

Convenzione urbanistica

SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE (art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 LR 12/2005) PER INDIVIDUAZIONE IMMOBILI NON PIU' DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Repubblica Italiana

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno
duemilaventitre, avanti a me _____,

sono comparsi, da una **Parte**:

l'ente **comune di Sabbio Chiese** (di seguito **comune**) con sede in via
_____, __ Sabbio Chiese (BS), P.IVA _____ - -
C.F. _____ qui rappresentato dal Responsabile dell'Area
Tecnica, _____, nato a _____ il
_____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, il
quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'esclusivo interesse
dell'ente (giusto decreto del sindaco n. _ del _____ di
nomina a responsabile del suddetto settore);

e dall'altra **Parte**

il signor Carminati Alessio (di seguito **Soggetto Attuatore** o **S.A.**),
nato a _____ (BS) il _____, residente a _____ in via
_____, (BS), CF: _____, in qualità di titolare
della ditta individuale "Carminati Alessio" (PI: _____),
con sede legale a Vobarno, avendo ricevuto in comodato d'uso
dall'impresa agricola "Carminati Alessio" (PI: 02940970987), con
sede legale in via Parone snc Sabbio Chiese, gli immobili siti a Sabbio
Chiese (BS) ed individuati catastalmente al foglio 15 mappali n. 3068,
9192, 9194, 9565, e mappale n. 8101 sub 1 e 2 del catasto fabbricati;
Comune e Soggetto Attuatore nelle persone di cui sopra, della cui

identità e poteri io _____ - sono certo, non necessitano di testimoni ed il sottoscritto non ne richiede la presenza (art. 48 della legge 89/1913 modificato dalla legge 246/2005).

Richiamati:

il Codice civile;

la legge 7 agosto 1990 numero 241 (L. 241/90) e s.m.i;

la legge 17 agosto 1942, numero 1150 (Legge Urbanistica – L. 1150/42) e s.m.i.;

il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 numero 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - di seguito per brevità DPR 380/01) con particolare riferimento all'art. 28 bis;

la legge regionale lombarda 11 marzo 2005 numero 12 (Legge per il Governo del Territorio – di seguito per brevità LR 12/05) con particolare riferimento all'art. 46 e all'art. 97;

il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, numero 160 (*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008* - di seguito per brevità **DPR 160/2010**);

la legge regionale lombarda 28 novembre 2014, numero 31 (*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* - di seguito per brevità **LR 31/14**) con particolare riferimento all'art. 5;

Premesso che:

il comune di Sabbio Chiese è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., con delibera di consiglio comunale n. 35 del 25/10/2022, efficace dal

13/08/2008 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURL n. 33;

successivamente, il comune ha approvato una variante generale (DCC n. 36 del 25/08/2017 e pubblicazione sul BURL del 15/11/2017), e più recentemente con DCC n. 35 del 25/10/2022, (quest'ultima variante al momento della stesura del presente rapporto non risulta ancora pubblicata sul BURL);

il PGT vigente classifica le aree oggetto della presente tra gli ambiti agricoli del piano delle regole (PdR), *ex* art. 10 della LR 12/05, ed in particolare nelle Aree di Salvaguardia AGRI 3 di cui all'articolo 41 NTA del PdR;

l'esercizio dell'attività ristorativa e ricettiva di tipo commerciale, e quindi senza connessione con l'attività agricola, è subordinato all'approvazione di una variante al piano delle regole del PGT vigente che, attraverso l'individuazione dei fabbricati esistenti e in corso di costruzione tra gli edifici non più destinati all'attività agricola (in applicazione dell'articolo 10 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.), possa disciplinarne le destinazioni d'uso ammesse (commerciale-pubblico esercizio e residenziale – attività turistiche non alberghiere);

il Soggetto Attuatore ha depositato istanza per lo sportello unico delle attività produttive (SUAP), in variante al PGT vigente, denominato "SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE (art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 LR 12/2005) PER INDIVIDUAZIONE IMMOBILI NON PIU' DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA", corredata da tutti gli elaborati necessari, il _____ (protocollo n. _____) e successive integrazioni del _____ (protocollo n. _____);

la domanda è stata presentata in variante al PGT vigente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della L.R. 12/2005 (SUAP

in variante), nonché in conformità con l'articolo 5 della LR 31/2014 in quanto l'intervento è destinato ad attività produttive;

la Giunta Comunale, visto che lo strumento urbanistico non individua sufficienti aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ha avviato la procedura per l'accoglimento dell'istanza pervenuta con deliberazione numero _____ del _____, avente ad oggetto: "AVVIO PROCEDIMENTO DI SUAP IN VARIANTE AL PGT VIGENTE E VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS"

il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica- VAS, espletato per il SUAP in questione, si è concluso con il provvedimento dell'Autorità competente per la VAS emesso in data _____ (protocollo numero _____), con il decreto di non assoggettabilità alla VAS;

la conferenza di servizi, tenutasi il _____, si è conclusa con esito favorevole, come da apposito verbale depositato agli atti del comune e allegati pareri degli enti competenti;

in seguito alla pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito degli atti relativi al SUAP in variante, non risultano pervenute osservazioni;

il Sindaco ha trasmesso il verbale al Consiglio Comunale che con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato la proposta di SUAP in variante al PGT completo di tutti gli atti che lo compongono compreso lo schema della presente;

il soggetto attuatore ha sottoscritto e depositato in data _____ (protocollo numero _____), un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si è impegnato a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco deve

dichiarare l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;

Tanto richiamato e premesso, le Parti come sopra costituite e rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Richiami e premesse

Comune e Soggetto Attuatore approvano i richiami e le premesse quali parti integranti e sostanziali della presente convenzione.

Articolo 2 – Oggetto

Il Comune, con la sottoscrizione della presente, definisce le norme e le condizioni integrative ed attuative del SUAP in variante al PGT vigente, denominato "SUAP IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE (art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 LR 12/2005) PER INDIVIDUAZIONE IMMOBILI NON PIU' DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA", salve le prescrizioni che l'ufficio tecnico vorrà impartire all'atto dell'effettivo rilascio del Permesso di Costruire, nonché le normative comunali, regionali e nazionali.

Il SUAP prevede interventi edilizi su aree e immobili siti in comune censuario ed amministrativo di Sabbio Chiese, individuati catastalmente al foglio 15 mappali n. 3068, 9192, 9194, 9565, e mappale n. 8101 sub 1 e 2 del catasto fabbricati;

Confini da nord in senso orario: _____

come da mappa allegata (ALLEGATO A).

Le aree e gli immobili di cui sopra sono concesse in uso al Soggetto Attuatore, con scrittura privata del _____, dalla proprietà ovvero, dall'impresa agricola "Carminati Alessio" (PI: 02940970987), con sede legale in via Parone snc Sabbio Chiese, la quale ha prestato ogni garanzia di legge ed, in particolare, quella di evizione,

dichiarando che quanto in convenzione è di sua piena ed esclusiva proprietà, libero da ipoteche e da trascrizioni di diritti di terzi o privilegi anche di natura fiscale.

Estremi dell'atto di proprietà delle aree e degli immobili: acquisto rogato il _____ repertorio numero _____ raccolta numero _____ dal Notaio _____-.

Articolo 3 – Norme e condizioni

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a realizzare gli interventi osservando le norme e le condizioni recate dalla presente e dalla documentazione costitutiva del SUAP, documentazione che il Soggetto Attuatore dichiara di conoscere, approvare ed accettare e che qui si intende integralmente riportata e trascritta, con rinuncia a qualsiasi contraria eccezione.

Tale documentazione, sottoscritta dalle Parti, resterà depositata presso l'ufficio tecnico del comune.

Il permesso di costruire rilasciato successivamente all'approvazione del SUAP in variante ed alla sottoscrizione della presente, consente: il cambio d'uso dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione, in attuazione del PdC n. 25/2019 e successiva SCIA in variante; e dell'autorizzazione paesaggistica di cui al protocollo numero 7614 del 19/11/2019);

la formazione di due nuove vani a servizio dell'attività ristorativa, e in particolare un vano tecnico (superficie pari a 27,5 mq, non costituente slp in quanto locale esclusivamente destinato ad ospitare impianti tecnici, cisterne d'acqua, ecc...), e un locale di ingresso del ristorante (bussola di 30 mq di slp);

la formazione di tali spazi è ottenuta attraverso il tamponamento del portico esistente e quindi determina un incremento della slp pari a 100 mq);

il cambio d'uso, da agricolo a commerciale – pubblico esercizio e residenziale-attività turistiche non alberghiere, e l'incremento di slp comportano la necessità di reperimento degli standard urbanistici e del versamento del contributo di costruzione da riconoscere al comune.

Articolo 4 – Solidarietà e aventi causa

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga per sé stesso e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i soggetti denominati per brevità Soggetto Attuatore sono solidalmente responsabili nei confronti del comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2 gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore si trasferiscono ed estendono agli acquirenti e ciò indipendentemente da diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2, con specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, il Soggetto Attuatore dovrà rendere noti agli acquirenti tutti gli obblighi e gli oneri derivanti dalla presente, che dovrà essere espressamente richiamata ed allegata all'atto di trasferimento.

Il Soggetto Attuatore ed i singoli acquirenti saranno comunque solidalmente responsabili verso il comune per tutti gli obblighi derivanti dalla presente e dai documenti di cui al precedente art. 3.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli immobili di cui all'art. 2, le garanzie dal Soggetto Attuatore non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che l'acquirente abbia prestato a sua volta idonee garanzie in sostituzione.

Articolo 5 – Termini

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, allegato agli atti del SUAP ai sensi dell'articolo 97 comma 5-bis della LR 12/2005 e s.m.i., ha assunto l'impegno a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati, nonché a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco deve dichiarare l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;

gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dallo stesso, saranno avviati e conclusi secondo le modalità previste all'articolo 15 del DPR 380/2001, numero 380.

La presente convenzione si intende valida per dieci anni dalla data della sua sottoscrizione, salvo eventuali proroghe.

Articolo 6 – Urbanizzazioni e contributo di costruzione

Il SUAP non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna ed obbliga a versare al comune gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così previsto al momento del rilascio del PdC.

Il costo di costruzione, come consentito dall'articolo 16 comma 3 del DPR 380/2001, verrà corrisposto in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Articolo 7 – Dotazione di aree standard

Il SUAP prevede, conformemente a quanto previsto dall'articolo 10 delle NTA del PGT vigente, il reperimento della dotazione di aree standard, così dimensionate:

destinazione residenziale: 30,00 mq/abitante di cui 8,00 mq/ab. per

parcheggi monetizzabili;

destinazione commerciale - pubblici esercizi: 100% SL, di cui 1/2 per
parcheggi non monetizzabili;

L'attuazione del SUAP determina il seguente fabbisogno:

Residenziale: $(335 \text{ mq} / 50 \text{ mq/abitante})$: 6,7 abitanti – $(6,7 \text{ abitanti}$
 $\times 30 \text{ mq/abitante})$: 201 mq

Pubblico esercizio: $(474,2 \text{ mq} \times 100\%)$: 474,2 mq

Totale: 675,2 mq

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente, provvede
alla cessione gratuita all'AC di un'area da destinare a parcheggi
pubblici pari a 580 mq;

la cessione dell'area a parcheggi pubblici non comporta la
realizzazione di opere; l'area, indicata nell'allegato B della presente,
viene ceduta nello stato di fatto in cui si trova e non sono previste
opere a carico del soggetto attuatore;

la restante quota di standard, pari a 95,2 mq, verrà monetizzata in
relazione all'utilità economica conseguita per effetto della mancata
cessione, al costo dell'acquisizione di altre aree, alle caratteristiche,
alla conformazione e alla localizzazione del sito;

il valore delle somme di monetizzazione che il Soggetto Attuatore
deve versare ai fini del rilascio del Permesso di Costruire
convenzionato (SUAP in variante al PGT vigente) risulta pari a
 $(40,00 \text{ euro/mq} \times 95,2 \text{ mq}) = \text{euro } 3.808,00$.

La monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse
pubblico o generale, è proposta ai sensi dell'art. 46, co. 1, lett. a) della
L.R. 12/05 e s.m.i.;

tale monetizzazione è consentita anche dalle NTA del piano delle
regole del PGT vigente;

Articolo 8 – Varianti

Le varianti del permesso di costruire, che si rendano necessarie in fase di esecuzione, se non incidenti sul dimensionamento globale dell'insediamento e sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, non necessiteranno di preventiva variante della presente convenzione.

Le varianti che interessassero soltanto il contenuto della presente saranno approvate con un'unica deliberazione, senza la preventiva adozione, compresa la proroga dei termini.

Articolo 9 – Spese e trattamento fiscale

Tutte le spese della presente, di frazionamento, rogito, bollo, registro e copia e quelle relative agli atti successivi occorrenti alla attuazione della stessa convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

Il comune rinuncia ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che possa discendere dalla presente.

Comune e Soggetto Attuatore chiedono al Conservatore dei Registri Immobiliari la trascrizione della presente, affinché siano noti ai terzi gli obblighi in essa contenuti, esonerandolo da ogni responsabilità.

L'imposta di registro, a norma dell'art. 10 della Tariffa allegata al DPR 131/1986, _____. L'imposta ipotecaria, ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al d.lgs. 347/1990, _____. L'imposta catastale (art. 10 d.lgs. 347/1990), _____.

Articolo 10 – Rinvio dinamico

Per tutto quanto non previsto si applica la normativa statale e regionale richiamata nelle premesse.

Eventuali novelle legislative e regolamentari troveranno applicazione automatica, senza la necessità di provvedere ad integrazione o rettifica della presente.

La Parti sottoscrivono _____-