

**COMUNE DI CARPENEDOLO**  
**Provincia di Brescia**

**BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA**

per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione denominato "ADT 4PC", relativo agli immobili siti in Carpenedolo in via Otto Marzo, contraddistinti con i mappali 68 e 624 del foglio 30 del NCT, secondo quanto disposto dalla scheda AdT 4PC del documento "Indirizzi di Piano" del Piano di Governo del Territorio (P. G. T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 03/12/2009, pubblicata sul BURL n. 24 del 16 giugno 2010;

l'anno 2017 addì del mese di avanti a me

.....

**TRA:**

il Comune di Carpenedolo (BS), C.F. ...., rappresentato dal signor Cesare Guerini, nato a Brescia il 25/02/1959, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Carpenedolo, il quale agisce in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del .....

**E**

Mario Faganelli, nato a Castel Goffredo (MN) il 26/07/1946, C.F. FGNMRA46L26C118N nella sua qualità di legale rappresentante della ditta Maris S.A.S. di Faganelli Mario & C. con sede a Carpendolo (BS) in via Otto Marzo n. 54, P. IVA 01651100206, proprietaria degli immobili compresi nel Piano Attuativo ed in seguito denominata nel presente atto "Proponente";

**PREMESSO**

che la Proponente di cui sopra ha presentato al Comune di Carpenedolo una domanda per il Piano Attuativo, annotata al protocollo n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, oltre a successive integrazioni, conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio vigente, volta ad ottenere l'autorizzazione ad attuare le trasformazioni proposte sugli immobili di sua proprietà, siti in Comune di Carpenedolo, della superficie complessiva di mq 7845 catastali e mq 7630 reali, e distinti al N.C.T.R. con i mappali n° 68 e 624 del Foglio n. 30, sezione censuaria di Carpenedolo, con le seguenti superfici:

FOGLIO	MAPPALE	SUP. (mq)
30	68	1365
30	624	6480
30		

compresi nell'ambito AdT 4PC del documento "Indirizzi di Piano" del Piano di Governo del Territorio vigente, con destinazione per attività artigianali ed industriali;

che a seguito della pubblicazione del Piano Attuativo in argomento sono/non sono state presentate osservazioni e/o opposizioni ed il Piano medesimo ha ottenuto definitiva approvazione dal C.C. con delibera n° .....del .....divenuta esecutiva ai sensi di legge;

che a tale fine si uniscono alla delibera i seguenti documenti che sono parte integrante e sostanziale della stessa:

- Tav. 01 – Estratto Mappa, Estratto PGT, Schede Ambito Vigenti, Ortofoto
- Tav. 02 – Situazione Attuale : Rilievo – Planimetria Quotata
- Tav. 03 – Situazione Attuale : Sezioni Ambientali di Rilievo
- Tav. 04 – Situazione di Progetto : Planivolumetrico – Piano Aree edificabili – Calcolo Standards e Monetizzazioni
- Tav. 05 – Situazione di Progetto : Sezioni Ambientali, particolare recinzioni e intubamento fossi
- Relazione Tecnica
- Bozza Convenzione
- Documentazione Fotografica
- Relazione Geologica
- Accordo a Confine con proprietà BCB

che il progetto di Piano Attuativo è parte integrante e sostanziale anche della convenzione. Il Comune e gli istanti in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui alla premessa, quali atti pubblici allegati alle deliberazioni di adozione ed approvazione, dunque depositati in formato originale in Comune, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione;

che, in caso gravassero sugli immobili vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che lo subordinino ad autorizzazioni di altre autorità, questi verranno acquisiti e presentati dal privato preventivamente all'istanza edilizia funzionale all'attuazione del Piano Attuativo;

che la Proponente garantisce la legittima proprietà e la libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili oggetto di cessione in questa convenzione;

#### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

##### Art. 1) OBBLIGO GENERALE

1. La proponente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la convenzione 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 convenzione stessa.
2. È esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune, tolleranza o silenzio di quest'ultimo.

#### 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) CONTENUTI E DURATA

Il Piano Attuativo proposto prevede la urbanizzazione di aree destinate ad attività artigianali ed industriali. Gli interventi previsti verranno realizzati in conformità alle norme di questa Convenzione ed alle previsioni del Piano Attuativo, come descritte nei relativi allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione. Si conviene che la convenzione abbia durata di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione e che entro tale termine le opere siano compiute in tutte le loro parti.

#### Art. 4) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La realizzazione delle opere edilizie previste è subordinata al rilascio della relative autorizzazione edilizia, comunque denominata. Nel provvedimento di ogni autorizzazione edilizia verrà determinato il contributo da corrispondere al Comune ai sensi della L.R. n. 12/05 e s.m.i., applicando le tariffe che saranno in vigore al momento del rilascio dell'atto. Il pagamento del contributo riguardante il costo di costruzione avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune. Tutte le costruzioni dovranno essere ultimate entro i termini di validità delle rispettive concessioni edilizie e non potranno essere utilizzate senza il rilascio del prescritto certificato di agibilità.

#### Art. 5) ESIBIZIONE TITOLI DELLA PARTE PROPONENTE

La parte proponente dichiara di essere proprietaria degli immobili indicati nelle premesse, come comprova con l'esibizione degli atti di compravendita e di proprietà allegati (.....) e precisamente:

#### Art. 6) ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

La parte proponente prima del rilascio del Permesso di Costruire edilizio o dell'efficacia della D.I.A., dovrà provvedere al versamento del contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

#### Art. 7) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione primaria essendo il lotto completamente urbanizzato. Pertanto il proponente prima del rilascio dell' Autorizzazione Unica dovrà provvedere al versamento dei relativi oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

#### ART. 8) - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Lo strumento urbanistico generale non prevede nel comparto la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Pertanto il proponente prima del rilascio dell' Autorizzazione Unica dovrà provvedere al

versamento dei relativi oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

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

1. Ai sensi del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano attuativo sono così quantificate:

Destinazione attività artigianali e industriali		
Superficie catastale e fondiaria (S.f.)		7845,00 mq
Superficie coperta (massima)		3250,00 mq
Standard per verde (art. 15.1 N.T.A. del Piano delle Regole)	0,10 x 3250 mq	325 mq
Standard per parcheggi (art. 15.1 N.T.A. del Piano delle Regole)	0,10 x 3250 mq	325 mq
Standard urbanizzazione secondaria (art. 15.2 N.T.A. del Piano delle Regole)	0,10 x 3250 mq	325 mq
Totale standard da cedere		975 mq
Totale standard reperiti		0 mq
Totale standard da monetizzare		975 mq

2. In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano Attuativo "AdT 4PC", all'interno di quest'ultimo non è possibile reperire tutte le aree per standards urbanistici, pertanto verranno richieste in monetizzazione in misura stabilita dal successivo art. 11.

3. Ai sensi dell'articolo 3, secondo comma, lettera c), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e del Piano dei Servizi integrante il vigente strumento urbanistico generale, non costituiscono aree per attrezzature e servizi pubblici e non possono pertanto essere computate come tali:

a. le aree di manovra e di viabilità che siano utilizzate per il disimpegno degli accessi ai lotti o comunque che costituiscano strade al servizio degli insediamenti privati anche se utilizzate promiscuamente per l'accesso ai parcheggi pubblici o di uso pubblico;

b. le aree a verde lungo le strade utilizzate per spartitraffico, delimitazione percorsi, scarpate, aiuole, reliquati o altre aree a verde assimilabili che non siano effettivamente utilizzabili per la destinazione a parco, gioco o sport;

c. le aree di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, salvo che, compatibilmente con la loro ubicazione e la situazione oggettiva, siano destinate a parcheggi o ad ampliamento in continuità ad ambiti di verde pubblico preesistenti.

#### Art. 10) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Si riportano le indicazioni contenute nella scheda degli indirizzi di Piano per l'ambito AdT 4PC, che costituiscono le norme tecniche di attuazione del piano attuativo.

## AMBITO – 4.PC

in via VIII Marzo  
tav. n. 12.2 - Sintesi urbanizzazione - progetto  
nella V.A.S. - Rapporto ambientale identificato come parte dell'ambito di trasformazione n. 15.

L'ambito è finalizzato a interventi di integrazione funzionale e miglioramento dell'attività produttiva esistente adiacente (calzificio), anche considerata l'inadeguatezza della viabilità d'accesso.

Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno

essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Considerato che l'area ricade entro i limiti di distanza da allevamenti di animali (vedi tav. 5.2); l'attuazione dell'ambito dovrà avvenire nel rispetto del vigente Regolamento locale d'igiene in materia (A.S.L. di Brescia – delib. 17 novembre 2003, n. 797 e successive modifiche e integrazioni).

### *Destinazione d'uso principale:*

attività industriali e artigianali;

complementare:

- magazzini e depositi;
- attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva;
- attività espositive e di commercializzazione dei prodotti;
- residenza dell'imprenditore o di custodia;
- attività direzionali.

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività produttive classificate inquinanti di prima classe o che comportino rilevante transito di automezzi; residenza; attività agricole e di allevamento; attività commerciali.

### Edificabilità

ottimale: m<sup>2</sup> 3.250,00 di superficie coperta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,40 ca. rapporto di copertura), considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le carenze della viabilità d'accesso e l'adiacente edificazione produttiva.

massima: verificata l'organizzazione urbanistica dell'ambito, prevista dal progetto di Piano Attuativo, l'Ente comunale potrà acconsentire a un incremento dell'edificabilità ottimale fino a una quantità massima non superiore a m<sup>2</sup> 4.050,00 di superficie coperta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 0,50 ca. rapporto di copertura).

### Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, dovrà essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

### Urbanizzazione:

10% superficie lorda di pavimento realizzabile, comunque nel rispetto dell'art. 15 delle N.A.; da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove attività da insediare.

### Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; l'insediamento dovrà inoltre essere dotato di idonei dispositivi per la depurazione dei reflui, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto della superficie dell'unità produttiva realizzata;

- partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo.

Altre norme di attuazione:

Altezza	non superiore a m 10,00, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
Distanza dai confini	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
Distanza dalle strade	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tav. 13.1).
Distanza dagli edifici	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture
Distanza dai corpi idrici	non inferiore a m 1,00 o alle maggiori distanze previste negli elaborati tecnici del documento "Determinazione del reticolo idrico principale e minore e delle relative fasce di rispetto", di cui all'art.9 delle N.A.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, di altezza non superiore a m 1,00, con conseguenti scavi e riporti di terra.

b - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dei fabbricati; le facciate degli stessi non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente con materiali (granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, vetro, legno, muratura ecc...), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto o eventualmente dipinte con colori dai toni tenui.

c - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici.

d - Le cinte non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00. Se realizzate in muratura non potranno sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,20 e le seconde l'altezza di m 0,80; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

e - Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo a nord-est e in particolare lungo i corpi idrici a confine dell'ambito, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Piano del Paesaggio - Indirizzi e norme di tutela", in una fascia di verde privato della profondità di almeno m 10,00. La progettazione dovrà inoltre perseguire la conservazione dei filari alberati già esistenti, in particolare lungo i corpi idrici superficiali.

Nel piano attuativo dovrà pertanto essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.

f - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione edilizia potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

#### Art. 11) MONETIZZAZIONE E ALTRI OBBLIGHI

1. Rilevato che non sono stati reperiti all'interno del Piano, per la cessione in conto standard urbanistici, mq 975,00 si conviene che essi vengano monetizzati ad un valore di €/mq 50,00 per un totale di € 48.750,00.

2. In applicazione del paragrafo "Servizi di urbanizzazione da realizzare" del precedente articolo, si conviene che la partecipazione economica alla realizzazione di un'opera pubblica venga quantificata in € 10 al mq di superficie coperta, per totali € 3250 x 10 = € 32500.

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

1. L'importo delle obbligazioni assunte dal proponente, comprensive degli oneri accessori, ammonta a complessivi € così ripartito:

a) monetizzazione aree a standard (mq 975 x €/mq 50,00) =	€	48.750,00
b) partecipazione ad opera pubblica (mq 3250 x €/mq 10) =	€	32.500,00

**totale obbligazioni (c+d+e+f-a-b) = € 81.250,00**

2. Il suddetto importo, che non comprende il contributo di costruzione di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che sarà versato prima del ritiro delle singole autorizzazioni edilizie per i fabbricati, verrà versato dalla proponente alle seguenti scadenze:

A. € 40.625,00 (pari al 50% del totale), alla sottoscrizione di questa convenzione;

B. € 20.325,00 (pari al 25% del totale), entro il 30 aprile 2019, garantito da polizza fideiussoria, con scadenza a

B. € 20.300,00 (pari al 25% del totale), entro il 30 aprile 2020, garantito da polizza fideiussoria, con scadenza a

#### ART. 13 - CESSIONI DI AREE AL COMUNE

1. Non sono previste cessioni di aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici, che vengono interamente monetizzate.

#### Art. 14) CONTROVERSIE E ARBITRATO

Qualsiasi controversia circa l'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione della presente Convenzione, potrà essere risolta ricorrendo al tribunale ordinario di Brescia, escludendo espressamente qualsiasi ricorso all'arbitrato.

#### Art. 15) DECADENZA DEL PIANO ATTUATIVO

Decorso un anno dall'efficacia della delibera di Consiglio Comunale di definitiva approvazione del Piano attuativo, cioè dalla pubblicazione della stessa, senza che sia intervenuta la stipulazione della presente convenzione, il Sindaco diffida la Proponente a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Piano Attuativo; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del Piano medesimo ad ogni effetto.

#### Art. 16) VARIANTI E MODIFICAZIONI

Per l'approvazione di varianti al presente Piano attuativo, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione. Sono consentite inoltre, in fase di esecuzione, per iniziativa della Proponente

modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.R., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05.

**Art. 17) SPESE E TRASCRIZIONE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della parte proponente che ne curerà anche la trascrizione nei Registri Immobiliari, comprese le spese di frazionamento. Le spese di pubblicazione degli Avvisi relativi al presente Piano Attuativo e tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente Convenzione, sua registrazione ed eventuale trascrizione ipotecaria, sono a totale carico della parte proponente. All'uopo viene richiesto il trattamento fiscale più favorevole per il proponente secondo la normativa vigente, oltre all'applicazione di eventuali ulteriori benefici.

**Art 18) DISPOSIZIONI VARIE**

Per quanto convenuto si fa espresso richiamo ai documenti che si trovano agli atti presso l'Ufficio Archivio dell'Ente. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto,

**Per la parte proponente:**  
**Sig. Mario Faganelli**

**Per il Comune di Carpenedolo:**

Carpenedolo, .....