

Intervento: **SUAP PATA 3 – NUOVO MAGAZZINO** (ULTERIORE AMPLIAMENTO DOPO SUAP PATA 1 E 2)
SUAP CON VARIANTE AL PGT – ART. 8 DPR 160/2010 SMI, ART. 97 LR 12/2005 SMI

Elaborato: SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Data: 21.11.2023

Rev:

Pratica: 784/23

Committente:



Luogo: Castiglione delle Stiviere (MN)
Ambito produttivo Pata, via Fossadone, via dell'Impresa,
via Martiri delle Foibe

Direttore Tecnico:
Ing. Giovanni Bordanzi

Gruppo di progettazione: Giovanni Bordanzi Massimo Mosconi
Germano Bignotti Marco Coghi
Claudio Brentegani Marco Abate

SUAP PATA 3 – NUOVO MAGAZZINO
SPORTELLO UNICO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE CON CONTESTUALE VARIANTE AL PGT
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ART. 8 DPR 160/2010 SMI – ART. 97 LR 12/2005 SMI

La sottoscritta PATA SPA, con sede in Castiglione delle Stiviere, via Maestri del Lavoro, 48, P.Iva 01228210207, nella persona del legale rappresentate sig. Remo Gobbi, nato a Castiglione delle Stiviere (MN) il 12.09.1953, residente a Sirmione (BS) in via G. Salvemini, 11, codice fiscale GBBRME53P12C312R,

PREMESSO

- che PATA SPA ha nella propria disponibilità nel Comune di Castiglione delle Stiviere gli immobili posti a sud di via Fossadone / via dell'Impresa e di via Martiri delle Foibe, identificati catastalmente al foglio 13 mappali 471, 470, 243, 244, 114, 93, 116, 117, 94, 115, 246 e intende procedere all'esecuzione di opere per la realizzazione di un nuovo magazzino, in ulteriore ampliamento degli organismi edilizi produttivi della stessa azienda realizzati / incorso di ultimazione ai sensi delle autorizzazioni SUAP "Pata 1" (*pratica VAR/2018/03224/SUAP del 06.05.2019 e successive varianti*) e "Pata 2" (*pratica 2020/00610/PE del 13.08.2021 e successive varianti*) in via Fossadone e via dell'Impresa;
- che in coerenza con i titoli abilitativi SUAP "Pata 1" e "Pata 2", anche per la realizzazione dell'ulteriore nuovo magazzino, denominato "Pata 3", è necessaria autorizzazione mediante procedimento di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) con contestuale variante al PGT al fine di modificare la classificazione urbanistica degli immobili, definendo la zona D1 "ambiti produttivi consolidati";
- che le suddette aree costituiscono comparto unitario di progetto (comparto SUAP) con superficie complessiva territoriale pari a 19.565 mq, ricomprendendo anche una porzione del mappale pubblico "acque" pubbliche appartenente alla rete consortile di irrigazione sui lati ovest ed est del comparto, presso i quali si prevedono opere di manutenzione e riqualificazione della stessa per mantenerne la funzionalità";
- che in data _____.____._____ prot. n. ____/_____, la sottoscritta ha presentato la proposta di approvazione di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PGT vigente, denominato "SUAP Pata 3 – Nuovo Magazzino", per la realizzazione del nuovo magazzino;

RICHIAMATI

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____.____._____ di avvio del procedimento del SUAP in variante al PGT e della relativa Verifica di Assoggettabilità alla VAS secondo gli indirizzi regionali per la VAS;
- la determinazione dirigenziale n. ____ del _____.____._____ con la quale si è provveduto ad individuare i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti interessati al procedimento ;
- la messa a disposizione della proposta di progetto SUAP e del rapporto preliminare e determinazione dei possibili effetti significativi in data _____.____._____ per il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS;
- la Conferenza di Servizi per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS in data _____.____._____;

- il Decreto del _____.____.____ prot. n. _____ di non assoggettabilità del procedimento SUAP alla VAS emesso dall'Autorità Competente per la VAS;
- il verbale della Conferenza di Servizi per la valutazione del progetto di SUAP in data _____.____.____, contenente i pareri degli enti competenti, con il quale è stato formulato il parere favorevole al progetto e con il quale è stato disposto che le indicazioni contenute nei pareri pervenuti e le considerazioni emerse durante la conferenza devono essere recepite nei provvedimenti di approvazione del progetto di SUAP;
- l'articolo 97 comma 5bis della L.R. 12/2005 smi che dispone che *"nel caso di approvazione di progetti comportanti variante alla strumentazione urbanistica, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del consiglio comunale, il proponente deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna 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 dichiara l'intervenuta decadenza del progetto ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica"*;

CON IL PRESENTE ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, SI IMPEGNA

1) Inizio lavori e termini per la realizzazione degli interventi

I lavori previsti nel progetto SUAP saranno iniziati entro nove mesi dal perfezionamento della variante alla strumentazione urbanistica generale, decorsi i quali il sindaco dichiarerà l'avvenuta decadenza del progetto, ad ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica.

La realizzazione degli interventi, secondo gli obiettivi ed i contenuti prefissati nel progetto presentato al SUAP del Comune di Castiglione delle Stiviere, nella versione aggiornata a seguito del recepimento delle prescrizioni di cui alle conferenze di Verifica di Assoggettabilità alla VAS e di valutazione del progetto di SUAP, che saranno altresì richiamati nello specifico titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Castiglione delle Stiviere, dovrà essere ultimata entro tre anni dall'inizio lavori, fatte salve proroghe ai sensi della normativa vigente.

2) Opere di urbanizzazione

Il progetto di SUAP per il nuovo magazzino Pata, non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico, né primarie, né secondarie. La dotazione delle opere di urbanizzazione del comparto avverrà in estensione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi presenti nei comparti SUAP "Pata 1" e "Pata 2" come opere private. Eventuali nuovi allacci alle reti pubbliche saranno gestiti come allacci privati secondo le prescrizioni degli enti gestori.

3) Dimensionamento e monetizzazione delle aree per servizi pubblici e oneri di qualità

Il dimensionamento di progetto è contenuto negli elaborati di SUAP approvati e aggiornati a seguito delle Conferenze di Servizi. Le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al progetto corrispondono ad una superficie di 1.748,00 mq, che non viene reperita direttamente all'interno e all'esterno del comparto.

Ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 s.m.i. le aree per attrezzature e servizi pubblici vengono monetizzate al prezzo unitario di euro 48,00 al mq, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

$$1.748,00 \text{ mq} \times 48,00 \text{ euro/mq} = 83.904,00 \text{ euro.}$$

Tale importo verrà versato alla Tesoreria del Comune da parte di Pata SPA preliminarmente al ritiro del titolo abilitativo connesso all'approvazione del SUAP per la realizzazione degli interventi.

L'onere di qualità in funzione della stima dell'incremento di valore del lotto edificabile viene calcolato al 25% di detto incremento per un importo pari 146.151,38 euro.

Tale importo verrà versato alla Tesoreria del Comune da parte di Pata SPA preliminarmente al ritiro del titolo abilitativo connesso all'approvazione del SUAP per la realizzazione degli interventi.

4) Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti

L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e agli articoli 43, 44 e 48 della L.R. 12/2005 s.m.i. con le modalità previste dalla normativa comunale, con il seguente dimensionamento.

Calcolo da tariffa comunale vigente

▪ oneri di urbanizzazione primaria:	8.740 mq di SLP x 3,58 euro/mq	= 31.289,20 euro;
▪ oneri di urbanizzazione secondaria:	8.740 mq di SLP x 4,39 euro/mq	= 38.368,60 euro;
▪ smaltimento rifiuti:	8.740 mq di SLP x 1,72 euro/mq	= 15.032,80 euro.

Calcolo da tariffa comunale vigente con incremento del 30% ai sensi della Legge Regionale 18/2019 per consumo di suolo

▪ oneri di urbanizzazione primaria:	31.289,20 euro + 30%	= 40.675,96 euro;
▪ oneri di urbanizzazione secondaria:	38.368,60 euro + 30%	= 49.879,18 euro;
▪ smaltimento rifiuti:	15.032,80 euro + 30%	= 19.542,64 euro.

Calcolo da tariffa comunale vigente con incremento del 30% ai sensi della LR 18/2019 per consumo di suolo ed ulteriore incremento del 5% ai sensi della LR 12/2005 smi per interventi forestali

▪ oneri di urbanizzazione primaria:	40.675,96 euro + 5%	= 42.709,76 euro;
▪ oneri di urbanizzazione secondaria:	49.879,18 euro + 5%	= 52.373,14 euro;
▪ smaltimento rifiuti:	19.542,64 euro + 5%	= <u>20.519,77 euro.</u>
▪ totale		115.602,67 euro

Tale importo verrà versato alla Tesoreria del Comune da parte di PATA SPA preliminarmente al ritiro del titolo abilitativo connesso all'approvazione del SUAP per la realizzazione degli interventi.

5) Garanzie per l'attuazione degli obblighi del presente atto

Nell'ambito del progetto "SUAP Parta 3 – Nuovo Magazzino" non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico, pertanto allo stesso non competono garanzie finanziarie.



Logos Engineering S.r.l.

Via Botturi, 19 - 46042 Castel Goffredo (MN) - Italia
Tel. 0376-780306 Email logos@logosengineering.it
www.logosengineering.it