

N. di rep.

N. di racc.

CONVENZIONE URBANISTICA

PER PROGETTO DI S.U.A.P. DENONIMANTO "AMBRA srl"

IN VARIANTE AL P.G.T. PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

EDIFICIO ESISTENTE

AI SENSI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 SMI

E ALL'ART. 97 DELLA LR 12/2005 E SMI

Il _____ duemilaventicinque, a _____,
via _____.

Avanti a me, dott. _____, notaio
in _____ iscritto al Collegio Notarile di Brescia,
sono comparsi:

da una parte

.....con sede ain Via di cui il
Legale Rappresentante è il sig. nato a che
interviene al presente atto in qualità di proprietario

il soggetto di cui sopra, sarà denominato, nel seguito del
presente atto, semplicemente "RICHIEDENTE");

dall'altra parte

_____, nato a _____ il
_____, in qualità di _____ dell'Area
Tecnica Urbanistica pro tempore del Comune di Roncadelle (BS), con
sede a Roncadelle, via _____, _____, codice fiscale

_____, 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 decreto di nomina del Sindaco n. ____ in data _____, ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo, e che interviene al presente atto per l'esecuzione delle delibere della Giunta Comunale N. ____..... del _____, in forza del decreto di nomina n. ____ del _____, domiciliato per la carica presso la sede municipale, (nel seguito del presente atto denominato semplicemente "Comune").

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo

PREMESSO

- che in forza dell'atto di compravendita del N. di repertorio del notaio trascritto a Brescia il coi NN. è proprietario dell'area sita nel Comune di Roncadelle (BS), individuata nel catasto terreni del predetto Comune al foglio 1 con il mappale 9;

A) che il sopra indicato intervenuto proprietario dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B) che le aree di cui alla convenzione hanno una

superficie totale territoriale pari a mq 17.366,84 e nel vigente Piano di Governo del Territorio di Roncadelle approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 67 del 16/10/2010, sono classificate come segue:

- Ambito produttivo consolidato (art. 39 NTA) - sub-ambiti per attività commerciali - C (art. 39.3 NTA);

C) che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica e sismica;

VISTI

A) la domanda di SUAP in variante al Piano di Governo del Territorio, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. del e iscritta nel Registro Pratiche Edilizie al n. _____;

B) il Decreto di esclusione di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) - procedimento di verifica di assoggettabilità valutazione strategica (VAS) del progetto in variante allo strumento urbanistico comunale presentato in data 28.01.2025 prot. 2276 del Sigg. Gazzoli Luca in qualità di rappresentante legale della AMBRA S.r.l.;

C) il verbale della conferenza decisoria SUAP in data 09/09/2025;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Richiedente si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi 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.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. Il Richiedente è obbligato in solido per sè e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree in oggetto, gli obblighi assunti dal Richiedente 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 Richiedente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il 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 alla stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione definitiva del SUAP, e rilascio del TITOLO UNICO.

2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di sei mesi dal rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune.

3. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima degli interventi sugli edifici privati.

4. 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 il termine massimo previsto dal DPR 380/2001.

5. Si intendono richiamati e confermati i termini previsti dall'articolo 97 comma 5-bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;

ART. 4 - PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto definitivo, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di verifica di VAS, di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.

2. Il progetto esecutivo deve essere reso disponibile per le prescritte approvazioni entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dai Richiedenti, a loro cura e spesa. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma 2, salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata ai Richiedenti, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dei Richiedenti utilizzando le somme a garanzia depositate di cui all'art. 13;

4. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli articoli 2, 3 e 6 del D.Lgs. 17 marzo 1995 N. 158. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via

esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Richiedenti; esse sono individuate e disciplinate all'art. 8. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque 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. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché da un piano di manutenzione.

ART. 5 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite direttamente dai Richiedenti, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo di cui all'art. 4.

2. Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche. Tali opere sono eseguite e dirette dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dei Richiedenti. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque 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.

3. Alle prestazioni della direzione dei lavori si applicano le medesime disposizioni previste per l'esecuzione delle opere ai sensi del comma 1.

4. La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono assoggettate alle disposizioni del Codice dei Contratti Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36

ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I Richiedenti assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne al comparto così come evidenziate sugli elaborati di progetto.

2. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con i criteri di cui all'articolo 40 della legge 166/2002 e degli articoli 34 e seguenti della legge regionale 26/2003.

3. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa che alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle normative vigenti in materia e, se queste ultime lo richiedano, al parere dell'ARPA o ad altri pareri obbligatori degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria o ambientale.

4. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque,

dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV, e all'allegato 5 del D.Lgs. 152/1999, nonché delle altre norme da questo richiamate.

5. I Richiedenti assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle seguenti opere complementari, afferenti alle opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo.

7. La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere nel rispetto di quanto previsto dal Codice dei contratti.

8. Il Richiedente assume a proprio totale carico gli oneri per le esecuzioni delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Sono compresi in tale definizione anche i raccordi stradali di qualunque genere.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Non sono previste nel comparto opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA

1. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggette ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.

2. Qualora per l'intervento dei soggetti esecutori in regime

di esclusiva, si rendano necessari preliminarmente o contemporaneamente dei lavori murari o diversi, lavori accessori o qualunque altro adempimento, questi sono eseguiti ed assolti con le stesse modalità previste per tutte le altre opere di urbanizzazione primaria.

3. Restano in ogni caso a carico del Richiedente, che ne deve tempestivamente corrispondere l'onere, eventuali maggiorazioni o aggiornamenti dei preventivi di spesa causati da ritardi imputabili ad inadempimento o negligenza degli stessi Richiedenti ovvero causati da maggiori e più onerose esigenze non rappresentate in sede di progetto esecutivo.

ART. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTRANEE AL REGIME

CONVENZIONALE

1. Risultano estranee al regime convenzionale e pertanto da eseguirsi a cura e spese esclusive del Richiedente a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, le seguenti opere:

a) eventuali strade a fondo cieco e relativi spazi di sosta in carreggiata, non previsti come da cedere al Comune né da asservire all'uso pubblico, dal progetto esecutivo o dal planivolumetrico, da chiudere con cancello o barra mobile prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico;

b) passaggi ciclabili e pedonali afferenti alle singole utilizzazioni;

c) posti macchina interni ai lotti ancorché obbligatori ai sensi delle vigenti disposizioni;

d) verde privato in genere, interno ai singoli lotti ancorché obbligatorio ai sensi delle vigenti disposizioni;

e) illuminazione degli accessi, protezione e automazione elettronica o meccanica degli stessi;

f) allaccio e installazione dei contatori e delle altre apparecchiature inerenti le utenze private.

2. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere sull'edificio principale e comunque prima della ultimazione di queste e della richiesta di utilizzazione del medesimo.

ART. 10 - DATI STEREOMETRICI E DIMENSIONAMENTO DI AREE A

STANDARD

1. Il progetto prevede:

a) aree di trasformazione a destinazione produttiva:

- superficie territoriale (S.t.) pari a 17.366,84;
- superficie coperta pari a 8.043,64;
- superficie lorda di pavimento pari a 8.471,35 (pari all'esistente).

- L'altezza massima pari all'esistente.

b) aree a standard reperate zero, aree da monetizzare zero, in quanto, trattandosi di cambio di destinazione d'uso verso destinazione con minore peso urbanistico rispetto a quella

preesistente, non è dovuto conguaglio.

c) le aree a standard esistenti sono state reperite con gli originari titoli edilizi che hanno determinato lo stato legittimo attuale:

- licenza edilizia in data 18.4.1968 n. 499/68;
- licenza edilizia in data 10.12.1971 n. 700/71 e n. 3659

Prot.;

- autorizzazione edilizia del 27.1.1972 n. 708/72 e n. 4646

Prot.;

- concessione edilizia in data 22.11.1980 n. 79/80 e n. 3421

Prot.;

- autorizzazione gratuita in data 13.7.1988 n. 78/88 e n. 4601

Prot.;

- autorizzazione gratuita in data 13.7.1988 n. 79/88 e n. 4602

Prot.;

- concessione edilizia in data 5.3.1991 n. 11/91 e n. 871

Prot.;

- richiesta di condono edilizio n. 354 inoltrata al predetto

Comune il 10.12.2004 prot.n. 020415 - n. 160 P.E.;

- D.I.A. in data 27.03.2002 prot. n. 4173;
- D.I.A. in data 02.07.2002 prot. n. 9236;
- D.I.A. in data 13.07.2002 prot. n. 9846;
- D.I.A. in data 24.01.2003 prot. n. 000942;
- D.I.A. in data 24.07.2009 prot. n. 0015304;
- D.I.A. in data 11.02.2009 prot. n. 0003029.

- C.I.L.A. in data 4.8.2020 prot. n. 12086;
- C.I.L.A. in data 2.8.2021 prot. n. 13033;
- S.C.I.A. in data 16.10.2021 prot. n. 17436;
- C.I.L.A. prot. n. 9529 del 30.05.2022;
- C.I.L.A. prot. n. 20169 del 17.11.2022;
- S.C.I.A. prot. n. 951 del 16.01.2023;
- S.C.I.A. prot. n. 2163 del 7.2.2023;
- S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire prot. n. 4279 del 10.03.2023;
- C.I.L.A. prot. n.9110 del 24 maggio 2024;
- S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire Prot. N. 11114 del 01/07/2025
- S.C.I.A. prot. N. 11115 del 01/07/2025
- S.C.I.A. prot. N. 11116 del 01/07/2025

ART. 11- MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NON CEDUTE

1. Non sono previste monetizzazioni di aree a standard in quanto il presente SUAP comporta esclusivamente un cambio d'uso da commerciale a produttivo e pertanto la dotazione di standard è già stata reperita nella realizzazione originaria.

ART. 12- OBBLIGHI PARTICOLARI

1. Il Richiedente si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese sostenute per la pubblicità legale.

2. Il Richiedente si impegna, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, a realizzare per il Comune di Roncadelle un servizio igienico di tipo prefabbricato "autopulente" da posizionarsi nel Parco denominato "CONO OTTICO" sito in Via AMENDOLA. Il manufatto verrà interamente realizzato a cura e spese del proponente secondo le caratteristiche esplicitate nella tavola di progetto TAV 11 allegata alla presente convenzione. Il Comune di Roncadelle rilascerà i necessari permessi e autorizzazioni per la posa e il proponente si impegna e realizzare l'opera entro sei mesi dal rilascio dei sopracitati permessi.

3. Il proponente si impegna sin d'ora a cedere all'Amministrazione comunale le aree di proprietà, esterne alla recinzione, lungo la SS 11, per l'eventuale realizzazione della pista ciclabile. Lo schema tipo della pista ciclabile è evidenziato nella tavola progettuale TAV 9 allegata al SUAP. La manutenzione fino a tale eventuale cessione è da intendere a totale carico del Richiedente.

ART. 13- GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI

CONVENZIONALI

1. Le opere di cui agli articoli 4, 5 ,6 e 12 dovranno essere coperte da specifica fidejussione previa approvazione dei relativi computi metrici.

2. L'importo preventivato per gli obblighi particolari ammonta

ad € 60.000,00.

3. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Richiedente presta adeguata garanzia finanziaria per un importo di € 60.000,00 (sessantamila), con polizza fidejussoria n. _____ in data _____ emessa da _____, con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune, fatto salvo quanto previsto al comma 7.

4. A garanzia delle prescrizioni della Provincia di Brescia espresse nella conferenza di servizi decisoria del SUAP in oggetto il proponente si impegna a depositare al Comune di Roncadelle una garanzia di attecchimento delle essenze a verde previste nella tavola grafica TAV 9 "Mitigazioni Ambientali" per un importo di € 5.000,00 per la durata di anni tre a decorrere del collaudo delle opere a verde.

5. 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 dei Richiedenti, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

6. La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta dei Richiedenti, quando essi abbiano assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di

esclusiva di cui all'articolo 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

7. 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. In ogni caso il Richiedente è obbligato in solido con i fidejussori. La fidejussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

8. 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 dei Richiedenti di cui all'articolo 19, comma 1, 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.

9. La garanzia si estingue al 100% del suo importo

all'approvazione del collaudo favorevole, ancorché tacito, ai sensi dell'art. 17, comma 2.

8. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 deve essere verificata in sede di collaudo;

ART. 14- REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Nel presente SUAP non sono previsti interventi edilizi sull'edificio produttivo, pertanto dopo la registrazione e trascrizione della convenzione i Richiedenti potranno presentare SCIA per l'avvio dell'attività produttiva.

ART. 15- VARIANTI

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12, 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 PGT, 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.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del PGT e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati grafici, sempre nel rispetto delle distanze legali;

b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni;

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.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate.

5. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 16- COLLAUDO DELLE OPERE

1. Ultimate le opere esterne al comparto, i Richiedenti presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; le opere sono collaudate a cura del Comune e a spese dei Richiedenti che ne devono anticipare l'onere a semplice richiesta del Comune stesso entro i trenta giorni successivi alla stessa richiesta nella misura stabilita dalle vigenti tariffe professionali, oltre

agli oneri accessori e connessi.

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.

ART. 17- PUBBLICITÀ DEGLI ATTI

1. Il progetto di ampliamento di fabbricato produttivo con procedura di SUAP in variante al PGT vigente denominato SUAP AMBRA composto da:

2. Per tutta la durata della convenzione i Richiedenti si obbligano a fornire gratuitamente al Comune, anche su richiesta di terzi interessati o controinteressati, n. 2 copie degli elaborati di cui al comma 1, oltre a quelle già depositate in Comune o da depositare a fini istituzionali.

ART. 18- 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, sono a carico esclusivo dei Richiedenti.

ho dato lettura ai costituiti che lo approvano alle ore _____

scritto su _____ facciate di _____

fogli da persona di mia fiducia e completato di mia mano

=====

=====