

		<b>N. *** di Repertorio</b>
		<b>REPUBBLICA ITALIANA</b>
		<b>Comune di Solferino - Provincia di Mantova</b>
		<b>SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA</b>
		<b>PIANO ATTUATIVO - "PL CM PRODUTTIVO"</b>
		L'anno duemiladiciannove, il mese di _____, il giorno _____
		(__.__.20__), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____,
		Segretario Comunale del Comune di Solferino, competente ai sensi
		dell'articolo 97, comma 4, lettera c), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267,
		senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il
		mio consenso rinunciato, si sono costituiti:
		da una parte
		il COMUNE DI SOLFERINO, con sede in Piazza L. Torelli n. 1, PEC
		protocollo.comune.solferino@pec.regione.lombardia.it, C.F. P. IVA
		00206590200 qui rappresentato dal _____, nato a ____ (__), il
		_____, residente in via _____, __ - _____ (__), codice fiscale
		_____, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo
		interesse dell'ente, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, del D.Lgs. 30 marzo
		2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del D.Lgs. 18
		agosto 2000, n. 267, allo scopo autorizzato con la deliberazione del
		_____ comunale n. ____ in data _____ in forza di decreto n. _____ in data
		_____ del Presidente dell'Unione Castelli Morenici cui il Comune di
		Solferino ha trasferito le funzioni fondamentali, (di seguito denominato
		per brevità Comune);
		e dall'altra
		1

la società "C.M. Carpenteria Metallica S.R.L.", con sede in via Dunant, 13,

46040 Solferino (MN), codice fiscale e partita IVA 00151330206, PEC

info@pec.cmcarpenteriasrl.it, nella persona del rappresentate legale

quale Presidente / Amministratore Unico Signor Mutti Guerrino, nato a

Asola (MN), il 02.08.1939, e residente in via Fattori, n. 6 - 46040

Solferino (MN), codice fiscale MTTGRN39M02A470E, autorizzato a

rappresentare la società in forza di \_\_\_\_\_

(di seguito denominato/a per brevità Soggetto Attuatore)

Richiamati:

la Legge n. 1150/1942 smi "Legge Urbanistica"

la Legge Regionale n. 12/2005 smi "Legge per il Governo del Territorio";

il Decreto Legislativo n. 50/2016 smi "Codice dei contratti pubblici";

la Legge n. 241/1990 smi "Legge sul procedimento amministrativo";

componenti della identità personale e della piena capacità delle sopra costituite

parti, io Segretario Comunale rogante, sono certo;

Premesso:

a) che il Soggetto Attuatore è proprietario dei terreni siti nel Comune di

Solferino, identificati nel Catasto del Comune al Foglio 14 Mappali 1, 2, 3,

6, 7, 8, 77, 78, 80, 88 per una superficie catastale complessiva di 72.860

mq e dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e

conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli

obblighi derivanti dalla presente convenzione;

b) che i terreni di proprietà del Soggetto Attuatore sono classificati dal

PGT vigente (variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.

72 del 22.11.2014 e pubblicata sul BURL n. 19 Serie Avvisi e Concorsi in

	data 06.05.2015) come zona D2 "ambiti industriali a normativa speciale",	
	per i quali viene fatto riferimento allo stato giuridico ed allo stato	
	progettuale, con le relative norme edilizie e urbanistiche, di piani attuativi	
	già approvati;	
	c) che i terreni di proprietà del Soggetto Attuatore sono ricompresi	
	all'interno del comparto di Piano Attuativo "PL CM Produttivo" già	
	approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 26.11.2004 e già	
	convenzionato in data 23.06.2005 rep. 26469 - racc. 5467, Atto	
	Registrato a Castiglione delle Stiviere il 04.07.2005 n. 546 e Trascritto il	
	12.07.2005 n. 3945/2299;	
	d) che i termini convenzionali del Piano Attuativo "PL CM Produttivo" già	
	approvato sono scaduti e le relative previsioni insediative non sono state	
	realizzate, pertanto per la loro attuazione è necessario provvedere ad un	
	aggiornamento del progetto urbanistico in sostituzione del precedente;	
	e) che il Soggetto Attuatore ha presentato in data __.__.____, prot. n.	
	_____ un'istanza volta ad ottenere una nuova approvazione del Piano	
	Attuativo per il comparto ricomprensente le aree sopraindicate di	
	superficie pari a 72.860 mq e l'area della strada vicinale via Confine posta	
	in corrispondenza del confine est delle aree di proprietà dell'Soggetto	
	Attuatore per una superficie di circa 840 mq non calcolata ai fini	
	edificatori, costituenti una Superficie Territoriale complessiva di comparto	
	pari a 73.700 mq, al fine di aggiornare e sostituire il Piano Attuativo	
	precedente, per la ridefinizione dell'assetto planivolumetrico, mantenendo	
	invariata la destinazione d'uso produttiva, la capacità edificatoria e la	
	dotazione di aree per servizi pubblici che è stata completamente assolta	

con la monetizzazione in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del 2005;

f) che la nuova versione del progetto di Piano Attuativo è stata proposta dall'Soggetto Attuatore in conformità al vigente PGT;

g) che quanto sopra, con la sottoscrizione della presente da parte del responsabile competente del Comune, costituisce a tutti gli effetti certificato di destinazione urbanistica ai sensi del DPR n. 380/2001 smi;

h) che il comparto è interessato da vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 smi in funzione del DM 24.08.1966 e della fascia di tutela del canale Arno' situato a sud del comparto ai sensi della ex Legge 431/1985 Galasso;

i) Visti la richiesta di adozione e approvazione del piano attuativo in conformità al vigente PGT ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 smi, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. \_\_\_\_ del \_\_.\_\_.\_\_\_\_ e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. \_\_\_\_\_;

j) Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo;

k) Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_, esecutiva, con la quale è stato approvato il Piano Attuativo;

l) Vista la nota prot. \_\_\_\_ in data \_\_.\_\_.\_\_\_\_ con la quale il Comune ha comunicato al Soggetto Attuatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione del Piano Attuativo, con il contestuale invito a provvedere alla stipula della presente convenzione;

Si conviene e si stipula quanto segue

#### **Articolo 1. OBBLIGO GENERALE E DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

	Le parti convengono che con l'approvazione del Piano Attuativo, la	
	precedente Convenzione Urbanistica stipulata in data 23.06.2005 rep.	
	26469 - racc. 5467, Atto Registrato a Castiglione delle Stiviere il	
	04.07.2005 n. 546 e Trascritto il 12.07.2005 n. 3945/2299, ha terminato	
	la propria vigenza con assenso allo svincolo e restituzione delle relative	
	fidejussioni.	
	Le parti approvano i richiami e le premesse di cui sopra quali disposizioni	
	integranti e sostanziali della presente convenzione.	
	Il Soggetto Attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa	
	a qualsiasi titolo.	
	Il progetto di piano attuativo è parte integrante e sostanziale della	
	presente convenzione. Il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno	
	accordo, stabiliscono che gli elaborati di piano attuativo di seguito	
	elencati, 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.	
	Quadro conoscitivo di piano attuativo e indagine fotografica;	
	Relazione tecnica di piano attuativo corredata da studio paesaggistico di	
	contesto;	
	Schema di convenzione urbanistica;	
	Tavola 1 - dis. n. 6084      assetto    planivolumetrico    stato    di    fatto	
	(preesistente);	
	Tavola 2 - dis. n. 6085      assetto      planivolumetrico      di      piano	
	(prescrizioni planimetriche, dimensionamento);	

	Tavola 3 - dis. n. 6086 assetto planivolumetrico di piano (ipotesi	
	planivolumetriche - fotoinserimenti);	
	Il dimensionamento generale, le norme tecniche e gli indirizzi attuativi,	
	con i relativi livelli di prescrittività, per la realizzazione degli interventi	
	sono contenute negli elaborati di piano attuativo, ai quali è necessario	
	fare riferimento per la redazione dei progetti.	
	<b>Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	
	Il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione	
	primaria di cessione al Comune. Per quanto riguarda i sottoservizi di	
	fornitura al comparto:	
	i. la rete fognaria acque nere. La realizzazione avverrà in coerenza con	
	le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore se	
	presente;	
	ii. la rete fognaria acque meteoriche. La realizzazione avverrà in	
	coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente	
	gestore se presente ed in conformità alle norme in tema di invarianza	
	idraulica e di tutela dell'inquinamento;	
	iii. la rete idrica. La realizzazione avverrà in coerenza con le disposizioni	
	e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;	
	iv. la rete elettrica. La realizzazione avverrà in coerenza con le	
	disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore;	
	v. la rete telefonica e trasmissione dati (fibra). La realizzazione avverrà	
	in coerenza con le disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente	
	gestore;	
	vi. la rete gas/metano. La realizzazione avverrà in coerenza con le	

disposizioni e le specifiche tecniche richieste dall'ente gestore.

Per ogni servizio tecnologico verrà realizzato almeno un idoneo allacciamento predisposto per ogni lotto o comparto edificabile, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete, dimensionato adeguatamente in relazione alla Superficie Coperta assegnata.

### **Articolo 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

### **Articolo 4. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Il Piano Attuativo non prevede la cessione di opere di urbanizzazione primaria.

### **Articolo 5. CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Il Piano Attuativo non prevede la cessione di opere di urbanizzazione secondaria.

### **Articolo 6. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

Le aree per servizi pubblici che competono al Piano Attuativo sono definite negli elaborati progettuali e confermano la dotazione prevista per il precedente progetto.

La dotazione di aree per servizi pubblici è pari a 14.572 mq, corrispondente al 20% della Superficie Fondiaria di 72.860 mq.

### **Articolo 7. MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI**

Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al piano

	attuativo sono già state interamente monetizzate nella misura di 14.572	
	mq in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica del 2005	
	riferita al precedente Piano Attuativo.	
	<b>Articolo 8. GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI</b>	
	<b>CONVENZIONALI</b>	
	Il Piano Attuativo non prevede opere di urbanizzazione primaria e	
	secondaria e la monetizzazione delle aree per servizi è già stata	
	effettuata, pertanto non sono dovute garanzie finanziarie a favore del	
	Comune.	
	Con la sottoscrizione della presente convenzione urbanistica eventuali	
	garanzie fidejussorie in essere per il precedente Piano Attuativo si	
	ritengono interamente svincolate e vengono restituite dal Comune al	
	Soggetto Attuatore.	
	<b>Articolo 9. TEMPI D'ATTUAZIONE ED ESECUZIONE DEL PIANO</b>	
	<b>ATTUATIVO</b>	
	La mancata integrale e definitiva esecuzione, nei termini di cinque anni	
	dall'approvazione del piano di Lottizzazione, comporterà l'inefficacia del	
	piano per le parti non ancora ultimate.	
	<b>Articolo 10. REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	
	Dopo la stipula della convenzione il Soggetto Attuatore può ottenere i	
	titoli abilitativi per l'edificazione in conformità ai vigenti strumenti	
	urbanistici nonché al piano attuativo, con particolare riguardo alle norme	
	di attuazione di quest'ultimo.	
	L'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata al pagamento del contributo	
	di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e agli artt. 43, 44 e 48	



della LR 12/2005 smi con le modalità previste dalla normativa comunale.

Non essendo determinato importo delle obbligazioni assunte dal Soggetto

Attuatore, in quanto non necessario, gli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria saranno calcolati come da deliberazione comunale ai sensi

dell'articolo 44 della LR 12/2005 smi, nella misura in vigore al momento

dell'efficacia dell'atto di assenso, e saranno dovuti in proporzione agli

spazi da edificare oggetto del singolo atto di assenso.

### **Articolo 11. VARIANTI AL PIANO**

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della LR 12/2005 smi è consentito

apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di

preventiva variante, modificazioni 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.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché

siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di

attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non

radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano

attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;

- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche

ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444;

- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano

attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del

relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli

spazi a parcheggio;

- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più

dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta

salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e

dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

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.

#### **Articolo 12. EDIFICI CON DESTINAZIONE DIVERSA**

Qualora su parte dell'area inclusa nel piano attuativo siano richiesti e

autorizzati, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente a quel

momento, 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 per

attrezzature e servizi pubblici nella misura a conguaglio tra quanto

previsto per la nuova destinazione e quanto precedentemente previsto

per il dimensionamento del piano attuativo.

E' facoltà del Comune disporre affinché tale conguaglio venga

monetizzato ai sensi dell'art. 46, c. 1, lett. a), della LR 12/2005 smi.

#### **Articolo 13. COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO**

Vista l'assenza delle opere di urbanizzazione non risulta necessario il

collaudo delle stesse.

**Articolo 14. ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI DI CUI AL CODICE**

**DI COMPORTAMENTO**

1 Ai sensi dell'articolo 2 c. 2 del D.P.R. 16.4.2013, n. 62, recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, il Soggetto attuatore si impegna a rispettare ed adempiere, per quanto compatibili, gli obblighi di condotta previsti nei codici di comportamento rispettivamente del Comune di Solferino e dell'Unione Castelli Morenici approvato con Delibera di Giunta Unione n. 11 del 30.01.2017 cui i dipendenti del Comune di Solferino sono stati trasferiti, consultabili rispettivamente sul sito istituzionale del Comune di Solferino sulla rispettiva sezione amministrazione trasparente, sottosezione Disposizione Generali/atti generali.

2 Il Soggetto attuatore prende altresì atto ed accetta che la violazione degli obblighi derivanti dal predetto codice di comportamento dei dipendenti pubblici comporterà la risoluzione automatica della presente convenzione e la conseguente decadenza del rapporto contrattuale in essere.

**Articolo 15. - DISPOSIZIONI FINALI**

1. Le parti, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che:

a) la presente convenzione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.;

	b) il Comune di Solferino svolge attività non commerciale, esclusa dal campo di attivazione dell'IVA;	
	c) di autorizzare il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente a spese del Recuperante affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte con esonero del Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo;	
	d) ai fini del calcolo dei diritti di rogito il valore della presente convenzione viene stimata pari all'importo già pattuito nella convenzione Atto Registrato a Castiglione delle Stiviere il 04.07.2005 n. 546 e Trascritto il 12.07.2005 n. 3945/2299 per la cauzione prestata a favore del Comune rivalutata con Indici istat;	
	e) tutte le spese, diritti e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto attuatore;	
	f) la presente convenzione sarà trascritta ed al fine della concessione dei benefici dell'articolo 32 2° comma del D.P.R. 601/1973 e del comma 88 dell'art. 1 della Legge di bilancio 2018 (L. 205/2017) che ha aggiunto due commi all'art. 20 della L. 10/1977 (legge sull'edificabilità dei suoli, c.d. "Legge Bucalossi") con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e la esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.	
	E richiesto io Segretario ufficiale rogante ho ricevuto questo atto, redatto da persona di mia fiducia mediante strumenti informatici su ____ pagine piene e la _____ con righe _____ a video, dandone lettura alle parti, le quali l'hanno dichiarato e riconosciuto conforme alle loro volontà, per cui a conferma lo sottoscrivono mediante l'apposizione della firma digitale, ai sensi dell'art. 24, del D.lgs. 07.03.2005, n. 82 Codice	

dell'Amministrazione Digitale (CAD), verificata a mia cura ai sensi dell'art.

14 del D.P.C.M. 22/02/2013.

In presenza delle parti io Segretario comunale ufficiale rogante ho firmato

il presente documento informatico con firma digitale, certificato

INFOCERT SPA n. \*\*\*\* e valido sino al \*\*\*\*\*.

**Il Soggetto Attuatore    Il Comune di Solferino**

**f.to dgt.**

**f.to dgt.**

**Il Segretario Comunale**

**f.to dgt.**