

## Pec Direzione

---

**Da:** Euroinvestimenti srl <euroinvestimentsrl@legalmail.it>  
**Inviato:** giovedì 6 novembre 2014 08:52  
**A:** dgsalvanguardia.ambientale@pec.minambiente.it  
**Oggetto:** osservazioni tav  
**Allegati:** osservazioni.pdf; convenzione.rtf; Tav 9.pdf; Tav 7.pdf

Buongiorno,  
in allegato trasmettiamo osservazioni al progetto della linea ferroviaria ad alta velocità da realizzarsi nel lotto funzionale Brescia Verona – aree di viabilità di cantiere dal Km 81+400.000 al km 85+930.000.

Cordiali saluti

EUROINVESTIMENTI SRL



Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare – Direzione Generale Valutazioni Ambientali

E.prot DVA-2014-0036743 del 10/11/2014



Flero, 3 novembre 2014

Spett.le  
**MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA  
DEL TERRITORIO E DEL MARE**  
Direzione generale per le valutazioni Ambientali –  
Divisione II sistemi di valutazione ambientale  
Via Cristoforo Colombo, 44 – 00147 Roma  
A mezzo PEC all'indirizzo  
[DGSalvaquardia.Ambientale@PEC.minambiente](mailto:DGSalvaquardia.Ambientale@PEC.minambiente)

p.c. Spett.le  
**CEPAV DUE – Consorzio Eni per l'Alta Velocità**  
A mezzo PEC all'indirizzo  
[consorzioceoavdue@pec.eni.it](mailto:consorzioceoavdue@pec.eni.it)

p.c. Spett.le  
**Regione Lombardia**  
A mezzo PEC all'indirizzo  
[territorio@pec.regione.lombardia.it](mailto:territorio@pec.regione.lombardia.it)  
[ambiente@pec.regione.lombardia.it](mailto:ambiente@pec.regione.lombardia.it)

p.c. Spett.le  
**Provincia di Brescia**  
A mezzo PEC all'indirizzo  
[ambiente@pec.provincia.bs.it](mailto:ambiente@pec.provincia.bs.it)

p.c. Spett.le  
**Comune di Flero**  
A mezzo PEC all'indirizzo  
[protocollo@pec.comune.flero.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.flero.bs.it)

Oggetto: OSSERVAZIONI IN MERITO AL PROGETTO DELLA LINEA FERROVIARIA AD ALTA VELOCITÀ DA REALIZZARSI NEL LOTTO FUNZIONALE BRESCIA VERONA - AREE DI VIABILITÀ DI CANTIERE DAL KM 81+400.000 AL KM 85+930.000

Con la presente il sottoscritto Sig. BETTINZOLI ANGELO, nato a PONCARALE/FLERO il 18/05/1944 in qualità di legale rappresentante pro tempore della società SE.TA.L., con sede in FLERO, via G.LA PIRA n. 30 (P.I. 02874340173), e in qualità di amministratore unico della società EUROINVESTIMENTI S.R.L. con sede in FLERO, Via G. La Pira n. 30 (P.I. 03601820172), a seguito dell'incontro tenutosi il giorno 31 ottobre 2014 presso il Comune di Flero, Provincia di Brescia, con l'amministrazione comunale al fine di chiarire l'incidenza di questa opera infrastrutturale sulle proprietà delle succitate ditte, tenuto conto:

- dei progetti proposti con particolare riferimento alle tavole:
  - o INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01 – LINEA A.V./A.C. TORINO – VENEZIA Tratta MILANO – VERONA Lotto funzionale Brescia Verona – PROGETTO DEFINITIVO - PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER C.D.S. LINEA FERROVIARIA COMUNE DI FLERO TAV. 2 DI 3;
  - o INFRASTRUTTURE FERROVIARIE STRATEGICHE DEFINITE DALLA LEGGE OBIETTIVO N. 443/01 – LINEA A.V./A.C. TORINO – VENEZIA Tratta MILANO – VERONA

Lotto funzionale Brescia Verona – PROGETTO DEFINITIVO - Aree di viabilità di cantiere dal km 81+400.000 al km 85+930.000

- della convenzione urbanistica, N. 102716 di Repertorio N. 20533 di Raccolta del 9 giugno 2014, Notaio Chiara Zichichi, tra il Comune di Flero (Prov. di Brescia) in persona del Responsabile pro tempore dell'Area Urbanistica e Edilizia privata Arch. Irene Fiorini e le succitate ditte relativamente al Piano Particolareggiato "SE.TA.L".
- che i capannoni della ditta EUROINVESTIMENTI s.r.l. sono stati dati in locazione alla ditta SE.TA.L. s.r.l. e, pertanto, al loro interno sono svolte le medesime attività svolte nei capannoni di proprietà della SE.TA.L. s.r.l.;

Si inoltrano alcune osservazioni al riguardo:

- si considera che è identificata come area da espropriare una porzione delle aree di proprietà della ditta EUROINVESTIMENTI S.R.L. site in via Giorgio La Pira 30 identificate catastalmente al Foglio 11 – Particella 35/1, Particella 35/2
- si appura che l'intervento sarà eseguito compromettendo irreparabilmente l'uso delle aree attualmente destinate alla movimentazione della merce in ingresso ed uscita dai capannoni delle succitate ditte.

#### SI OSSERVA

- che non si comprende l'utilità del progetto della strada che divide le suddette proprietà in quanto non essenziale alla cantierizzazione e non più di servizio al territorio, in conseguenza alla convenzione;
- che, a seguito della convenzione, tali aree non sono più destinate a strada ad uso pubblico come invece riportato nel P.G.T. vigente del Comune di Flero;
- che la movimentazione dei materiali è a servizio imprescindibile della logistica e delle lavorazioni che si svolgono all'interno dei capannoni pertanto non può essere interrotta o ostacolata in alcun modo ,

pertanto alla S.V.

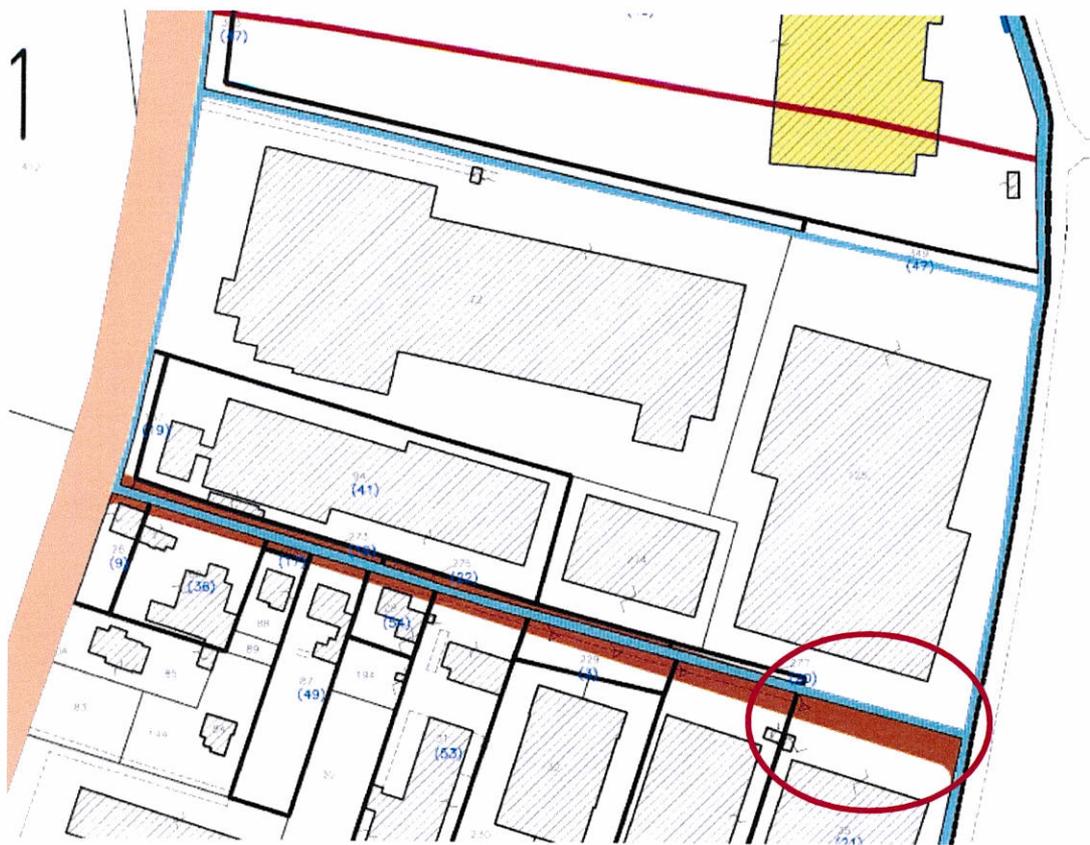
#### SI RICHIEDE

Di provvedere alla rivalutazione del progetto della strada di raccordo con Via G. La Pira in modo da non interferire irrimediabilmente con le aree proprietà di Euroinvestimenti s.r.l. e con le attività attualmente svolte e di escludere la possibilità di espropriare anche la minima porzione di dette aree.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole di progetto della CEPAV DUE suddette.

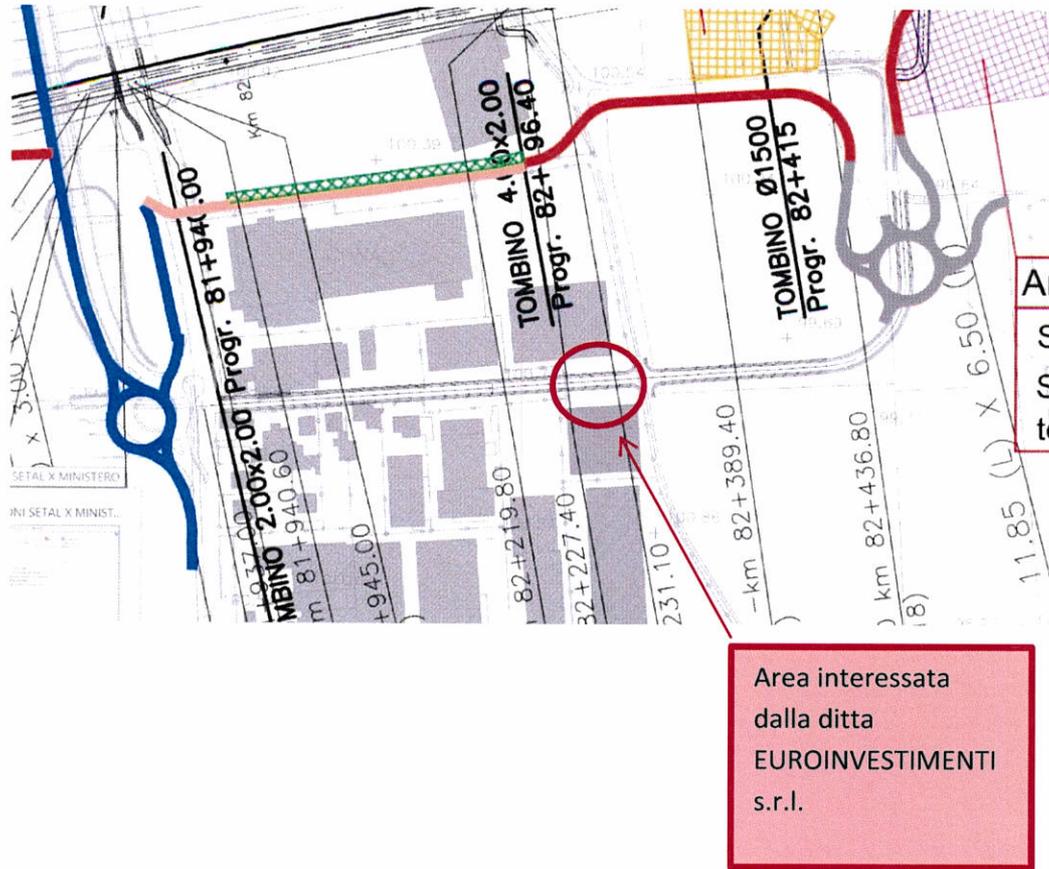
**SE.TA.L. SRL**  
Via G. La Pira, 30  
25020 FLERO (BS)  
Tel. 030.2640173  
C.F. e P.IVA 02874340173

**EUROINVESTIMENTI SRL**  
Via Europa, 150  
25020 FLERO (BS)  
Tel. 030.2640633  
C.F. e P.IVA: 03601820172



ESPROPRI		ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA
		ESPROPRIO PER LA RIPARAZIONE E LA MANUTENZIONE PER IL SERVIZIO DI TRAFFICO FERROVIARIO
		ESPROPRIO PER LA RIPARAZIONE E LA MANUTENZIONE DEL SERVIZIO DI TRAFFICO FERROVIARIO
		ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA
		ESPROPRIO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'OPERA

Estratto della tavola "PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO PER C.D.S. LINEA FERROVIARIA COMUNE DI FLERO TAV. 2 DI 3"



Estratto della tavola "Aree di viabilità di cantiere dal km 81+400.000 al km 85+930.000"





**CONVENZIONE URBANISTICA**  
**(Piano Particolareggiato "SE.TA.L.")**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, addì nove giugno (9 giugno 2014).  
In Flero, Piazza IV Novembre n.2.

Davanti a me dr. Chiara Zichichi, Notaio con residenza notarile  
in Brescia ed iscritto al Collegio notarile di Brescia, sono  
comparsi i signori:

**FIORINI arch. IRENE**, nata a [REDACTED], domiciliata  
per la carica di cui piu' avanti in Flero (Bs), [REDACTED]  
[REDACTED], presso la residenza municipale, la quale mi dichiara di  
intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente in  
rappresentanza del:

"COMUNE DI FLERO" con sede in Flero (BS), Piazza IV Novembre n.ro  
4,

cod. fisc. [REDACTED],

part. IVA [REDACTED], nella sua veste di Responsabile pro-tempore  
dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata, tale nominata con  
Decreto in data 4 luglio 2011 n. 5 ed altresì in esecuzione della  
Delibera del Consiglio Comunale n.ro 10 in data 17 marzo 2014,  
Delibera che la stessa rappresentante dichiara essere divenuta  
esecutiva ai sensi di Legge (che nel corso del presente atto sarà  
denominato anche semplicemente "Comune");

**BETTINZOLI ANGELO**, nato a [REDACTED],  
residente a Flero (BS), [REDACTED] il quale mi  
dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma  
esclusivamente in rappresentanza delle Società':

"EUROINVESTIMENTI S.R.L." con sede in Flero (BS), Via Europa n.ro  
150,

cod. fisc. [REDACTED],

part. IVA [REDACTED], capitale sociale Euro 30.000,00  
(trentamila virgola zerozero) interamente versato, iscritta  
presso il Registro delle Imprese della Provincia di Brescia al  
medesimo suindicato numero di Codice Fiscale;

"SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L." con sede in  
Flero (BS), Via Giorgio La Pira n.ro 30,

cod. fisc. 02874340173,

part. IVA 02874340173, capitale sociale Euro 100.000,00

(centomila virgola zerozero) interamente versato, iscritta presso  
il Registro delle Imprese della Provincia di Brescia al medesimo  
suindicato numero di Codice Fiscale;

nella sua veste di Amministratore Unico di ambedue le Società  
dotato, statutariamente, di tutti i necessari poteri, il quale  
dichiara che le dette Società' non sono soggette all'altrui  
attività di direzione e coordinamento (nel corso del presente  
atto denominate per brevità rispettivamente "Compartista 1" e  
"Compartista 2").

**Dette persone, della cui identita' personale sono io Notaio certo,**

**PREMESSO**

- **che** con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 47 del 27 novembre 2002 è stato approvato il Piano Esecutivo del comparto produttivo sito in Via Giorgio La Pira, di proprietà della "SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L.";

- **che** con atto in data 9 dicembre 2002 n.ri 61816/7292 di mio repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 in data 20 dicembre 2002 al n.ro 8285 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio di Pubblicita' Immobiliare in data 27 dicembre 2002 ai n.ri 58820/37806, è stata stipulata la Convenzione per l'esecuzione del Piano Esecutivo di cui sopra;

- **che** a copertura degli obblighi convenzionali derivanti dall'attuazione del Piano Esecutivo è stata depositata Polizza fidejussoria rilasciata dalla "Viscontea Spa" - n.ro 1362890 per un importo di € 23.213,03 a garanzia delle opere da realizzare e cedere al Comune;

- **che** in data 16 febbraio 2002 è stata rilasciata la Concessione edilizia onerosa n.ro 196/2002 per l'esecuzione delle opere convenzionate, con versamento dei soli oneri di urbanizzazione secondaria;

- **che** le opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune non sono mai state realizzate e cedute;

- **che** il Compartista 1 è proprietario nel Comune di Flero delle UU.II.UU. identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:

**Comune di: Flero**

**Sezione NCT, Foglio 11**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 1 (uno) Via Don Francesco Maestrini n. 69 - Piano T.-1. cat. D/8 R.C.E. 52.420,38;**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 2 (due) Via Don Francesco Maestrini n. 69 - Piano T. cat. A/2 cl. 5 vani 6 R.C.E. 371,85;**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 4 (quattro) Via Don Francesco Maestrini n. 69 - Piano Int. cat. C/6 cl. 4 mq. 37 R.C.E. 89,81;**

**(b.c.n.c. mappale 22/7)**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 3 (tre) Via Giorgio La Pira - Piano T. cat. D/7 R.C.E. 37.742,00;**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 4 (quattro) Via Giorgio La Pira - Piano T. - area urbana - mq. 922;**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 5 (cinque) Via Don Francesco Maestrini - Piano T. - area urbana - mq. 950;**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 6 (sei) Via Don Francesco Maestrini - Piano T. - area urbana - mq. 2448**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 6 (sei);**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 7 (sette) Via Don Francesco Maestrini - Piano T. - area urbana - mq. 776;**

a seguito, questi ultimi tre mappali, di variazione (divisione -

fusione) n.ro 22228.1/2014 del 23.04.2014 (ventitre' aprile duemilaquattordici) in atti dal 23.04.2014 (Protocollo n.ro BS0082305);

della superficie complessiva di mq. 29303.95 + 1031.14 + 1417.50 + 1726.19 + 643,14 + 281.82 = **34403.74 mq.;**

- **che** il Compartista 2 è proprietario nel Comune di Flero delle UU.II.UU. identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:

**Comune di: Flero**

**Sezione NCT, Foglio 11**

**M.N. 35 (trentacinque) sub. 1 (uno) Via Giorgio La Pira n. 30 - Piano T. cat. D/1 R.C.E. 12.394,97;**

**M.N. 35 (trentacinque) sub. 2 (due) Via Giorgio La Pira - Piano T. cat. D/1 R.C.E. 93,48;**

della superficie complessiva di mq. 3989.12 + 284.50 + 512.10 = **4785.72 mq;**

- **che** il vigente Piano delle Regole (PdR) comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 3 del 24 marzo 2012, attribuisce a dette aree le destinazioni di zona D1 "aree per attività produttive" assoggettata a Piano Particolareggiato;

- **che** il P.P. di cui in epigrafe ricomprende le UU.II.UU. di cui al Foglio 11 - Particella 22/1, Particella 22/2, Particella 22/4 - Particella 125/3 - Particella 125/4 - Particella 22/5 - Particella 22/6-125/6 - Particella 22/7 (b.c.n.c.) - Particella 125/7 (bene comune) ed al Foglio 11 - Particella 35/1 e Particella 35/2 del predetto Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Flero, della superficie complessiva di mq. 39189,46, delimitate mediante apposito segno grafico sull'"Estratto mappa catastale - Estratto di PGT" alla Tav. n. 9 depositata presso il Comune.

- **che** per l'area interessata dal presente P.P. l'art. 40 delle n.t.a. del vigente P.d.R. comunale consente l'edificazione, previa approvazione di strumento di pianificazione attuativa che può "riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso".

- **che** ai fini di un'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di cui in premessa, non disgiunta da un adeguato completamento della dotazione di attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, i Compartisti hanno predisposto lo strumento attuativo previsto dal P.d.R.;

- **che** la proposta di P.P. è stata depositata presso il Comune di Flero con n. prot. 7957 del 29 novembre 2013 e che la stessa ha per oggetto:

1. modifica degli accordi convenzionati con atto a mio rogito in data 9 dicembre 2002 consistenti nella monetizzazione delle aree oggetto di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria mai realizzate e cedute al Comune;

2. versamento degli oneri di urbanizzazione primaria generati dalla pratica edilizia n.ro 196/2002 di € 15.424,61 (non versati in quanto il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare e cedere al Comune tali opere a scomputo);

3. la cessione delle aree che risultano ancora di proprietà privata, ma che sono da tempo di uso pubblico per una superficie complessiva di mq 2.448,64;

4. il P.P.2 prevede inoltre di convenzionare un ulteriore apporto di Superficie Coperta pari a mq. 150.00 e di S.L.P. pari a mq. 150.00 non identificata negli elaborati di piano, onde consentire alla Società "SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L." un margine di operatività futura per far fronte ad eventuali necessità aziendali ora non prevedibili;

5. la ristrutturazione ed ampliamento degli immobili esistenti destinati ad attività produttiva e commerciale all'ingrosso di proprietà del Compartista 1, per una superficie fondiaria complessiva di mq. 29303.95 fino al raggiungimento di una superficie coperta complessivamente di mq. 18266.68 ed una S.L.P. di mq. 19542.75;

- **che** il progetto di P.P. presentato è risultato ed è conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale, comunale e non comporta variante al P.d.R.;

- **che** il presente P.P. è stato adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 23 dicembre 2013 con deliberazione n.ro 52;

- **che**, successivamente, il P.P. è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 17 marzo 2014 con la citata Deliberazione n.ro 10;

- **che** per la formalizzazione degli impegni che le Parti intendono reciprocamente assumere ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico attuativo approvato, l'art. 13 della L. 17.8.1942, n. 1150, prevede la stipula della presente convenzione, la cui bozza è stata parimenti approvata dal C.C. con la citata deliberazione n.ro 10 del 17 marzo 2014;

- **che** il Compartista 1 si è dichiarato in grado di assumere e di adempiere tutte le obbligazioni contemplate nella presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

**SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Art. 1**

##### **Premesse ed allegati**

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente atto convenzionale.

#### **Art. 2**

##### **Oggetto, finalità e termine di efficacia**

1. La presente convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi pubblici e privati necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree di proprietà dei Compartisti meglio in premesse individuate; a tal fine le parti stipulanti si impegnano ad una corretta e fedele attuazione di quanto nella presente sede pattuito.

2. L'efficacia del P.P. oggetto della presente convenzione viene consensualmente fissata in dieci anni decorrenti dalla data di

definitiva approvazione dello stesso da parte del Consiglio comunale.

### **Art. 3**

#### **Attuazione del P.P. - istanze preordinate al rilascio del o dei titoli edificatori**

1. La realizzazione degli interventi ammessi, oggetto del P.P. avverrà nel rispetto del P.d.R. e delle relative Norme Tecniche di Attuazione, in conformità alle previsioni ed alle norme di cui alla presente convenzione, ai suoi allegati e secondo le modalità deducibili dagli elaborati di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di seguito elencati, che i Compartisti dichiarano di conoscere:

RELAZIONE DI PIANO

INDAGINE STORICA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

ALLEGATI FOTOGRAFICI

QUADRO ECONOMICO

BOZZA DI CONVENZIONE

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

TAVOLA 1: ESISTENTE

TAVOLA 2: PROGETTO

TAVOLA 3: REGIME DELLE AREE PRECEDENTI AUTORIZZAZIONI

TAVOLA 4: REGIME DELLE AREE DI PROGETTO

TAVOLA 5: AREE EDIFICABILI

TAVOLA 6: SOVRAPPOSIZIONE

TAVOLA 7: SOTTOSERVIZI

TAVOLA 8: PROGETTO PARCHEGGIO

TAVOLA 9: ESTRATTO MAPPA CATASTALE - ESTRATTO P.G.T.

TAVOLA 10: INQUADRAMENTO URBANO

TAVOLA 11: PROGETTO

TAVOLA 12: PROGETTO AMPLIAMENTO CAPANNONE

2. I Compartisti si obbligano a chiedere il rilascio del o dei permessi di costruire, ovvero a presentare la denuncia di inizio di attività o le denunce di inizio attività (DIA) entro i termini di validità della presente convenzione; le relative opere dovranno essere ultimate ai fini della richiesta di abitabilità entro i termini di legge.

### **Art. 4**

#### **Ripartizione delle potenzialità edificatorie del piano**

1. Le potenzialità edificatorie ammesse dal P. d R. e previste dal P.P. oggetto della presente convenzione competono ad ogni compartista secondo le quantità definite nella tabella di seguito riportata e meglio descritte nell'allegato **=A=**:

Lotti edificabili Compartista Superf. Fondiaria Superficie Coperta Sup. lorda di pavimento o Vol.

Lotto 1 Compartista 1 29303,95 18266,68 19542,75

Lotto 2 Compartista 2 ESISTENTE ESISTENTE ESISTENTE

### **Art. 5**

#### **Versamento degli oneri di urbanizzazione primaria**

1. Il Compartista 1 ha versato gli oneri di urbanizzazione primaria generati dalla pratica edilizia n. 196/2002 di € 15.424,61 in data odierna con assegno circolare n. SE 4021518896-05 emesso da "ICCREA BANCA" per "BCC Agrobresciano" - Flero.

#### **Art. 6**

##### **Contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione afferente a ciascun titolo abilitativo o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti assumendo, a base di calcolo, le tariffe regionali e comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente dal Compartista 1 con le modalità e i termini ordinariamente previsti;

2. Ai sensi del successivo art.11, dalle somme dovute a titolo di contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione verranno scomutate le somme afferenti al costo di realizzazione, rispettivamente, delle opere di urbanizzazione primaria che il Compartista 1 realizzerà direttamente.

#### **Art. 7**

##### **Cessione delle aree di urbanizzazione primaria**

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 1, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, il Compartista 1 cede gratuitamente al Comune le aree destinate all'urbanizzazione primaria del comparto oggetto del P.P..

2. Le aree di cui al co. 1 risultano meglio individuate con apposita grafia nella Tav. n. 4 allegata al presente atto sotto la lettera =B= e sono identificate nel Catasto dei Fabbricati come segue:

**Comune di: FLERO**

**Sezione NCT - Foglio 11**

**M.N. 22 (ventidue) sub. 6 (sei) Via Don Francesco Maestrini - Piano T. - area urbana - mq. 2448**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 6 (sei).**

A migliore identificazione delle aree cedute si allega altresì al presente atto, sotto la lettera =C=, il relativo elaborato planimetrico.

3. La cessione al Comune del diritto di proprietà delle aree di cui al presente articolo avviene contestualmente alla firma della presente convenzione, mentre il possesso sarà trasferito al Comune contestualmente all'ultimazione e trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria, nei modi e nei tempi di cui al successivo art. 10.

4. Sin d'ora il Compartista 1 garantisce al Comune la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità delle aree in cessione; ne garantisce inoltre la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura, fatta eccezione per l'ipoteca volontaria a favore del "Banco di Brescia San Paolo CAB - Società per Azioni" con sede in Brescia (Bs), iscritta a Brescia (Bs) in

data 4 luglio 2008 ai n.ri 30970/7260, ipoteca relativa a debito estinto che sarà annotato di estinzione a cura della Banca Mutuante ai sensi dell'art. 40 bis T.U.B.

#### **Art. 8**

##### **Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 1, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, sulle aree in cessione gratuita di cui all'art. 7, co. 1, il Compartista 1 si impegna a realizzare a proprie cura e spese le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.P. di cui alle Tavv. 2 - 4 - 8 depositate in Comune.

2. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 3, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, le opere di urbanizzazione primaria di cui al co. 1 verranno realizzate dal Compartista 1 contestualmente alla realizzazione degli edifici oggetto del P.P. che non potranno essere in alcun modo utilizzati prima che le stesse siano ultimate e funzionanti, fatta esclusione per i manti di finitura stradale da realizzarsi entro 90 (novanta) giorni dal completamento dell'ultimo edificio. Tutte le opere dovranno comunque essere iniziate entro 12 (dodici) mesi ed ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data della firma della presente convenzione.

3. Le caratteristiche tecniche delle opere di cui al co. 1 risultano illustrate nelle Tavv. 2 - 8 e nella relazione al P.P. Queste dovranno essere eseguite secondo il progetto esecutivo predisposto a cura del Compartista 1 e secondo le indicazioni impartite dal Direttore dei Lavori.

#### **Art. 9**

##### **Opere di urbanizzazione primaria: collaudo**

1. Al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8 provvederà, a spese del Compartista 1, un tecnico che all'uopo il Comune incaricherà nel termine di trenta giorni decorrenti dalla ricezione della richiesta in tal senso avanzata dal Compartista 1.

2. Il collaudo di cui al co. 1 dovrà intervenire nel termine di 30 (trenta) giorni dal conferimento dell'incarico.

3. È fatta salva la facoltà del Comune di nominare il collaudatore anche in corso d'opera, per procedere a collaudi provvisori e parziali dallo stesso ritenuti necessari.

4. In sede di collaudo provvisorio verrà verificata la rispondenza dell'opera al progetto, anche con riferimento alle quantità delle singole categorie di lavoro e ai costi attribuiti. Il Collaudatore potrà altresì ordinare la sostituzione di particolari non concordati preventivamente.

L'opera così provvisoriamente collaudata rimarrà in consegna del Compartista 1, con i relativi oneri e responsabilità di custodia, manutenzione e gestione, fino al collaudo definitivo, ancorché venga ammessa all'uso pubblico e senza oneri economici e

responsabilità civile a carico dell'Amministrazione; a tal fine il Compartista 1 solleva il Comune da ogni pretesa da parte di terzi.

5. Sia in sede di collaudo provvisorio, che definitivo, il Compartista 1 è tenuto ad eseguire i lavori, ordinati dal Collaudatore entro il termine dal medesimo fissato, per l'eliminazione di eventuali vizi o difetti, tenuto conto in sede di collaudo definitivo dell'ordinario degrado. In difetto, il Comune potrà procedere in via sostitutiva, previa rivalsa sulla garanzia.

#### **Art. 10**

##### **Opere di urbanizzazione primaria: modalità e termini di cessione al Comune**

1. La cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8, oltre che del possesso delle aree di sedime delle stesse, avverrà mediante apposito Verbale di consegna alla cui sottoscrizione le parti daranno corso entro il termine di trenta giorni decorrenti dal positivo espletamento del collaudo delle stesse, ai sensi di quanto stabilito dal precedente art. 9.

2. Il passaggio del possesso trasferirà al Comune tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che fino a tale data sono a carico del Compartista 1.

#### **Art. 11**

##### **Opere di urbanizzazione primaria: scomputi e conguagli**

1. In sede di rilascio degli atti autorizzativi all'edificazione, i costi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8, co. 1, quali risultanti dalla stima dei costi contenuti nel Computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi unitari fissati dal vigente Prezziario Delle Opere Edili della Provincia di Brescia n. 3/2013, verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione afferenti a tali titoli abilitanti; il Compartista 1 sarà perciò tenuto a versare, limitatamente a tale quota del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione, la differenza eventualmente risultante dall'applicazione delle tariffe e dei parametri che all'epoca del rilascio del o dei permessi di costruire, o della presentazione della o delle DIA saranno vigenti;

2. Nell'ipotesi in cui dall'effettuazione dei calcoli di cui al co. 1 dovesse residuare un credito per il Compartista 1 questo espressamente dichiara di rinunciare come in effetti rinuncia a ripetere il valore delle opere realizzate in più, esonerando il comune da qualsiasi responsabilità al riguardo.

#### **Art. 12**

##### **Opere di competenza del Compartista non scomputabili**

1. Rimangono estranee al rapporto convenzionale tra il Compartista 1 ed il Comune, tutte le opere inerenti all'allacciamento delle utenze, alle reti tecnologiche (fognature, acqua, gas, energia elettrica, telefono) che saranno comunque a carico del Compartista

1 o suoi aventi causa.

Non sono quindi compresi nei conteggi relativi alle opere di urbanizzazione primaria le tariffe, i diritti forfettari ed i rimborsi relativi agli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas e di ogni altro servizio pubblico. Detti oneri saranno ad esclusivo carico dei Compartisti 1 e 2, come a carico degli stessi sono le spese derivanti dalla fornitura e messa in opera, anche da parte dell'ente gestore del servizio, di quanto necessario al corretto funzionamento degli impianti. Alla stessa stregua gli impianti tecnologici e comunque tutte le opere non preordinate a confluire per cessione nel patrimonio comunale, sono a carico del concessionario e sono estranee al presente rapporto convenzionale.

#### **Art. 13**

##### **Costi complessivi e quote di ripartizione**

1. I costi di competenza del Compartista 1 per l'attuazione del P.P. descritti nel quadro economico al P.P. allegato, ammontano complessivamente a euro 54306,55 comprensivi delle spese tecniche per la Direzione Lavori, Sicurezza Cantiere e Collaudo, relativi oneri per le Casse Previdenziali e IVA, l'importo dei lavori (in base al computo metrico allegato alla relazione del P.P.) e relativa IVA.

2. I costi sopra descritti saranno interamente di competenza del Compartista 1.

3. I costi di cui al co. 1 possono essere suscettibili di variazione in relazione alle risultanze del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. In tal caso il Compartista 1 dovrà adeguare conseguentemente i propri impegni convenzionali.

#### **Art. 14**

##### **Garanzie finanziarie**

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, n. 4, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione il Compartista 1 presta a favore del Comune una fideiussione bancaria (rilasciata in data 19 maggio 2014 dal "Credito Bergamasco" - prot. n.ro 445083) per un importo garantito di euro 54.306,55, pari ai costi delle opere di urbanizzazione primaria comprensivi delle spese tecniche per la Direzione Lavori, Sicurezza Cantiere e Collaudo, relativi oneri per le Casse Previdenziali e IVA, l'importo dei lavori (in base al computo metrico allegato alla relazione del P.P.) e relativa IVA.

2. A misura della progressiva realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto dell'obbligazione garantita, certificata dal collaudatore di cui all' art. 9 il Compartista 1 potrà chiedere al Comune la graduale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente sin d'ora si impegna ad assentire previo benestare del tecnico collaudatore.

#### **Art. 15**

### **Inadempimento del Compartista**

1. Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione il Comune provvederà a costituire in mora il Compartista 1, intimandogli mediante semplice lettera raccomandata con avviso di ricevimento, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate e addebitate.
2. Il Compartista 1 avrà l'onere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di quindici giorni.
3. In caso di mancata o insoddisfacente risposta il Compartista 1 autorizza sin d'ora il Comune a disporre della fideiussione nel modo che riterrà più confacente al pubblico interesse, rinunciando sin d'ora a qualsiasi eccezione; in particolare il Compartista 1 rinuncia sin d'ora al beneficio della preventiva escussione del garante ex 1944 C.C..

### **Art. 16**

#### **Monetizzazione delle aree per servizi pubblici non cedute**

1. Ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale n.12 del 2005, e visto il Piano dei Servizi, le nuove aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al comparto relative all'ampliamento massimo ammesso della Slp e che non vengono reperite direttamente assommano a mq. 193,21. Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di Euro 90,20 (euro novanta/20) al metro quadrato di Slp, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:  
 $193,21 \text{ mq} \times 90,20 \text{ €/mq} = 17427,54 \text{ €}$  (Euro diciassettemilaquattrocentoventisette/54).
2. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dal Compartista 1 alla Tesoreria del Comune prima della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal compartista medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili. L'importo è stato versato con assegno circolare non trasferibile n. AE 8001364180-04 emesso in data odierna dalla medesima Banca sopraindicata.

### **Art. 17**

#### **Aree non cedute al Comune**

1. Con la presente Convenzione il Comune di Flero rinuncia alla presa in carico delle aree di cui alla Tav. 4 per una superficie complessiva di mq. 3447,75 dovute con obblighi di licenze edilizie e convenzionali C.E. N°4/1937 DEL 16 febbraio 1973; C.E. N°200/1988 DEL 04 novembre 1988; C.E. N°182/2001 DEL 12 dicembre 2001; C.E. N°121/1995 DEL 17 novembre 1995; C.E. N°95/1978 DEL 10 agosto 1978).
2. Tali aree sono identificate nella Tav. 4 allegata al P.P. e tali aree saranno col presente atto gravate da servitù a favore del Comune di Flero per la posa e la manutenzione delle condotte della rete idrica, della rete fognaria sia a pressione che a pelo libero.

3. Il corrispettivo per la monetizzazione derivante dalla mancata cessione delle aree di cui al co.1 è così determinato:

a. Aree prive di potenzialità edificatoria in lato NORD:

1726,19 mq x 90,20 €/mq = 155.702,33 €

b. Aree prive di potenzialità edificatoria in lato SUD con accesso da Via G. La Pira:

1721,56 mq x 90,20 €/mq = 155.284,71 €

Per un importo complessivo di euro 310.987,04.

4. L'importo totale della monetizzazione è stato versato dal Compartista 1 alla Tesoreria del Comune prima della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal compartista medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

L'importo è stato versato con quattro (4) assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna dalla Banca già sopra indicata aventi i seguenti numeri ed importi: n. AE 8001364170-07 di € 10.987,04; n. ZE 4004702289-03 di € 100.000,00; n. ZE 4004702269-02 di € 100.000,00, n. ZE 4004702279-06 di € 100.000,00.

#### **Art. 18**

##### **Decadenza della convenzione**

1. Per comprovate, prevalenti e debitamente illustrate ragioni di pubblico interesse il Comune potrà modificare la disciplina del P.G.T. anche se la variante così adottata dovesse incidere sull'attuazione dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia contemplato dal P.P. cui il presente atto si riferisce che, in tale eventualità, decadrà di diritto con la definitiva approvazione della variante al P.G.T..

2. Nell'ipotesi di cui al co. 1 il Comune, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 l. 7.8.1990, n. 241, corrisponderà al Compartista 1 una somma a titolo di indennizzo commisurata all'eventuale pregiudizio dagli stessi subito.

3. Nell'ipotesi di cui al co. 1, e fatto comunque salvo l'indennizzo di cui al co. 2, resta salva la possibilità di stipulare una nuova convenzione conforme alle mutate previsioni urbanistiche, così come resta salvo, comunque, il diritto del Compartista 1 di conseguire il rimborso delle spese afferenti alle opere di urbanizzazione secondaria eventualmente già realizzate a vantaggio del comparto di lottizzazione la cui capacità edificatoria dovesse essere stata esclusa o ridotta; in tale ultimo caso il rimborso sarà dal Comune dovuto solo pro quota.

#### **Art. 19**

##### **Decadenza del P.A. per sopravvenuta scadenza del termine**

1. Scaduto il termine di 10 (dieci) anni di efficacia del P.P. di cui all'art. 2 le Parti potranno convenzionarne uno nuovo per la parte eventualmente rimasta inattuata.

#### **Art. 20**

#### **Varianti del P.P.**

1. Entro il termine di efficacia del P.P. le Parti potranno di comune accordo convenire varianti anche sostanziali del presente P.P. finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.

2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al co. 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.P.

#### **Art. 21**

##### **Trasferimento delle obbligazioni dei Compartisti**

1. I Compartisti potranno cedere a terzi in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo la proprietà delle aree ricomprese nel comparto di lottizzazione con l'obbligo di trasferire la connessa posizione giuridica di Compartista; in tal caso l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai Compartisti, assumendo solidalmente tutte le obbligazioni dalla presente convenzione poste a carico della dante causa.

2. La facoltà di cui al co. 1 è sin d'ora riconosciuta anche a ciascun avente causa dei Compartisti con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.

#### **Art. 22**

##### **Spese ed oneri**

1. Ai sensi dell'art. 28, co. 5, alinea, l. 17.8.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, la presente convenzione sarà trascritta sui registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui al co. 1, sono assunte a proprio carico dal Compartista 1, il quale si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

#### **Art. 23**

##### **Rinvio**

1. Per tutto quanto non previsto dalla presente convenzione le parti rinviano alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale.

##### **PATTI DELLA CESSIONE**

1) Quanto oggetto di cessione viene trasferito nello stato suo di fatto e di diritto, a corpo e non a misura, con diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, con la garanzia della piena, esclusiva ed assoluta proprietà e disponibilità, libero da oneri, pesi, vincoli, livelli ed usi civici, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da privilegi anche fiscali, **fatta eccezione per quanto sopra detto.**

2) La Parte cedente garantisce che non vi sono persone cui spetti diritto di prelazione e conseguentemente di riscatto su quanto oggetto della presente compravendita.

3) Il trasferimento della proprietà e' immediato mentre quelle del possesso ed utile godimento ad ogni conseguente effetto utile ed oneroso e' rinviato, sempre come sopra precisato.

4) Agli effetti della Legge 47/85, sue integrazioni e modifiche, il "COMUNE DI FLERO" ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree cedute col presente atto rilasciato dal medesimo Comune in data 9 maggio 2014 Prot. n.ro 0002939 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera =D=, dichiarando altresì la rappresentante del detto Comune che dal giorno del suo rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici e che non si tratta di area ricadente nell'ambito di applicazione della legge 353/2000 (terreni percorsi dal fuoco).

#### **COSTITUZIONE DI SERVITU'**

A favore del "COMUNE DI FLERO" viene costituita dai Compartisti servitu' di posa e manutenzione di impianti tecnologici:

= a carico di parte dell'area urbana identificata nel Catasto dei Fabbricati come segue:

**Comune di: Flero**

**Sezione NCT, Foglio 11**

**M.N. 125 (centoventicinque) sub. 4 (quattro) Via Giorgio La Pira - Piano T. - area urbana - mq. 922;**

**(di proprieta' della Societa' "SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L.")**

= a carico di parte del cortile ricompreso nell'U.I.U. identificata nel Catasto dei Fabbricati come segue:

**Comune di: Flero**

**Sezione NCT, Foglio 11**

**M.N. 35 (trentacinque) sub. 1 (uno) Via Giorgio La Pira n. 30 - Piano T. cat. D/1 R.C.E. 12.394,97;**

**(di proprieta' della Societa' "EUROINVESTIMENTI S.R.L.")**

Per la migliore identificazione della detta servitu' si allega di nuovo al presente atto, sotto la lettera =E=, l'elaborato planimetrico ove le porzioni sopra indicate ed interessate dalla detta servitu' sono colorate in rosso.

**Ai sensi e per gli effetti dell'art.29 comma 1 bis della Legge 52/1985, come modificato dal Decreto Legge n.ro 78/2010, convertito in Legge 122/2010:**

= a migliore identificazione dell'U.I.U. al mappale 35/1 oggetto, per quanto riguarda la corte, della presente costituzione di servitu' si fa riferimento alla planimetria catastale, acquisita al sistema informatico, che si allega al presente atto, previa approvazione e sottoscrizione delle Parti contraenti, sotto la lettera =F=, corrispondente, detta planimetria, ai dati catastali;

= la Parte concedente la servitu' dichiara, ed il "Comune" ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria relativi al bene

in oggetto sono conformi allo stato di fatto dei luoghi ed in particolare che non sussistono difformità che, influenzando sulla consistenza o sulla destinazione o sulla rendita catastale, siano tali da rendere necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale;

= io Notaio rogante attesto che detta U.I.U. risulta intestata catastalmente alla Parte concedente in conformità alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Per quanto riguarda l'area urbana al mappale 125/4 parimenti oggetto di servitù le Parti contraenti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione della norma in oggetto.

#### **PATTI COMUNI ALLE CONVENZIONI**

= Spese e tasse tutte del presente atto sono a carico di "SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L.".

Le presenti operazioni non sono soggette ad I.V.A.

= La signora FIORINI IRENE quale rappresentante del "COMUNE DI FLERO" ed il signor BETTINZOLI ANGELO quale rappresentante delle Società "EUROINVESTIMENTI S.R.L." e "SE.TA.L. SERVIZIO TAGLIO E COMMERCIO LAMIERE S.R.L.", essendo stati da me Notaio ammoniti sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 445/2000 per le dichiarazioni mendaci, **dichiarano che le presenti operazioni sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione.**

= Ai fini del repertorio e della registrazione le Parti contraenti dichiarano che la cessione delle aree e la costituzione della servitù hanno un valore di € 17.000,00 di cui Euro 1.000,00 per la costituzione di servitù'.

= In quanto occorrer possa le Parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Quest'atto,

dattiloscritto ai sensi di legge da persona di mia fiducia sotto mia direzione e da me notaio completato a mano, omessa la lettura degli allegati per volontà delle Parti costituitesi, ho letto alle stesse ed esse, a mia richiesta, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà in fede di che, meco notaio, lo sottoscrivono qui in calce ed in margine agli altri fogli nonché in calce agli allegati, fatta eccezione per l'allegato =D=, essendo le ore undici.

Occupano

lo scritto trenta facciate fin qui di otto fogli.

F.to: Bettinzoli Angelo - Irene Fiorini - Chiara Zichichi Notaio  
(L.S.)