

PIANO ATTUATIVO

A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Foglio 5 mappale 1855

Committente:

BOSSONI AUTOMOBILI SPA
via Castelleone n.134 - CREMONA (CR)

tavola

CONVENZIONE URBANISTICA

CONV.

Scala

-

Data

MAGGIO 2017

STUDIO ARCHITETTO GIUSEPPE ROSSI
via San Padre Pio da Pietrelcina 33 - 25034 Orzinuovi (BS)
P.Iva 01813370986
tel/fax 030 941533
e-mail archgiusepperossi.studio@gmail.com

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO ATTUATIVO

Ditta BOSSONI AUTOMOBILI SPA

L'anno 2017 , addì _____ del mese di _____ (___/___/2017),
avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, notaio in

si sono costituiti :

Art.1. il Sig.

BOSSONI	MARIO	nato a Orzinuovi (BS)	il 18/03/1963	cod. fisc. BSSMRA63C18G149U
---------	-------	-----------------------	---------------	-----------------------------

rappresentante legale della ditta :

BOSSONI AUTOMOBILI SPA con sede in Cremona (CR) via Castelleone n.134	Cod. fisc. 00105830194
--	------------------------

soggetto nel seguito del presente atto denominato semplicemente «**lottizzante**» da una parte;

Art.2. il sig. _____, nato a _____ il
_____ in qualità di responsabile del _____⁽ⁱ⁾ pro
tempore del Comune di _____, che qui interviene in nome e per conto dello
stesso Comune ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n.
165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.
267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del _____ comunale n. _____
in data _____

(ovvero)⁽ⁱⁱ⁾

con atto del Sindaco n. _____ in data _____ ai sensi dell'articolo 50,
comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, nel seguito del presente atto
denominato semplicemente «Comune», dall'altra parte,

PREMESSO che:

- la Ditta BOSSONI AUTOMOBILI SPA è proprietaria di aree in territorio del Comune di Bagnolo Cremasco distinte come segue:
 - mappale n. 1855 del foglio n. 5 di mq 16098 catastaliAcquistate con atto del n..... Rep. A rogito Notaio Dott. Gianni Tufano
- che le suddette aree, nel Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____ risultano comprese nella Zona "AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE" dove è ammesso intervento a mezzo di Piano urbanistico attuativo, anche per frazioni dell'area di trasformazione.
- che la Ditta BOSSONI AUTOMOBILI SPA in data 01 giugno 2017 ha presentato richiesta di approvazione del *Piano Attuativo* per l'area di proprietà identificata al mappale 1855 foglio 5 facente parte del comparto di concessionarie autovetture delle società Bossoni Automobili Spa e Gruppo Bossoni Spa.
- che è stata acquisita Autorizzazione da parte della Roggia Quarantina per la immissione in Roggia di acque piovane.

- che il Comune di Bagnolo Cremasco con delibera della Consiglio comunale n. _____ del _____ ha adottato il Piano di Attuativo Bossoni Automobili Spa, definitivamente approvato con delibera della Consiglio Comunale n. _____ del _____, esecutiva in data _____.
- che il sopraindicato intervenuto lottizzante dichiara di essere legittimo proprietario delle aree sopradescritte oggetto di *Piano Attuativo* e di averne la piena disponibilità e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- che tale *Piano Attuativo* è assoggettato alle prescrizioni specifiche degli elaborati grafici e relative tabelle oltre che alle norme di attuazione;
- che dette aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico, non sono dichiarate sismiche, non sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui alle legge 1497/39 e non sono riconosciute dallo strumento urbanistico vigente meritevoli di tutela ambientale;
- che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO,

l'anno 2017 il giorno del mese di tra il Comune di Bagnolo Cremasco ed il Lottizzante citato in premessa,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il **lottizzante** si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione, precisando che la lottizzazione verte sui seguenti terreni identificati catastalmente come segue:
Foglio n. 5 mapp. 1855.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. Il **lottizzante** è obbligato 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 dal **lottizzante** 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.

3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal **lottizzante** 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.
4. La sottoscrizione della 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 allo stesso.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione anche ad uno solo dei lottizzanti dell'avvenuta approvazione definitiva del piano di lottizzazione, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Tutti gli adempimenti prescritti dalla presente convenzione, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **10 (dieci) anni**. Entro lo stesso termine il **lottizzante** deve aver conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le denunce di inizio attività o permesso di costruire per la completa edificazione degli interventi previsti dal piano di lottizzazione ovvero presentato la relativa denuncia di inizio attività o permesso di costruire.
3. Non si prevede cessione della proprietà delle aree per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune, che saranno per intero monetizzate.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Non si prevedono opere di urbanizzazione primaria.
2. Le spese tecniche per la redazione del piano di lottizzazione e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione, la direzione lavori sono estranee alla presente convenzione.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non ci sono opere di urbanizzazione secondaria da cedere che pertanto verranno monetizzate.

ART. 6 - OPERE A SCOMPUTO DELLA MONETIZZAZIONE

Non si prevedono opere a scomputo della monetizzazioni che saranno versate all'atto della sottoscrizione della convenzione.

ART. 7 - DIMENSIONAMENTO DI AREE A STANDARD

Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 le aree a standard che competono al piano di lottizzazione, sono così quantificate:

Destinazione artigianale	Superficie territoriale (S.t.)	mq	16098
	Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq	2000
	Standard richiesti	mq	400
	Standard reperiti	mq	0,00
	Standard da monetizzare	mq	400

ART. 8 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60, e visto l'articolo 9 della presente convenzione, le aree a standard che competono alla lottizzazione e che non vengono reperite direttamente assommano a **mq 400**
2. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 40.00 (euro quaranta) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq 400 x euro/mq 40.00 = euro 16.000,00 (euro sedicimila/00).
3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal **lottizzante** alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal **lottizzante** medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ART. 9 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i lottizzanti possono presentare domanda per ottenere i titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al piano di lottizzazione, con particolare riguardo alle norme di attuazione di quest'ultimo.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi, in qualunque forma ai sensi del comma 1, è subordinata al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977,

n. 10, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio della concessione o della presentazione della denuncia di inizio attività.

ART. 10 - VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 7, comma 10, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione.
2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:
 - a) edificazione a confine in base alla scrittura privata allegata alla presente lottizzazione;
 - b) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano di lottizzazione, sempre nel rispetto delle distanze legali;
 - c) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
3. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 11, le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.
4. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 11 - EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA

1. Qualora su parte dell'area inclusa nel piano di lottizzazione siano richiesti e autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edificatori con destinazione diversa da quella prevista in origine, in sede di rilascio del relativo atto di assenso o di presentazione della denuncia di inizio attività sono reperite le aree a standard nella misura a conguaglio tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto per il dimensionamento del piano di lottizzazione.
2. E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga monetizzato ai sensi della legge regionale n.12/2005, purché l'importo unitario non sia inferiore alla monetizzazione iniziale rivalutata in base agli indici dei prezzi al consumo rilevati dall'I.S.T.A.T. In tal caso l'importo del conguaglio della monetizzazione è versato contemporaneamente al rilascio

dell'atto di assenso o della presentazione della denuncia di inizio attività.

3. Qualora in seguito alla diversa destinazione, in applicazione del comma 1, risultino aree a standard urbanistico in eccedenza, con conguaglio a favore del **lottizzante**, non si procederà ad alcuna restituzione da parte del Comune, né in termini di quantità di area, né in termini di monetizzazione. Ciò sia in ragione della reversibilità della nuova diversa destinazione che per il divieto alla diminuzione degli spazi ad uso pubblico, nonché in ragione del consolidamento dei diritti acquisiti dalla collettività rappresentata dal Comune in seguito alla stipula della convenzione.

ART. 12 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di piano di lottizzazione è composto da:
 - a) relazione illustrativa;
 - b) norme tecniche di attuazione;
 - c) elaborati grafici urbanistici in n. 3 tavole;
 - d) titolo di proprietà
 - e) valutazione di impatto paesistico
 - f) relazione geologica
 - g) valutazione previsionale di impatto acustico
2. Il progetto di piano di lottizzazione è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il **lottizzante**, in pieno accordo, stabiliscono che gli atti di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g) 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. 13 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei lottizzanti.

ART. 14 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il **lottizzante** rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il **lottizzante** 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 P.G.T.; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342, per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il lottizzante

per il Comune