo & Loda Alessio
Via Breda, 22 - 25079 Vobarno (Bs)
C.F. e P. IVA 03871130989

www.planumstudio.it
Telefono 0365 37 44 99
Fax 0365 37 44 99
info@planumstudio.it
pec@pec.planumstudio.it

Scala: /

Commessa CBSA: 21-26

Commessa Planum: 080PZO

Data: GENNAIO 2023

Elaborato: CBSA PLANUM ALTRI

File: 2022-11_2126 PA INT3 Convenzione.doc

Directory: ...\\2126(G) SEZIONE URBANISTICA\05_PA\04\Integrazione

Disegnato: Bar.GF

Per cliente Per approvazione

Per revisione Per cantiere

data	revisione
11/11/2022	0 - Prima emissione

disegnato	approvato
Bar.GF	Bar.GF



COMUNE DI PALAZZOLO S/O

(Provincia di Brescia)

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA n. 4
previsto dal Piano delle Regole della seconda Variante generale al PGT
tra i Piani Attuativi a destinazione prevalentemente produttiva.**

**Articolo 28, legge 17 agosto 1942, n. 1150
Articoli 12, 14 e 46, legge regionale 11 marzo 2005, n. 12**

Proponente “Meccanica 2 Elle, Srl”

Adottato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____
Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. ____ del _____

L'anno duemilaventitré, addì _____ del mese di _____ (___/___/___),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Notaio in
_____, si sono costituiti:

- il Comune di Palazzolo sull'Oglio qui rappresentato dal Responsabile del Settore Urbanistica e SUAP, Architetto Piccitto Giovanni nato a Palazzolo sull'Oglio (BS) il giorno 24 dicembre 1968 e domiciliato per la carica presso la sede municipale, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed in forza dell'articolo 37 dello Statuto Comunale, ed autorizzato alla firma del presente atto ed in forza della deliberazione della Giunta Comunale in data n..... divenuta esecutiva ai sensi di legge, di seguito denominato "Comune", proprietario dei seguenti immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Palazzolo sull'Oglio come segue:
 - **Porzione di strada comunale di uso pubblico, denominata VIA GONZERE**, per una superficie pari a mq 507,85 (lettera b – elaborato Int 3_04);
 - **Foglio NCT/24 - mappale 413/parte**, con superficie da rilievo pari a mq 232,52 (lettere h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 85,42 + mq 75,84 + mq 23,03 + mq 48,23);
 - **Foglio NCT/24 - mappale 413/parte**, con superficie da rilievo pari a mq 69,39 (lettera f – elaborato Int 3_04);
 - **Foglio NCT/24 - mappale 371**, con superficie da rilievo pari a mq 8,75 (lettera e – elaborato Int 3_04);
 - **Foglio NCT/24 - mappale 412**, con superficie da rilievo pari a mq 714,89 (lettera g – elaborato Int 3_04);per una superficie complessiva da rilievo topografico mq 1.533,40, da una parte;
- La società MECCANICA 2 ELLE S.R.L. con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Raso, 10/A - 6, Partita IVA 02810380986, Codice Fiscale 02810380986, in persona dell'Amministratore Unico, sig. Lozza Sergio, nato a Palazzolo sull'Oglio il 2/11/1972, Codice Fiscale: LZZSRG72S02G264Q, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quanto infra autorizzata in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto Sociale:
 - a- titolare della proprietà esclusiva degli immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio come segue:
 - **Foglio NCT/24 - mappale 273**, con superficie fondiaria pari a mq 4.420,00 (da rilievo topografico mq 4.883,35),
sub.10 categoria C06, classe 03, rendita catastale euro 406,66;
sub.11 BCNC;
sub.13 categoria A07, classe 04, 11 vani, rendita catastale euro 1.704,31;
 - b- utilizzatrice con Contratto di Leasing con la Società ICCREA Banca Impresa SPA, Codice Fiscale 02820100580, Partita IVA 15240741007 con sede Via Lucrezia Romana n. 41/47, 00178 – Roma, qui sempre rappresentata dal Sig. Sergio Lozza, in virtù dell'Autorizzazione rilasciatagli in data..... che viene allegata al presente progetto, quale proprietaria, degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palazzolo sull'Oglio come segue:
 - **Foglio NCT/24 - mappale 388**, con superficie fondiaria pari a mq 7.560,00 (da rilievo topografico mq 7.549,15),
sub.2 categoria A02, classe 03, 8 vani, rendita catastale euro 888,31;
sub.3 BCNC;
sub.5 categoria D07, rendita catastale euro 24.300,00;
sub.6 categoria A10, classe 01, 1,5 vani, rendita catastale euro 375,72;
sub.7 BCNC;
sub.8 BCNC;
 - **Foglio NCT/24 - mappale 389**, con superficie fondiaria pari a mq 25,00 (da rilievo topografico mq 35,34),
sub.1 BCNC;
sub.2 categoria D01, rendita catastale euro 42,00;
sub.3 categoria D01, rendita catastale euro 42,00;

che sommano a mq: $\text{mq} (7.560,00 + 25,00) = \text{mq} 7.585,00$ (superficie reale mq 7.584,38).
per una superficie catastale complessiva pari a mq $(4.420,00 + 7.585,00) = \text{mq} 12.005,00$
(superficie reale $4.883,35 + 7.584,49 = \text{mq} 12.467,84$)
nel seguito del presente Atto denominata semplicemente “Proponente”, dall’altra parte;

PREMESSO CHE

- A) La Proponente, già proprietaria del fabbricato industriale edificato sui mappali n.388 e 389, al fine di poter ampliare la propria attività industriale ha acquistato una nuova area, interna al perimetro del PA ed identificata al mappale 273, per una superficie reale pari a mq. 4.883,23 mq.
- B) Il Comune di Palazzolo sull’Oglio è invece proprietario dei seguenti immobili, anch’essi interni al perimetro del PA:
- a- Tratto di via Gonzere interno al perimetro di intervento, di 507,85 mq (lettera b – elaborato Int 3_04);
 - b- Parte di Verde e Parcheggio pubblico, anch’essa interna al perimetro di intervento, di mq 310,66 (lettere e + f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 8,75 + mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23);
 - c- L’intera area adibita a Gattile di 714,89 mq (lettera g – elaborato Int 3_04);
- per complessivi mq $(507,85 + 310,66 + 714,89) = \text{mq} 1.533,40$.
- C) La sopraindicata Proponente dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente Convenzione; Inoltre, in particolare, viene allegata al presente Piano Attuativo la “SCRITTURA PRIVATA RELATIVA ALLA COSTITUZIONE DI SERVITU’ DI POSA E MANUTENZIONE DI UN COLLETTORE FOGNARIO COMUNALE”, stipulata in data 18/11/2021, con il Sig. Carlo Zanini, proprietario del mappale n. 333 del Foglio 24, interessato dalla posa del collettore fognario suddetto.
- D) Il Comune di Palazzolo sull’Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 21 luglio 2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 2 gennaio 2013.
Il PGT è stato successivamente oggetto delle seguenti Varianti generali:
- *Prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio*: approvata con DCC n. 26 del 26 aprile 2017 e pubblicata sul BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n. 32 del 9 agosto 2017;
 - *Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio* approvata con DCC n. 14 del 30 aprile 2022 e pubblicata sul BURL “Serie Avvisi e Concorsi” n. 32 del 10 agosto 2022;
- E) Le aree e gli immobili di cui alla presente convenzione sono classificati, dalla seconda Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con deliberazione consiliare n. 14 in data 30 aprile 2022, il cui avviso di deposito ed approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 10 agosto 2022 ai fini dell’efficacia della stessa, negli Ambiti territoriali a destinazione prevalente produttiva come “PA: Piani attuativi”, disciplinati in particolare dall’articolo 49 delle NTA del Piano delle Regole – articolo 49.3: “Piani Attuativi previsti dal PGT, a destinazione prevalentemente produttiva” – Piano Attuativo n. 4;
- F) Sull’area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;
- G) Il progetto di tale Piano Attuativo è stato redatto:

- a- dallo Studio Associato di Ingegneria e Urbanistica Ing. Capoferri Giobattista – Ing. Barzasi Gian Franco, iscritti all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia rispettivamente ai nn. 988 e 1103, con studio in Palazzolo sull’Oglio (Bs), Piazza Roma n.29 (C.F. e P.I.V.A. 01506840980);
- b- dallo Studio Tecnico Associato Planum, degli architetti Cadenelli Consuelo e Loda Alessio, con sede in via Breda, n. 22 in Comune di Vobarno (Bs), C.F. e P.IVA 03871130989.

VISTI:

- 1- La domanda di approvazione del Piano Attuativo, presentata in data 4 agosto 2022 e registrata al n. 28742 di protocollo del 5 agosto 2022 e iscritta con i relativi allegati nel Registro Pratiche Edilizie al n. 1PA/2022, integrata nelle date del 18 ottobre 2022 – integrazione registrata al n. 37633 di protocollo, del 3 novembre 2022 – integrazione registrata al n. 39517 di protocollo e del 14 novembre 2022 – integrazione registrata al n. 40917 di Protocollo e del.....integrazione registrata al n.....
- 2- il “Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare” approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 29 novembre 2022, esecutiva, avente ad oggetto *“Esame ed approvazione variazione al bilancio di previsione 2022-24 e contestuale variazione del piano delle opere pubbliche 2022-24”*;
- 3- La deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data 20 dicembre 2022, esecutiva, avente ad oggetto *“Sdemanzializzazione di porzione di strada compresa nel Piano Attuativo (PA) n. 4, previsto dal Piano delle Regole della seconda Variante generale al PGT tra i piani attuativi a destinazione prevalentemente produttiva”*;
- 4- La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale veniva adottato il PA, ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- 5- L’attestazione dell’avvenuta pubblicazione e del deposito del PA, 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;
- 6- La deliberazione della Giunta Comunale n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il PA; (ovvero, in presenza di osservazioni) con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PA, ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

VISTI INOLTRE:

- l’articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificato dall’articolo 8 della legge 6 agosto 1967 N. 765, gli articoli 12, 14 e 46 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

La Proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente Atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente Convenzione.

Il Comune, alla firma della presente Convenzione, cede alla Proponente, le seguenti aree:

- a- Tratto di via Gonzere interno al perimetro di intervento, di mq 507,85 (lettera b – elaborato Int 3_04);
 - b- Parte di Verde e Parcheggio pubblico interni al perimetro di intervento, di mq 301,91 (lettere f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23);
 - c- Spazio residuale di via Gonzere di 8,75 mq (lettera e – elaborato Int 3_04);
- per un totale di (507,85 + 301,91+ 8,75) mq. 818,51.

1.2 Per quanto riguarda l'intera area ora adibita a Gattile di mq 714,89, la stessa sarà ceduta dal Comune al Proponente in una seconda fase, nell'arco di validità della presente Convenzione, a seguito dell'avvenuta realizzazione del nuovo gattile su altra area di proprietà comunale.

2. La Proponente cede invece al Comune le seguenti aree:

- a- Una superficie di mq 449,20, per la realizzazione di un nuovo tratto di via Gonzere (lettera m – elaborato Int 3_04),
 - b- Nuovo percorso pedonale di collegamento posto a sud di via Gonzere di mq 23,03 (lettera j – elaborato Int 3_04),
 - c- Un'area di mq 48,23 per la modifica della viabilità a sud di via Gonzere (lettera k – elaborato Int 3_04),
 - d- Superficie a verde di mq 467,64 adiacente a via Gonzere (lettera i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 + mq 391,80),
 - e- Parte del mappale 388 pari a mq 20,00 a compensazione del numero di parcheggi spostati (lettera o – elaborato Int 3_04),
 - f- Un'area pari a mq 21,58 per lo spostamento della cabina del gas (lettera n – elaborato Int 3_04),
- per un totale di (449,20 + 23,03 + 48,23 + 467,64 + 20,00 + 21,58) mq. 1.029,68.

La Superficie Territoriale del PA, da rilievo risulta pari a mq. 14.069,40 di cui 68,16 interna al perimetro di Piano ma non oggetto di progetto. Pertanto risulta che l'area interna al perimetro ed oggetto di progetto è pari a mq. 14.001,24.

Il Comune, con la firma della presente Convenzione, consente la costruzione di nuovi fabbricati industriali, comprensivi di spazi per Uffici, Residenza e Locali accessori per una Superficie Lorda complessiva così risultante:

a- SL predefinita dal PGT vigente	mq 9.400,00
b- SL esistente	mq 4.283,52
c- SL massima di progetto	mq 5.116,48

La realizzazione da parte della Proponente dell'ampliamento del fabbricato industriale esistente avverrà in due fasi successive: la prima avverrà immediatamente dopo la stipula della presente Convenzione e la seconda al momento dell'acquisizione da parte della Proponente dell'area del Gattile attuale. La Superficie Lorda massima di progetto sarà comunque uguale o inferiore ai 5.116,48 mq di cui sopra.

La Proponente si impegna inoltre a realizzare, a sua totale cura e spese, le seguenti opere, così come riportate negli elaborati grafici in allegato:

- a- Realizzare il nuovo tratto di via Gonzere di cui sopra, comprensivo di impianto di illuminazione pubblica e del sistema di smaltimento delle acque piovane, così come indicato nelle tavole n. Int 3_05a, Int 3_07a e Int1_08;
- b- provvedere allo spostamento di un tratto di fosso irriguo privato, che scorre in fregio al tracciato attuale di via Gonzere, così come indicato nella tavola n. Int1_08;

- c- ripristinare lo spazio esterno al perimetro dell'intervento modificato a causa della posa di nuove tubazioni, nonché di una diversa distribuzione di alcuni parcheggi pubblici e di un tratto di viabilità, così come indicato nelle tavole n. Int 3_05a e Int 3_07a;
- d- riposizionare un tratto di un collettore fognario comunale, ora corrente nella sua proprietà, sotto la predetta nuova via, così come Autorizzato dalla società Acque Bresciane srl, in qualità di Gestore del servizio con note del 12/11/2021 registrata al protocollo generale del Comune al n. 37465 del 15/11/2021 e del 03/01/2023 – registrata al protocollo generale del Comune al n. 301 del 04/01/2023 e indicato nella tavola n. Int 3_07b;
- e- provvedere allo spostamento della cabina del gas posizionandola tra la proprietà e via Gonzere;
- f- realizzare una nuova aiuola verde adiacente a via Gonzere come indicato nella tavola n. Int 3_05a e Int 3_07a;
- g- realizzare un nuovo Gattile su un'area che il Comune metterà a disposizione del Proponente.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

2.1 Tutte le premesse sono parte integrante della presente Convenzione.

2.2 La presente Convenzione disciplina l'attuazione del Piano Attuativo n. 4, previsto dal Piano delle Regole della seconda Variante generale al PGT, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 30 aprile 2022, n. 14, entrata in vigore in data 10 agosto 2022 a seguito della pubblicazione sul BURL – serie avvisi e concorsi n. 32 del relativo avviso di approvazione, Piano Attuativo n. 4 normato, in particolare, dall'articolo 49 delle NTA del Piano delle Regole – articolo 49.3: "Piani Attuativi previsti dal PGT, a destinazione prevalentemente produttiva" – Piano Attuativo n. 4.

2.3 La Proponente è obbligata in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Proponente 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.

2.4 In caso di trasferimento le garanzie già prestate dalla Proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

2.5 La sottoscrizione della presente Convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

3.1 Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di ricevimento, da parte del Proponente, della comunicazione dell'avvenuta approvazione del "Piano Attuativo n. 4" a destinazione produttiva, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.

3.2 Il progetto di Piano Attuativo n. 4 prevede la nuova costruzione di un edificio produttivo, in ampliamento alla sede esistente della ditta Meccanica 2 Elle e la realizzazione delle correlate opere di urbanizzazione, ampliamento e opere da realizzarsi in due fasi temporali successive:

Fase 1:

Opere di urbanizzazione:

- Realizzazione di un nuovo tratto di via Gonzere sull'area di proprietà della Meccanica 2 Elle, comprensivo di impianto di illuminazione pubblica e sistema di smaltimento delle acque piovane;

- Spostamento della cabina del gas posizionandola a ovest della nuova via Gonzere;
- Ripristino dello spazio esterno al perimetro dell'intervento modificato a causa della posa di nuove tubazioni, da una nuova distribuzione di alcuni parcheggi e della rettifica di un tratto della viabilità
- Spostamento di un tratto di fosso irriguo privato, che scorre in fregio al tracciato attuale di via Gonzere;
- Riposizionamento di un tratto di un collettore fognario comunale, ora corrente nella proprietà della Meccanica 2 Elle, sotto la predetta nuova via;
- Realizzazione di una nuova aiuola verde adiacente a via Gonzere;

Interventi edilizi privati:

- Nuova costruzione della prima parte del fabbricato produttivo in ampliamento alla sede esistente della ditta Meccanica 2 Elle SRL. Tale ampliamento, da realizzarsi nel rispetto della SL massima di progetto consentita, non potrà interessare l'area dell'attuale gattile individuata al Catasto Fabbricati con il mappale n. 412 del Foglio 24

Fase 2:

Opere di urbanizzazione:

Realizzazione di un nuovo Gattile su un'area che il Comune metterà a disposizione della Proponente, per un costo pari a quello del Gattile esistente.

Interventi edilizi privati:

- Nuova costruzione della seconda parte del fabbricato produttivo in ampliamento alla sede esistente della ditta Meccanica 2 Elle SRL, nel rispetto della SL massima di progetto consentita.

- 3.3 Il rilascio dei Permessi di Costruire e/o la presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività, relativi agli interventi edilizi privati previsti per l'attuazione del Piano Attuativo n. 4 a destinazione prevalentemente produttiva, rimane subordinato alla preventiva approvazione dei progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte ai successivi articoli 4 e 5 e all'avvenuto inizio dei lavori delle stesse opere di urbanizzazione.
- 3.4 Le opere di urbanizzazione della sopra indicata fase 1, descritte ai successivi articoli 4 e 5, devono essere eseguite ed ultimate entro 24 mesi dalla data di cui al presente comma 3.1, fatto salve interruzioni dovute a cause motivate e tempistiche amministrative-burocratiche non imputabili alla Proponente.
- 3.5 In ogni caso la realizzazione delle Opere di urbanizzazione a carico della Proponente, deve avvenire con regolarità e continuità, prima o contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.
- 3.6 La realizzazione della seconda fase dell'ampliamento del fabbricato produttivo, rimane subordinata alla preventiva cessione da parte del Comune dell'area dell'attuale gattile e all'avvenuto inizio lavori del nuovo gattile sull'area indicata e messa a disposizione dal Comune.
- 3.7 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 i termini decorrenti dalla data di cui al precedente comma 3.1, come di seguito specificati:
 Fase 1: entro il termine di 5 anni;
 Fase 2: entro il termine di 10 anni;
- 3.8 Entro gli stessi termini di cui al punto precedente la Proponente deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato i titoli abilitativi edilizi per la completa edificazione degli interventi edilizi privati previsti dal Piano attuativo.

ART. 4 – DESCRIZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELLA PROPONENTE

4.1 La Proponente assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle Opere, così come evidenziate negli elaborati del Progetto del Piano Attuativo, in particolare sugli elaborati “Int 3_07a- Sistemazione Aree Esterne: Planimetria Stato di Fatto, Progetto e Confronto”, “Int 3_07b- Collettore Acque nere: Planimetria Stato di Fatto, Progetto e Particolare”, “Int 1_08- Planimetria Progetto, Sezioni e Particolari altre Opere a carico del Proponente”, “Int 1_09- Computo Metrico Estimativo delle Opere a carico del Committente” e di seguito così descritte:

Fase 1.

- a- nuova pista ciclabile, denominata via Gonzere, completa dell’impianto di illuminazione, dello smaltimento delle acque piovane e con finitura superficie in asfalto colorato con resina colore rosso;
- b- nuovo tratto di canale irriguo, posto sotto la nuova via Gonzere, in alternativa a quello esistente, costituito da tubazioni in cemento a bicchiere, (diametro 80,00 cm) e pozzetti di ispezione (dimensioni 100,00 x 100,00 cm), realizzati in conformità a quanto richiesto dal Consorzio Roggia Fusia, Gestore del servizio di irrigazione, di cui viene allegato il parere favorevole.
- c- Nuovo tratto di fognatura pubblica, posto sotto la nuova via Gonzere, costituito da tubazioni in PRFV, (diametro 80 cm), pozzetti (100,00 cm x 120,00 cm) e chiusini in ghisa, realizzato in conformità a quanto richiesto da Acque Bresciane S.r.l., società Gestore del servizio di cui viene allegato parere favorevole espresso con note del 12/11/2021 registrata al protocollo generale del Comune al n. 37465 del 15/11/2021 e del 03/01/2023 – registrata al protocollo generale del Comune al n. 301 del 04/01/2023 e indicato nella tavola n. Int 3_07b;
- d- Ripristino dello spazio esterno al perimetro dell’intervento modificato causa la posa di nuove tubazioni nonché di una diversa distribuzione dei parcheggi pubblici e di un tratto di viabilità, così come indicato nelle tavole n. Int 1_05a e Int 1_07a;
- e- Spostamento cabina del gas esistente e realizzazione del relativo basamento in calcestruzzo tra la proprietà e la nuova via Gonzere come indicato nelle tavole n. Int 1_05a e Int 1_07a;
- f- Realizzazione nuova aiuola verde adiacente a via Gonzere con formazione di siepe e posa di cordolo in conglomerato di cemento;

Fase 2.

- g- Realizzazione di un nuovo Gattile su un’area che il Comune metterà a disposizione della Proponente.

4.2 Tutte le opere sopra descritte, saranno eseguite direttamente dalla Proponente, a totale propria cura e spese, compresi gli appositi progetti esecutivi.

4.3 Gli esecutori delle Opere di urbanizzazione devono essere soggetti qualificati ai sensi del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. e, ove occorra, del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37.

4.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria dovrà avvenire nel pieno rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 – “Nuovo Codice degli Appalti” e successive modifiche ed integrazioni. In particolare:

-- ai sensi dell'articolo 1, comma 2 lett. e) le disposizioni del Codice si applicano ai "lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso, ai sensi dell'articolo 16, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e dell'articolo 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero eseguono le relative opere in regime di convenzione. L'amministrazione che rilascia il permesso di costruire o altro titolo abilitativo, può prevedere che,

in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'avente diritto a richiedere il titolo presenti all'amministrazione stessa, in sede di richiesta del suddetto titolo, un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto. L'amministrazione, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica, indice una gara con le modalità previste dall'articolo 60 o 61. Oggetto del contratto, previa acquisizione del progetto definitivo in sede di offerta, sono la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori. L'offerta relativa al prezzo indica distintamente il corrispettivo richiesto per la progettazione esecutiva, per l'esecuzione dei lavori e per i costi della sicurezza.";

-- ai sensi dell'articolo 36 – comma 3 *"Per l'affidamento dei lavori pubblici di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), del presente codice, relativi alle opere di urbanizzazione a scomputo per gli importi inferiori a quelli di cui all'articolo 35, si applicano le previsioni di cui al comma 2".*

- 4.5 Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelte dai Lottizzanti nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere, nonché il loro trasferimento nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
- 4.6 La sussistenza dei requisiti in capo alle imprese esecutrici dovrà essere attestata dalla Proponente.
- 4.7 La Proponente assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune che di terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dalla Proponente e rimane sollevato da qualsiasi adempimento di cui al Titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.
- 4.8 Il ruolo del committente ai sensi del citato D. Lgs n 81/2008 e s.m.i. sarà assunto da persona fisica facente capo alla Proponente.
- 4.9 Il Comune rinuncia espressamente alla facoltà di esercizio delle funzioni di stazione appaltante e, pertanto, la Proponente si riconosce quali committenti delle opere di urbanizzazione secondaria.
- 4.10 Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura dei gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva.

ART. 5 – PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELLA PROPONENTE

- 5.1 Il progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione è a carico della Proponente e deve essere coerente con il progetto definitivo del Piano Attuativo con le osservazioni accolte e gli eventuali emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali; Alla progettazione definitiva si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui al Titolo III del D.P.R. 207/2010.
- 5.2 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, con la sola esclusione di quello relativo al nuovo Gattile deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione.
- 5.3 Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal Proponente, a proprie cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al precedente comma 5.2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può procedere, previa diffida notificata al Proponente, alla redazione d'ufficio, mediante affidamento a tecnici abilitati, a propria cura, ma a spese del Proponente.

- 5.4 La progettazione delle opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Titolo VI – Regimi particolari di Appalto del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, può essere affidata, in assenza di specifici divieti imposti per legge o regolamento, agli stessi soggetti concessionari, affidatari o gestori; il relativo onere è a completo carico della Proponente; esse sono individuate e disciplinate all'art. 1. In tal caso la progettazione definitiva di cui al comma 1 deve tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
- 5.5 Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del Direttore Lavori, dagli elaborati «as built», che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
- 5.6 Le spese tecniche per la redazione del Piano Attuativo e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione.

ART. 6 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

- 6.1 Ai sensi dell'art. 10. 7 – punto 2 - del Piano delle Regole le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che competono al Piano Attuativo “PA4”, sono così quantificate:
- | | |
|---|-----------|
| • Superficie territoriale (St) da rilievo | 14.001,24 |
| • Superficie fondiaria (Sf) | 12.971,56 |
| • SL predefinita | 9.400,00 |
| • SL di progetto complessiva | 9.400,00 |
| • SL esistente | 4.283,52 |
| • SL di progetto | 5.116,48 |
| • Aree per servizi di interesse pubblico richieste ex art. 10.7 – punto 2 del PdR (20% della SL di progetto di cui almeno la metà a parcheggio) | 1.023,30 |
| • Aree per servizi di interesse pubblico reperite, interamente destinate a Verde | 467,64 |
| • Aree per servizi di interesse pubblico da monetizzare: (1023,30 – 467,64) | 555,66 |
- 6.2 Le aree per servizi di interesse pubblico sono individuate nella tavola Int 3-06 allegata al Piano Attuativo “PA4”.

ART. 7- MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

- 7.1. Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale n. 12 del 2005, e visto l'articolo 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Piano Attuativo e che non sono reperite direttamente assommano a mq (1023,30- 467,64) = mq 555,66
- 7.2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 125,00 al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
- mq 555,66 x euro/mq 125,00 = euro 69.457,50
- (euro sessantanovemilaquattrocentocinquantesette,50)
- 7.3. L'importo totale della monetizzazione è versato dalla Proponente alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dalla Proponente medesima in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 8 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 8.1 Dopo la registrazione e trascrizione della presente Convenzione la Proponente può presentare istanza per ottenere i Permessi a Costruire e/o Titoli Abilitativi edilizi per l'edificazione, in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo approvato.
- 8.2 In sede di presentazione del progetto esecutivo dei fabbricati, potranno essere consentite modifiche, compresi spostamenti di volumi a condizione che non vengano alterate le caratteristiche generali proprie del Piano Attuativo e la distribuzione urbanistica del comparto. A seguito del definitivo posizionamento degli accessi carrai potranno essere apportate, senza doversi procedere a variante del Piano Attuativo, modifiche di posizionamento dei parcheggi a condizione che non vengano diminuite le superfici degli stessi, ciò nel rispetto dell'articolo 14 – comma 12 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
- 8.3 Tutti gli interventi previsti dalla presente Convenzione dovranno essere ultimati entro il termine massimo di 10 anni di validità della stessa.
- 8.4 In particolare vengono convenuti i seguenti tempi:
- a- La parte Proponente, immediatamente dopo la stipula della presente Convenzione, potrà richiedere il Titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a suo carico con esclusione della realizzazione del Gattile che avverrà invece come più sotto specificato;
 - b- Immediatamente dopo la richiesta del Titolo abilitativo edilizio di cui sopra la Proponente potrà richiedere il Permesso di Costruire o altro Titolo equivalente per la realizzazione della prima parte dell'edificio industriale, pari ad una SL non superiore a mq 5.116,48.
 - c- Il Certificato di Agibilità di questa prima parte di edificio industriale potrà essere rilasciato solo dopo la richiesta da parte della Proponente del Certificato di Collaudo delle Opere di urbanizzazione richieste fino a quel momento.
 - d- Nel tempo di validità del presente Piano Attuativo la Proponente potrà presentare al Comune la richiesta del Titolo abilitativo edilizio per la realizzazione del nuovo Gattile.
 - e- Successivamente alla data di richiesta del Titolo abilitativo edilizio per la costruzione del Gattile il Proponente potrà richiedere il Permesso di Costruire o un Titolo Abilitativo Edilizio equivalente per il completamento dell'edificio industriale la cui SL complessiva non potrà superare mq 5.116,48, da cui detrarre la SL già realizzata in forza dell'ampliamento della Fase 1.
- 8.5 La realizzazione delle superfici residenziali, nella misura massima indicata nella Tav. Int 3-05 b è consentita solo per il custode e/o ai soggetti appartenenti alla famiglia proprietaria dell'edificio produttivo.

ART. 9 - CESSIONE DELLE AREE

- 9.1 La cessione delle aree che vengono reciprocamente scambiate fra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e la parte Proponente, avverranno nei seguenti tempi e modi:
- Il Comune cede alla Proponente
- a- al momento della stipula della presente Convenzione, le seguenti aree:
 - 1. Attuale via Gonzere di mq. 507,85 (lettera b – elaborato Int 3_04)
 - 2. Spazi di Verde e Parcheggi pubblici interni al perimetro d'intervento di mq. 310,66 (lettere e + f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 8,75 + mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23);

per una superficie complessiva pari a (507,85 + 310,66) mq 818,51.

b- Al momento dell'inizio dei lavori del Nuovo Gattile

1. Attuale Gattile, pari a 714,89 mq (lettera g – elaborato Int 3_04).

Per una superficie complessiva di (818,51 + 714,89) **mq 1.533,40**

La Proponente cede al Comune, al momento della stipula della presente Convenzione

1- Nuovo tratto di via Gonzere, pari a 449,20 mq (lettera m – elaborato Int 3_04);

2- Nuovo percorso pedonale di collegamento posto a sud di via Gonzere di mq. 23,03 (lettera j – elaborato Int 3_04);

3- Un'area per la modifica della viabilità a sud di via Gonzere, pari a mq. 48,23 (lettera k – elaborato Int 3_04);

per una superficie complessiva di (449,20+23,03+48,23) mq. 520,46 a compenso per la viabilità acquisita;

4- Superficie a verde di mq. 467,64 (lettere i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 mq + mq 391,80) adiacente a via Gonzere a parziale scomputo delle aree per servizi pubblici richieste;

5- Parte del mappale 388 pari a mq. 20,00 (lettera o – elaborato Int 3_04) a compensazione del numero di parcheggi esistenti nel comparto.

6- Un'area pari a mq. 21,58 (lettera n – elaborato Int 3_04) per lo spostamento della cabina del gas.

Per una superficie complessiva di (520,46 + 467,64 + 20,00 + 21,58) mq **1.029,68**.

9.2 La Proponente si impegna inoltre a compensare la differenza di superfici relative alla viabilità, nonché per la parziale mancata cessione di aree per servizi pubblici, all'importo unitario di Euro 125,00/mq. Pertanto la Proponente si impegna a versare al Comune:

1- al momento della stipula della presente Convenzione la somma di:

a- a compenso della viabilità acquisita mq 818,51 (lettere b + e + f + h + i + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 507,85 + mq 8,75 + mq 69,39 mq + 85,42 mq + 75,84 mq + 23,03 + mq 48,23) – mq 520,46 (lettere m + j + k – elaborato Int 3_04 = mq 449,21 + mq 23,03 + mq 48,23)

Euro (298,05 mq x 125,00 Euro/mq) = Euro 37.256,25

b- a compenso delle aree a Standard mq 1.023,30 – mq 467,64 (lettere i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 mq + mq 391,80)

Euro (555,66 mq x 125,00 Euro/mq) = Euro 69.457,50

2- al momento dell'inizio dei lavori del Nuovo gattile la somma di:

mq 714,89 64 (lettera g – elaborato Int 3_04) x 125,00 Euro/mq = Euro 89.361,25

Per quanto concerne l'importo dell'area del gattile lo stesso dovrà essere confermato con apposita perizia di stima al momento della cessione dell'area stessa, perizia estimativa redatta da tecnico incaricato dal Comune e con oneri a carico della Proponente.

9.3 Tutte le aree di cui sopra saranno catastalmente identificate nel frazionamento che verrà redatto ad ultimazione delle opere a cura e spese della Proponente.

9.4 Le aree sono 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;

9.5 La Proponente si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune e delle superfici da asservire ad uso pubblico, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili;

- 9.6 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, ovvero asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, la Proponente è obbligata 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, la Proponente proceda alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno;
- 9.7 Per tutte le Opere a carico della Proponente, la stessa si impegna ad eseguire tutte quelle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che necessitassero per mantenerle in perfetti uso ed efficienza.

ART. 10 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E STANDARD DI QUALITA'.

10.1 Gli oneri di urbanizzazione previsti per la costruzione del nuovo edificio industriale, calcolati sulla SL massima ammissibile risultano:

a- Oneri di Urbanizzazione Primaria:		
5.116,48 mq x 29,84 Euro/mq	Euro	152.675,76
b- Oneri di Urbanizzazione Secondaria:		
5.116,48 mq x 16,33 Euro/mq	Euro	83.552,12
c- Oneri per Smaltimento Rifiuti:		
5.116,48 mq x 4,46 Euro/mq	Euro	22.819,50
d- Maggiorazione del 5%:		
(152.675,76 + 83.552,12 + 22.819,50) x 5%	Euro	12.952,37
d- Standard di Qualità:		
5.116,48 mq x 35,00 Euro/mq	Euro	179.076,80

10.2 Si precisa che l'importo del contributo di costruzione e, ai sensi dell'articolo 12 – comma 5 – delle NTA del Piano dei Servizi, l'importo dello standard di qualità, da versare al Comune, saranno calcolati di volta in volta, in funzione delle reali superfici lorde (SL) richieste per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e corrisposti al momento del rilascio degli stessi relativi titoli abilitativi edilizi.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1 L'importo preventivato delle Opere da eseguirsi a cura e spese della Proponente e dei relativi Oneri Accessori è di Euro 533.861,57 e si ricava dal Computo Metrico estimativo di cui all'allegato n. Int 1_09, che comprende le Opere di Urbanizzazione, lo Spostamento del Collettore Fognario, la formazione della nuova Aiuola Verde e i lavori per la realizzazione del Nuovo Gattile, e dall'importo delle relative SOMME A DISPOSIZIONE, così come segue:

A) OPERE DI URBANIZZAZIONE

A1 - LAVORI

1- Nuova via Gonzere con spostamento cabina del gas		
(61.277,74 + 28.000,00) Euro	Euro	89.277,74
2- Sistemazione/Ripristino lato Sud di via Gonzere	Euro	17.500,00
3- Spostamento Fosso irriguo	Euro	48.912,32
		<hr/>
	Euro	155.690,06

A2 -SOMME A DISPOSIZIONE

1- IVA lavori		
(155.690,06 Euro x 0,10)	Euro	15.569,00
		<hr/>

TOTALE	Euro 171.259,06
B) SPOSTAMENTO CANALE IRRIGUO	
<i>B1 - LAVORI</i>	
Spostamento collettore fognatura pubblica	Euro 197.498,00
B2 – SOMME A DISPOSIZIONE	
1- IVA lavori (191.398,00 Euro x 0,10)	<u>Euro 19.749,80</u>
TOTALE	Euro 217.247,80
C) FORMAZIONE NUOVA AIUOLA	
<i>C1 - LAVORI</i>	
Opere per realizzazione Nuovo Gattile	Euro 8.240,65
C2 – SOMME A DISPOSIZIONE	
1- IVA lavori (8.240,65,00 Euro x 0,10)	<u>Euro 824,06</u>
TOTALE	Euro 9.064,71
D) NUOVO GATTILE	
<i>C1 - LAVORI</i>	
Opere per realizzazione Nuovo Gattile	Euro 130.000,00
C2 – SOMME A DISPOSIZIONE	
1- IVA lavori (130.000,00 Euro x 0,10)	<u>Euro 13.000,00</u>
TOTALE	Euro 143.000,00
N.B.: per quanto riguarda la realizzazione del Nuovo Gattile, nell'eventualità che il Comune richieda la realizzazione di un nuovo gattile di importo eccedente a quello suindicato di € 130.000,00 oltre IVA, la parte eccedente sarà prevista a parziale scomputo dallo standard di qualità di cui al precedente articolo 8 – comma 1 – lettera d).	
TOTALE GENERALE OPERE A CARICO DELLA PROPONENTE	Euro 540.571,57

11.2 Le parti danno atto che:

- a- A totale scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria, pari ad Euro 152.675,76 la Proponente si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione di cui al Punto precedente A per un costo complessivo di Euro 171.259,06;

- b- A totale scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, pari ad Euro 83.552,12 la Proponente si obbliga a realizzare le Opere di Urbanizzazione di cui al Punto precedente B e C per un costo complessivo di (217.247,80 + 9.064,71) Euro 226.312,51;
 - c- La Proponente si impegna a versare al Comune di Palazzolo sull'Oglio l'intero importo per gli Oneri per Smaltimento Rifiuti pari ad Euro 22.819,50 nonché quelli dovuti per la Maggiorazione del 5% pari a Euro 12.952,37;
 - d- La Proponente si obbliga a versare al Comune di Palazzolo Sull'Oglio, al momento della stipula della presente Convenzione Urbanistica, la quota degli Standard di Qualità corrispondente alla Superficie Lorda prevista per la prima Fase e la restante quota al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla seconda Fase.
 - e- Tutti i costi sopra indicati risultano dal Computo Metrico Estimativo allegato alla presente e classificato con il n. Int 1_09. Ancorché venissero realizzate opere migliorative il valore aggiunto sarà a totale carico della Proponente e/o aventi causa, sollevando l'Amministrazione Comunale di Palazzolo sull'Oglio da qualsiasi onere di spesa aggiunto.
- 11.3 A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, la Proponente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo pari a quello previsto al comma 1, con Polizza Fidejussoria n. _____ in _____ data _____ emessa da _____ pari alla somma dell'importo di tutte le Opere da realizzarsi a suo carico pari ad Euro 540.571,57 e l'importo che dovrà versare al Comune per l'acquisizione dell'area del Gattile attuale, pari ad Euro 89.373,75, e pertanto di importo di Euro 629.945,32.
- 11.4 La garanzia non può essere estinta 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 della Proponente, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo anche parziale fatto effettuare dal Comune a spese della Proponente, e il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione;
- 11.5 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.
- 11.6 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 soggetto iure privatorum, 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 della Proponente, 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;

ART. 12 - VARIANTI

- 12.1 Ai sensi dell'articolo 14 – comma 12 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modifiche planivolumetriche 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;

- 12.2 Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e alle N.T.A.:
- a- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati di progetto, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - b- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie di progetto, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- 12.3 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;
- 12.4 Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato;
- 12.5 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;
- 12.6 Le superfici residenziali non più utilizzate dal custode e/o dalla proprietà dovranno essere ricondotte a SL produttiva o a uffici di gestione dell'attività produttiva.

ART. 13 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 13.1 Ultimate le Opere ed ogni altro adempimento costruttivo, la Proponente presenta al Comune una dichiarazione di Avvenuta Ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese della Proponente che ne deve anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune medesimo entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre agli oneri accessori e connessi;
- 13.2 Fatto salvo il caso della non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda al collaudo finale entro tre mesi dalla dichiarazione di Avvenuta Ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato di collaudo, questo si intende reso in senso favorevole, a meno che negli stessi termini non intervenga un provvedimento motivato di diniego ed in tal caso la Polizza Fidejussoria di cui all'articolo 7 perde efficacia e non potrà essere escussa;
- 13.3 Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione di cui all'articolo 4, comma 4, della presente Convenzione, e, se necessari, della presenza dei Collaudi Tecnici e Funzionali delle reti e degli impianti di cui all'articolo 8. In difetto il Comune, previa diffida alla Proponente, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese della Proponente; tale adempimento resta obbligatorio anche nel caso di approvazione tacita del collaudo;
- 13.4 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 della Proponente 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;
- 13.5 Il Comune si riserva la facoltà di fare eseguire, in qualsiasi momento e durante tutto il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori stessi alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti debitamente approvate.

ART. 14 - MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

- 14.1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune, resta a carico della Proponente sino all'approvazione del Collaudo Finale, o, in assenza del Collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'articolo
- 14.2 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;
- 14.3 Il canone e i consumi delle reti di illuminazione pubblica, quando attivata, sono a carico del Proponente, fino a collaudo eseguito con esito positivo;
- 14.4 Poiché è prevista la possibilità per la Proponente di chiedere i Permessi di Costruire anche prima dell'Ultimazione delle Opere di Urbanizzazione, la Proponente tiene sollevato il Comune da ogni danno a persone o cose derivante dall'utilizzo di tali Opere di Urbanizzazione prima del collaudo delle stesse, ancorché realizzate su aree già cedute al Comune;
- 14.5 Le parti danno atto che il committente delle opere, ancorché realizzate su aree già cedute al Comune, è la Proponente stessa che dovrà attenersi alle prescrizioni di cui Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.
- 14.6 La Proponente si impegna inoltre ad eseguire la manutenzione dell'area a Verde, esterna al perimetro di proprietà, della superficie di 467,64 mq (lettere i + l – elaborato Int 3_04 = mq 75,84 mq + mq 391,80) e individuata con la sigla 04 nella Planimetria Generale Fase 1 – Aree in cessione nell'elaborato grafico denominato Int 3_06.

ART. 15 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

Il progetto di Piano Attuativo, di cui alla presente convenzione, è composto dai seguenti elaborati:

- PA Int 3_01_r1 – Relazione Tecnica Generale
- PA 02 – Raccolta estratti: PGT, NTA, Mappa, Carta Tecnica Regionale
- PA 03 – Documentazione fotografica
- PA Int 3_04_r1 – Planimetria dello stato di fatto, destinazioni aree di intervento e superfici
- PA Int 3_05a – Planimetria generale di progetto, individuazione delle fasi di esecuzione, parametri urbanistici e schema sezioni di progetto
- PA Int 3_05b – Dimostrazione calcolo superficie lorda esistente e di progetto
- PA Int 3_06 – Individuazione delle aree in acquisizione e cessione
- PA Int 3_07a – Planimetria sistemazione aree esterne stato di fatto, progetto e confronto
- PA Int 1_07b – Collettore acque nere planimetria stato di fatto, progetto e particolare
- PA Int 1_08 - Planimetria progetto, sezioni e particolari altre opere a carico proponente
- PA Int 1_09 – Computo Metrico Estimativo delle opere a carico del committente
- PA Int 1_10 – Convenzione Urbanistica
- PA 11 – Scrittura privata per costituzione servitù
- PA 12 – Raccolta delle richieste e dei pareri degli enti interessati
- PA 13 – Rapporto preliminare
- PA 14 – Relazione tecnica urbanistica
- Relazione Geologica e Geotecnica (complete di relative asseverazioni)
- Relazione idraulica idrologica

- Allegato E – invarianza idraulica
- Valutazione previsionale d’impatto acustico

Il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Il Comune e la Proponente, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al presente Articolo, 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;

ART. 16 - SPESE

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 Proponente.

ART. 17 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

- 1- La Proponente rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione;
- 2- La 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, per cui le cessioni, anche in permuta, delle aree di cui alla presente Convenzione non sono rilevanti ai fini dell’Imposta sul Valore Aggiunto.

Palazzolo Sull’Oglio, .../...../2023.

La Proponente

il Comune di Palazzolo Sull’Oglio
