





Comune di  
**Suzzara**Provincia di  
**Mantova****AMPLIAMENTO STABILIMENTO CGH  
IN VIA DELL'ARTIGIANATO  
PROCEDIMENTO SUAP D.P.R. 160/2010****BOZZA DI CONVENZIONE**

Stato del disegno:		Scala	Data	N. Elaborato
PROGETTO PDC			<b>11 SET. 2018</b>	<b>BdC</b>
Codice Tavola			<b>Geom. Vanni Benassi</b>	<b>Arch. Lorenzo Spinazzi</b>
Rev.	Data	Descrizione	   	

**spinazzi  
& benassi**  
PROGETTAZIONE**Sede**  
P.zza Vittorio Veneto, 8  
46020 Pegognaga (MN)  
Tel 0376 55 81 71  
studio@spinazzebenassi.it**Sede di Suzzara**  
Via Guido, 14  
46029 Suzzara (MN)  
Tel 0376 53 56 80  
suzzara@spinazzebenassi.itP.IVA 01975510205  
www.spinazzebenassi.it

Comune di Suzzara

Provincia di Mantova

**PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLO STABILIMENTO CGH  
SITO IN VIA DELL'ARTIGIANATO 5/B PRESENTATO AI SENSI  
DEL D.P.R. 7 SETTEMBRE 2010 N. 160 E COMPORTANTE  
VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI**

**CONVENZIONE URBANISTICA**

L'anno 2018 il giorno..... del mese di ..... innanzi a me .....,  
notaio in ..... iscritto nel collegio notarile di Mantova, compaiono i  
Signori:

Bondioli Cav.Lav. Edi, nato a Suzzara (MN) il giorno 03 Luglio 1929,  
domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella veste di  
Amministratore Unico della ditta BONDIOLI & PAVESI S.p.A, con sede in  
Suzzara (MN), Via 23 Aprile n. 35/a, capitale sociale i.v. euro 5'000'000,00 n.  
iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova e n. C.F. 01940930207, n. P.I.  
01940930207,e al REA col n. MN210725, di seguito Soggetto Attuatore o  
Ditta BONDIOLI & PAVESI S.p.A;

e Marco Bianchi, nato a Castelnovo Bariano il 09/12/1965, domiciliato per la  
carica in Suzzara presso la casa comunale, in qualità di dirigente pro tempore  
dell'Area Servizi al Territorio del Comune di Suzzara, che dichiara di  
intervenire in nome, per conto e nell'interesse dello stesso Comune di Suzzara,  
C.F. 00178480208, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con decreto  
del Sindaco prot. 27263 del 16/12/2014, di seguito Comune;

**PREMESSO**

1. che il Comune di Suzzara è dotato di Piano di Governo del Territorio  
approvato con delibera di giunta regionale n. 12 del 20/02/2013;

2. che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 22 gennaio 2008 è stato fissato il contributo aggiuntivo, per mq di superficie interessata dall'intervento, che il soggetto attuatore è tenuto versare;

3. che la conferenza di servizi riunitasi in data --/--/2018 si è conclusa esprimendo parere di non assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica del progetto oggetto della presente convenzione;

4. che la conferenza di servizi riunitasi in data --/--/2018 si è determinata favorevolmente sul progetto presentato dal Soggetto Attuatore, dettando le prescrizioni ritenute necessarie, come dai verbali della Conferenza medesima;

5. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. -- del --/--/2018, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane, il COMUNE DI SUZZARA ha definitivamente approvato il progetto di cui trattasi;

6. che il soggetto attuatore intende attuare direttamente le previsioni del progetto in oggetto e che a tale proposito dichiara di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

7. che le aree di cui alla convenzione, così identificate catastalmente in Comune di Suzzara (MN) N.C.T.:

Fg. 66 Mapp. 36 di ha 3.66.70 (parte)

Fg. 66 Mapp. 44 di ha 1.71.30 (parte)

Fg. 66 Mapp. 59 di ha 1.65.20 (parte)

per complessivi ha 7.03.20

e classificate dal Piano di Governo del Territorio vigente come:

- A04 Ambiti agricoli di interazione per i mappali 36 e 44;

- A04 Ambiti agricoli di interazione e ATr 03 Ambito di trasformazione produttivo per il mappale 59;

soggette a procedura di Sportello Unico, hanno una superficie totale territoriale di mq 38'070;

8. che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostino alla realizzazione del progetto SUAP in variante urbanistica o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità.

Tutto ciò premesso

**TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

**ART. 1 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2. La presente convenzione riguarda l'attuazione del progetto comportante variante agli strumenti urbanistici ai sensi del d.P.R. 7 settembre 2010 n. 160 presentato dalla ditta BONDIOLI & PAVESI S.p.A per l'ampliamento dello stabilimento CGH sito in Via dell' Artigianato 5/B Suzzara.

**ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. La ditta BONDIOLI & PAVESI S.p.A. si impegna ad assumere a proprio carico gli oneri e gli obblighi previsti dalla presente convenzione urbanistica.

2. Il presente atto è vincolante e irrevocabile per il Soggetto Attuatore fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi adottati da parte del Comune.

3. Il soggetto attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di trasferimento dell'attività ad

altro soggetto con conseguente alienazione delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore 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.

4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

5. 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. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare la trasformazione prevista, nelle sue parti di interesse privato e nelle parti di interesse pubblico, nonché ad adempiere agli obblighi previsti dalla presente convenzione, entro i termini di validità stabiliti dall'art. 8 del d.P.R. 160/2010, ovvero entro tre anni dalla data di inizio lavori, che dovranno iniziare, come stabilito dal comma 5-bis), art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i., 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.

### **ART. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. La trasformazione delle aree indicate in premessa sarà realizzata dal soggetto attuatore in conformità alla presente convenzione, al progetto approvato con la

delibera di Consiglio Comunale di cui al punto 6) delle premesse, ai permessi di costruire rilasciati a seguito dell'approvazione del progetto e alla sottoscrizione della presente convenzione.

#### **ART. 5 - CLAUSOLA ESPRESSA DI EFFICACIA**

1. Nel caso il soggetto attuatore non realizzi le trasformazioni e non adempia agli obblighi previsti dalla presente convenzione nel termine indicato al precedente art. 3, e anche nel caso che i titoli abilitativi edilizi acquisiti decadano ai sensi di legge, la convenzione e il progetto in variante approvato con la delibera di Consiglio Comunale di cui al punto 6) delle premesse si dovranno intendere automaticamente decaduti. In questo caso, per le aree indicate in premessa si applicherà la disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Nel presente comparto non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione primaria.

#### **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Nel presente comparto non è prevista la realizzazione di alcuna opera di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 8 - MONETIZZAZIONE AREE STANDARD E PARCHEGGI P1**

1. In osservanza dell'art. 9 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e successive modificazioni e integrazioni, le aree a standards generate dal progetto approvato e da cedere al Comune, ammontano a (mq 8'273,55 x 10 %) mq 827,36 calcolati, secondo le ultime determinazioni del Comune di Suzzara adottate con il piano dei servizi, in ragione del 10% delle Superfici Lorde di Pavimento dei fabbricati di progetto;

Il soggetto attuatore si impegna a monetizzare totalmente la quota di standard, pari a mq 827,36, a € 120,00/mq, per un totale di € 99'283,20 (novantanovemiladuecentottantare\20).

La somma delle suddette monetizzazioni il cui importo complessivo ammonta ad € 99'283,20 (novantanovemiladuecentottantare\20) dovrà essere corrisposta al Comune prima della stipula della presente convenzione se il pagamento avviene tramite bonifico bancario, ovvero contestualmente alla stipula della convenzione se il pagamento avviene mediante assegno circolare intestato al Comune di Suzzara.

La superficie di parcheggi di tipo P1 generati dal progetto approvato e da cedere al Comune, ammontano a (mq 8'273,55 x 40 %) mq 3'309,42, calcolati, ai sensi dell'art. 21.b delle Disposizioni Comuni del PGT, in ragione del 40% delle Superfici lorde di Pavimento dei fabbricati di progetto.

Il soggetto attuatore si impegna a monetizzare totalmente, all'atto del rilascio del permesso di costruire, la quota di parcheggi di tipo P1 pari a mq. 3'309,42 a € 120,00/mq, per un totale di € 397'130,40 (trecentonovantasettemilacentotrenta\40).

#### **ART. 9 - ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il soggetto attuatore è tenuto al versamento di un contributo, quantificato in euro 6,00 per mq di superficie agricola pari a mq 38'070,00 interessata dall'intervento ed oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale di € 228'420,00 (duecentoventottomilaquattrocentoventi\00); La suddetta somma dovrà essere corrisposta al Comune prima della stipula della presente convenzione se il pagamento avviene tramite bonifico bancario, ovvero

contestualmente alla stipula della convenzione se il pagamento avviene mediante assegno circolare intestato al Comune di Suzzara.

#### **ART. 10 - PERMESSI DI COSTRUIRE**

1. Dopo la stipula della convenzione, al soggetto attuatore viene rilasciato il permesso di costruire per l'edificazione in conformità al progetto approvato.

2. L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e smaltimento rifiuti, che dovranno essere corrisposti secondo gli interventi edificatori previsti per il progetto approvato, calcolati con le tariffe vigenti nel Comune di Suzzara, è il seguente:

- U1 = Superficie utile produttiva mq 8'273,55 euro 6,91 = € 57'170,23

- U2 = Superficie utile produttiva mq 8'273,55 euro 7,09 = € 58'659,47

- Sm.Rif. = Superficie utile produttiva mq 8'273,55 euro 1,66 = € 13'734,09

3. I succitati importi unitari potranno subire modifiche nel caso l'Amministrazione Comunale adottasse nuovi importi relativi agli oneri di Urbanizzazione. In tal caso, si procederà ad aggiornare gli importi applicando l'indice ISTAT.

#### **ART. 11 - 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, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

#### **ART. 12 - DURATA**

1. La presente convenzione ha validità a decorrere dalla sua stipula, che dovrà avvenire entro 90 giorni, dall'approvazione definitiva del progetto SUAP in



variante e avrà efficacia per un termine di 5 (cinque) anni dalla data della sua sottoscrizione.

#### **ART. 13 - CONTROVERSIE E CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE**

1. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere fra le parti, relativa alla interpretazione o applicazione della presente convenzione, verrà deferita alla Camera di Commercio di Mantova e risolta secondo il Regolamento di Conciliazione da questa adottato in quanto conosciuto dalle parti e accettato integralmente insieme al Tariffario del Servizio di Conciliazione. Il verbale di conciliazione con esito positivo sarà inappellabile ed immediatamente esecutivo tra le parti.

#### **ART. 14 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di piano particolareggiato è composto dalle seguenti tavole ed allegati:

##### **- Progetto Architettonico:**

- Elab. REL Relazione tecnica-Planivolumetrico-Documentazione fotografica;
- Tav. 1 Planivolumetrico - Inquadramento estratti di Mappa e PGT;
- Tav. 2 Planimetria generale - Fognature acque meteoriche e reflue;
- Tav. 3 Planimetria di Lay-Out - Viabilità e Parcheggi;
- Tav. 4 Pianta ampliamento - Ingrandimenti e Superfici Aeroilluminanti;
- Tav. 5 Sezioni e Prospetti;
- Tav. PCA Prevenzione cadute dall'alto;
- Scheda tecnica Prevenzione cadute dall'alto;
- Valutazione impatto paesistico;
- Relazione tecnica asseverazione Allegato 9;
- Indagine ISTAT;

	- Copia procura;	
	- Elab. BdC Bozza di Convenzione;	
	<b>- Progetto invarianza idraulica e idrogeologica:</b>	
	- Elab. REL Relazione tecnica;	
	- Tav. 1 Planimetria fognatura acque meteoriche;	
	- Tav. 2 Particolari e sezioni volume di invaso e scarico nel canale consortile;	
	<b>VAS</b>	
	- Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale (VAS) Rapporto preliminare;	
	<b>Acustica:</b>	
	- Previsione di impatto acustico;	
	- Valutazione e dichiarazione requisiti acustici;	
	<b>Progetto Impianti:</b>	
	- Relazione tecnica DM37/2008 - Impianto termico;	
	- Relazione tecnica L.10/91 e Progetto Impianto termico;	
	- Relazione tecnica e progetto Impianto elettrico;	
	- Elab.grafico E2 impianto elettrico;	
	- Elab.grafico E3 impianto elettrico;	
	<b>VVFF:</b>	
	- Elenco allegati pratica parere VVFF;	
	- Mod. PIN 1-2008 Valutazione Progetto VVFF;	
	- Elaborati grafici per parere VVFF;	
	- Relazione tecnica per parere VVFF;	
	<b>Sismica:</b>	
	- Analisi idrogeologica ed idraulica;	

- Allegato 6 - Nuovo schema asseverazione dichiarazione sostitutiva atto di notorietà;

- Relazione geognostica e sismica;

- Modulo 9 - Dichiarazione/Asseverazione del Geologo;

#### **AUA**

- Copia Autorizzazione Unica Ambientale;

#### **Autorizzazione scarico acque reflue ente gestore TEA:**

- AUT. TEA Planimetria generale fognatura acque reflue;

- AUT. TEA Relazione tecnica;

Il Comune ed il soggetto attuatore in pieno accordo, stabiliscono che gli atti allegati alle deliberazioni di adozione e approvazione, depositati negli originali del Comune individuabili univocamente ed inequivocabilmente non vengono allegati materialmente alla convenzione.

#### **ART. 15 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI**

1. Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

#### **ART. 16 - RINVIO ALLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE**

Per quanto non previsto e regolato dalla presente convenzione, le parti

convengono di fare diretto riferimento alla vigente normativa statale e regionale disciplinante l'attività edilizia e urbanistica e le attività produttive.

I componenti mi ricordano che il presente atto, ai sensi dell'art. 20 della L. 10/1977, gode del trattamento tributario previsto dall'art. 32, 2° comma del d.p.r. 601/1973, con esenzione delle imposte Ipotecaria e Catastale.

Le parti danno atto di essere edotte:

- delle disposizioni di cui al D.Lgs 231/2007 che ha recepito la terza direttiva europea in tema di normativa Antiriciclaggio, nonché del Regolamento di attuazione D.M. 3.2.2006 n. 141 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (G.U. 7.4.2006 n. 82, Suppl. Ord. N. 86/L), e dell' "Istruzione applicativa" in data 24.2.2006 dell'Ufficio Italiano dei Cambi (G.U. 7.4.2006 n. 82, Suppl. Ord. N.87);

- delle disposizioni dell'art. 13 D.Lgs n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) per cui liberamente si consente ed autorizza l'intero trattamento dei dati personali, nonché di comunicare a tutti gli Uffici competenti e di conservare i dati anche oltre i termini di legge, con esonero da ogni responsabilità al riguardo, rinunciando pertanto a qualsiasi tutela del segreto professionale.