

Relazione introduttiva alla proposta di approvazione del progetto del “P.A. SALERA 2”, in Comune di Lonato.

1-Legittimazione alla presentazione ed alla proposta del progetto di Piano Attuativo “P.A. Salera 2” da parte della Società Chiese 2015 s.r.l.

Il progetto di piano attuativo proposto è conforme alle previsioni del PGT di Lonato vigente per la trasformazione dell’Ambito di Trasformazione n° 5.

La Società Chiese 2015 s.r.l., pur non essendo attualmente proprietaria di tutte le aree incluse entro il perimetro dell’Ambito di trasformazione n. 5, cui il progetto di “P.A. Salera 2” si riferisce, è proprietaria della larga maggioranza delle predette aree (vedasi elaborato del progetto di P.A. dedicato all’individuazione della proprietà delle aree). Pertanto, la Società Chiese 2015 s.r.l. è legittimata a presentare il progetto di P.A. inerente all’intero Ambito per due ragioni valide e concorrenti. Anzitutto perché ha ricevuto mandato da tutti gli altri proprietari delle aree incluse nell’Ambito per lo sviluppo dell’iniziativa diretta all’approvazione del P.A. “Salera 2”, incluse le fasi di negoziazione con le Amministrazioni competenti. In secondo luogo perché, comunque, la società Chiese 2015 srl, in quanto proprietaria della maggioranza assoluta delle proprietà immobiliari comprese entro il perimetro dell’Ambito di Trasformazione 5, è legittimata a proporre il progetto di Piano Attuativo ed ogni ipotesi di accordo preordinato all’approvazione ed alla esecuzione del piano stesso, ai sensi dell’art. 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n.166 e ai sensi dell’art. 12 della L.R. Lombardia 12/2005. Ciò doverosamente premesso, la Società risulta legittimata a presentare la presente relazione e l’insieme degli elaborati che compongono il progetto di pianificazione attuativa denominato “P.L. Salera 2”, volto all’esecuzione delle previsioni di trasformazione riservate dal vigente PGT di Lonato all’Ambito di trasformazione n. 5.

La relazione introduttiva di corredo pare opportuna al fine di evidenziare le particolarità dell’iniziativa di trasformazione urbanistico–edilizia proposta dalla

società Chiese 2015 s.r.l., implicanti lo sviluppo concordato di un *iter* procedimentale amministrativo adeguato, appunto, alle peculiarità del caso. Infatti, è necessario coordinare nell'iter procedimentale le previsioni riservate dal Documento di piano del PGT vigente all'Ambito di trasformazione n. 5 con il programma di esecuzione di importanti infrastrutture (TAV) nell'immediata prossimità dell'ambito stesso.

2-Le peculiarità del caso e gli antefatti da considerare nel procedimento di formazione del "P.A. Salera 2"

Come è noto a codesta Amministrazione comunale, in passato la proprietà del Sub-ambito 2 del comparto aveva ottenuto dal Comune di Lonato l'adozione di un programma integrato intervento in variante al PRG riguardante appunto il citato sub-ambito 2, adozione intervenuta con deliberazione consiliare n. 74 in data 11 agosto 2009. Il programma adottato prevedeva l'insediamento di un complesso artigianale-commerciale, avente una superficie coperta di mq 100.000 e una superficie lorda di pavimento di mq 200.000, ottenendo i pareri favorevoli degli Enti competenti; tuttavia non poté ottenere l'approvazione definitiva poiché la Provincia, in occasione dell'espressione del parere di compatibilità della variante con il PTCP, valutò come temporaneamente ostativo il problema dell'interferenza delle previsioni del piano attuativo con il progetto della nuova infrastruttura ferroviaria AV/AC Milano-Verona, atteso che detto progetto individuava un'area da occupare per la cantierizzazione dei lavori parzialmente coincidente con la superficie territoriale del comparto attuativo. Infatti, parte delle aree interessate dal progetto di piano attuativo era stata sottoposta a vincolo (fascia di salvaguardia urbanistica dell'infrastruttura ferroviaria e vincolo di occupazione per la realizzazione del cantiere), peraltro rinnovato con deliberazione CIPE n. 21 in data 8 maggio 2009. A quanto pare, tanto il vincolo preordinato all'esproprio quanto il vincolo preordinato all'occupazione temporanea (per esigenze di cantierizzazione dei lavori) sono stati reiterati con la deliberazione CIPE 10 luglio 2017, recante l'approvazione del progetto definitivo.

Giova ricordare che il Comune di Lonato, con nota trasmessa nel novembre 2014, presentava al Consorzio CEPAV DUE ed al Ministero dell'Ambiente osservazioni critiche al progetto di opera pubblica osservando:

- che i vincoli inerenti al progetto dell'infrastruttura ferroviaria hanno paralizzato per molti anni il processo di approvazione e di attuazione del programma integrato di intervento, impedendo al Comune di ottenere ingenti benefici economici ed urbanizzativi, nonché l'implementazione di un centro sportivo completo, ritenuto importante per la collettività locale;
- che per ovviare a tale grave pregiudizio per gli interessi della collettività locale doveva ritenersi opportuno condividere una soluzione alternativa, attraverso la sottoscrizione di un accordo fra l'Amministrazione comunale, le parti private interessate, CEPAV DUE e R.F.I. (Reti Ferroviarie Italiane, di seguito, *breviter*, "RFI").

Le osservazioni e le richieste comunali di cui alla nota del novembre 2014 (sopra citata) risultano essere state favorevolmente valutate nell'ambito del procedimento di Valutazione di Impatto Ambientale del progetto "*Linea ferroviaria AV/AC Torino-Venezia: tratta AV/AC Milano-Verona*", sia pur subordinatamente al verificarsi di rigorose condizioni. L'insieme delle condizioni poste costituisce di fatto una redistribuzione dei punti di estrazione, ritenuta compatibile con la localizzazione delle cave lungo il tracciato ferroviario.

Come sopra anticipato, con delibera CIPE n. 42/2017 è stato approvato il Progetto Definitivo dell'infrastruttura ferroviaria ed è stato autorizzato l'avvio della realizzazione per lotti costruttivi non funzionali del Lotto Brescia Est – Verona. Tale deliberazione prevede (cfr. all. 1, art. 5.b) una peculiare regolazione dell'area posta in prossimità all'imbocco Ovest della galleria di Lonato, per una superficie di circa 328.000 mq destinata a futuro comparto logistico-industriale; ne ammette lo scavo con abbassamento della quota di imposta definitiva dei lotti; e acconsente che, successivamente all'escavazione, si provveda al ripristino del terreno con caratteristiche idonee all'insediamento previsto dal PGT.

Lo scavo e l'abbassamento della quota delle aree del comparto, incluse quelle porzioni interessate dal vincolo di occupazione temporanea funzionale alla cantierizzazione dei lavori, sono quindi già state favorevolmente valutate dall'Amministrazione, sia Comunale che Statale, anche in relazione al progetto infrastrutturale e nella misura utile alla migliore attuazione delle previsioni del PGT.

Fra l'approvazione del Piano Attuativo e l'esecuzione della deliberazione del CIPE sussiste un nesso operativo, di cui si terrà conto attraverso la specificazione dei termini e delle modalità di svolgimento dei lavori. In tal modo potrà conseguirsi, nel rispetto del fondamentale principio di proporzionalità e ragionevolezza, l'interesse pubblico ad una celere ed efficace esecuzione dell'opera pubblica con il minor sacrificio per l'interesse privato della società istante. Tale esigenza di coordinamento e di contemperamento degli interessi in giuoco rappresenta il tratto peculiare della vicenda riguardante la proposta approvazione del P.A. Salera 2; e ha richiesto la preventiva acquisizione del parere favorevole del Consorzio Cepav Due nel procedimento di formazione del piano attuativo.

Circa il ruolo e la competenza del CONSORZIO CEPAV DUE, giova ricordare che la deliberazione CIPE 10 luglio 2017 espressamente riconosce: “il contraente generale Consorzio Cepav Due –Consorzio Eni per l'Alta Velocità- è nuovamente divenuto titolare della Convenzione per la progettazione e la realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità-alta capacità Verona – Milano”. Quindi Cepav Due è titolare dei poteri relativi alla definizione e specificazione dei tempi e delle concrete modalità di attuazione del vincolo diretto all'occupazione temporanea delle aree incluse entro il perimetro dell'Ambito di trasformazione n° 5.

Il proposto progetto di P.A. “Salera 2” tiene conto delle esigenze espresse dall'Amministrazione e, in particolare, della esigenza che sia garantita la visibilità del centro storico del Comune di Lonato del Garda dal punto prospettico qualificato fruibile lungo il tracciato autostradale (vedasi Tavola “*T09b degli Ambiti della Percezione*” del PGT vigente).

3- Il problema rappresentato dalla persistente sussistenza del vincolo di occupazione temporanea sulle aree dell'A.T. n° 5 e la soluzione proposta dalla Società Chiese 2015 s.r.l.

Come noto, il progetto di P.I.I. adottato nel 2009 non è pervenuto a finale approvazione perché la Provincia, in occasione dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, valutò come temporaneamente ostativo il problema dell'interferenza delle previsioni del piano attuativo con il progetto della nuova infrastruttura ferroviaria AV/AC Milano-Verona. Premesso che nel procedimento avviato con la presentazione del nuovo progetto del P.A. Salera 2 il parere di compatibilità della Provincia non sarà necessario, trattandosi di P.A. conforme al PGT vigente (e non di piano attuativo in variante al PGT), rimane da chiarire come il progetto di P.A. e la sua esecuzione possano coesistere con le esigenze di cantierizzazione dei lavori attinenti alla nuova infrastruttura ferroviaria, esigenze sottese al vincolo di occupazione temporanea più sopra menzionato.

La società Chiese 2015 s.r.l. si è fatta carico di studiare il problema ed ha verificato che vi è una soluzione operativa adeguata che consentirebbe, se condivisa, di perseguire -al contempo- l'interesse pubblico e quello privato.

Fermi restando i vincoli propriamente espropriativi discendenti dalle deliberazioni CIPE di approvazione del progetto della nuova infrastruttura ferroviaria AV/AC Milano-Verona, è convinzione della Società istante che la programmata occupazione temporanea delle aree di sua proprietà (*recte*, di parte delle aree incluse entro l'A.T. n°5) possa consensualmente attuarsi con modalità e tempi tali da consentire l'immediata attuazione di una parte del P.A. Salera 2 e l'esecuzione differita della restante parte; differita cioè alla fase temporale successiva alla conclusione dei lavori di esecuzione dell'opera ferroviaria e della relativa cantierizzazione. In altri termini, ai soli fini della definizione delle fasi temporali di esecuzione, il progetto di P.A. proposto prevede la scomposizione del comparto in due sub-comparti: il sub-comparto A non sarà oggetto (neppure in parte) di occupazione temporanea da parte di Cepav Due; e quindi potrà essere trasformato immediatamente dopo la stipulazione della convenzione urbanistica del P.A. Salera

2; il sub comparto BC sarà -in tutto o in parte- oggetto di occupazione temporanea per la cantierizzazione dei lavori inerenti l'opera pubblica ferroviaria e la sua trasformazione urbanistico-edilizia ai fini produttivi sarà avviata entro un termine certo decorrente dalla cessazione dell'occupazione e dei lavori da parte di Cepav Due.

Il problema rappresentato dalla persistente sussistenza del vincolo di occupazione temporanea sulle aree dell'A.T. n° 5 può dunque consensualmente risolversi attraverso l'impostazione di una esecuzione bifasica delle previsioni del P.A.. Di tale impostazione bifasica tiene conto lo schema di convenzione urbanistica proposto per il P.A. Salera 2, la cui articolazione persegue l'obiettivo di stabilire impegni certi, a carico del soggetto attuatore e a favore dell'Amministrazione, per ciascuna delle due fasi temporali di esecuzione. In altri termini, un'unica convenzione urbanistica garantirà la conforme esecuzione di tutte le previsioni insediative ed urbanizzative del P.A. Salera 2, assicurando l'organico sviluppo del disegno urbanistico complessivo, sia pure attraverso una distribuzione degli interventi operativi distinti in due fasi temporali distinte; di tal che la convenzione urbanistica sarà immediatamente efficace per il cd. sub-comparto A, mentre avrà un'efficacia, per così dire, differita per il sub-comparto BC, a decorrere dalla cessazione dell'occupazione temporanea di tale sub-comparto da parte di Cepav Due. Anche le previsioni convenzionali circa i termini finali di efficacia della convenzione urbanistica debbono tenere conto delle esigenze pubblicistiche inerenti la realizzazione della preminente infrastruttura ferroviaria. Pertanto, si è previsto che: se l'occupazione temporanea di parte delle aree incluse nell'Ambito di trasformazione ad opera del Consorzio Cepav Due dovesse prolungarsi così a lungo da rendere obiettivamente impossibile la piena attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie del P.L. Salera 2 entro il termine decennale, le parti valuteranno secondo buona fede l'opportunità di prorogare congruamente il termine di efficacia della convenzione, e i termini fissati per l'adempimento delle obbligazioni ivi assunte, oppure se "riconvenzionare" l'intervento urbanistico attuativo per agevolare la compiuta esecuzione delle sue previsioni (vedi art. 15 dello schema di convenzione urbanistica proposto).

La particolarità del caso e l'esigenza di salvaguardare gli interessi economici della parte privata, nel rispetto dell'interesse pubblico all'esecuzione dell'opera ferroviaria, giustificano la soluzione dianzi prospettata, senza pregiudizio per la *ratio* e la finalità dell'art. 28 della L.U. Infatti, nel caso di specie la difficoltà di attuare integralmente le previsioni del P.A. Salera 2 entro il tradizionale termine decennale non dipende dalla scelta o dalla condizione della parte privata, ma da esigenze pubblicistiche inerenti la realizzazione della preminente infrastruttura ferroviaria.

Affinché la scomposizione del comparto in due sub-comparti, ai fini della definizione delle fasi temporali di esecuzione del Piano Attuativo, possa essere approvata dal Comune senza interferire con il progetto approvato dal CIPE occorre che il Consorzio Cepav Due presti il proprio consenso, dopo aver verificato la compatibilità del progetto di P.A. con le concrete esigenze di cantierizzazione dei lavori riguardanti l'opera pubblica ferroviaria.

4- Impostazione bifasica dell'esecuzione del progetto di P.A. e scomposizione dell'Ambito di Trasformazione in UMI 1 e UMI2.

Allo scopo di fugare possibili fraintendimenti, si precisa che la scomposizione (progettuale e programmatica) dell'Ambito di Trasformazione ("comparto") nel sub-comparto A e nel sub-comparto BC non interferisce con la distinzione dell'Ambito, operata normativamente dal PGT, nella UMI 1 e nella UMI 2. Infatti, la scomposizione dell'Ambito di Trasformazione ("comparto") nel sub-comparto A e nel sub-comparto BC vale soltanto ad evidenziare la separazione del comparto in due porzioni (sub-comparti) destinate ad essere trasformate -sotto il profilo urbanistico-edilizio- in tempi diversi, in fasi temporali distinte. Ciò precisato, resta ferma la disciplina di PGT riservata alle UMI 1 e 2 dell'Ambito di Trasformazione 5.

Il sub-comparto A, destinato ad essere trasformato per primo, comprende una porzione della UMI 1 e una porzione della UMI 2. Per tale ragione si è scelto di non avvalersi della facoltà, garantita dal PGT, di convenzionare separatamente e autonomamente ciascuna UMI. E' infatti opportuno che un'unica convenzione

urbanistica regoli l'attuazione dell'intero intervento urbanistico esecutivo, progettualmente esteso ad entrambe le UMI, proprio per garantire che la programmata esecuzione bifasica del progetto (anticipata per il sub-comparto A e posticipata per il sub-comparto BC) non vada a detrimento dell'organicità del disegno pianificatorio del Documento di Piano, formalmente rispettando l'articolazione di tale disegno unitario in due UMI.

5- Circa il ruolo e la competenza del Consorzio di Bonifica Chiese.

Giova ricordare che il Consorzio di Bonifica Chiese è l'ente preposto, tra l'altro ,alla gestione dei canali irrigui e in generale allo svolgimento di attività di difesa idraulica.

Il Consorzio di Bonifica Chiese reputa che la sicurezza idraulica di parte dell'area interessata dal P.A. sarebbe meglio assicurata dalla esecuzione di alcune opere idrauliche, come meglio specificato nella relazione idraulica e nelle relative tavole illustrative.

Pur non essendo l'esecuzione di tali opere prevista dal PGT a carico del soggetto attuatore, questi è disponibile ad assumere l'impegno convenzionale di progettare ed eseguire, a sua cura e spese (e nei termini specificati nella Convenzione urbanistica), i lavori riguardanti la realizzazione delle seguenti opere:

- barriera anti esondazione per un costo preventivato in euro 134.119,70;
- bacino di laminazione atto a fronteggiare le esigenze di sicurezza idraulica del comparto A, opere rappresentate e descritte negli elaborati allegati alla presente convenzione (Tav. n° 11e) per un costo preventivato in euro 200.000.

La progettazione dell'opera sarà a carico del proponente, mentre resterà a carico del Consorzio sunnominato e del Comune di Lonato del Garda ogni altra incombenza inerente il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla sua esecuzione. L'esecuzione delle opere di cui sopra avverrà nel rispetto della disciplina dettata dal D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche.

Affinchè il Comune possa approvare il P.A. occorre pertanto che il Consorzio di Bonifica Chiese , dopo avere verificato l' idoneità dei progetti delle opere idrauliche, esprima il proprio consenso. Tale consenso è già stato manifestato dal Consorzio alla Società istante nel corso dei numerosi incontri che si sono susseguiti sul tema.

6- Gli impegni convenzionali a carico del soggetto attuatore.

Secondo l' Art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente, l' area in oggetto è classificata come “**Ambito di trasformazione 5**”, suddivisa in due Sub ambiti, UMI 1 e UMI 2, ed ha una destinazione d' uso prevalentemente produttiva.

Di seguito sono riportati gli **obiettivi del Piano stabiliti dal D.d.P.** :

UMI 1: L' Adt 5, all' UMI 1, costituisce il completamento della zona produttiva esistente a nord e ad ovest del comparto. Esso confina a sud con il tracciato autostradale "Milano-Venezia" e con il tracciato della linea ferroviaria AV/AC. L' attuazione del progetto insediativo dovrà prevedere la cessione a favore dell' Amministrazione comunale di una quota della ST dell' ambito (pari al 30,1%) da destinare all' attuazione di un PIP volto a soddisfare la domanda di nuovi insediamenti da parte di piccole/medie imprese e imprese artigiane.

UMI 2: L' Adt 5, all' UMI 2, costituisce il completamento della zona produttiva esistente all' interno dell' ambito. L' attuazione delle potenzialità insediative dovrà prevedere la realizzazione delle nuove infrastrutture funzionali alla riqualificazione dell' intero comparto produttivo con:

- la realizzazione di un sovrappasso sull' autostrada A4 per favorire il collegamento alla SPBS 668;*
- il collegamento alla SPBS 668 (attraverso sistema rotatorio sulla provinciale stessa);*
- il collegamento su via Campagna, con sistema rotatorio, per collegare la viabilità alla frazione omonima.*

L' attuazione delle due UMI non è subordinata alla predisposizione di un progetto quadro comprensivo dei due Sub ambiti; per ciascuna delle due UMI sarebbe possibile, secondo il PGT, stipulare una convenzione urbanistica autonoma.

Secondo le attuali previsioni del PGT di Lonato (vedasi art. 27.6 delle NTA del Documento di Piano, relativo alle cd. “opere compensative per servizi di pubblica qualità” ed al cd. “contributo compensativo ”), la convenzione urbanistica del P.A.

Salera 2 impegnerà il soggetto attuatore alle seguenti prestazioni in favore del Comune:

-quanto alla UMI 1: cessione di una superficie territoriale pari a mq. 30.100 mq, per un valore stimato in euro 752.500; realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'ambito di trasformazione per un valore complessivo di euro 903.000;

-quanto alla UMI 2: realizzazione di una nuova rotatoria su Via Campagna di Sopra, per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova rotatoria sulla SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di una nuova strada di collegamento con la strada SP 668 per un importo di euro 400.000; realizzazione di un nuovo sovrappasso sull'autostrada A4 per un importo di euro 2.968.780.

Il costo delle predette "opere compensative" è maggiore del valore del contributo compensativo dovuto per la UMI 2 e quindi l'impegno convenzionale all'esecuzione delle predette opere assorbe l'obbligo contributivo del soggetto attuatore; vale infatti la regola che consente lo scomputo dal contributo aggiuntivo indicato dall'art. 27.5.2 punto 2 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi del successivo punto 4 del medesimo art. 27.5.2.

La convenzione urbanistica determinerà i termini per l'esecuzione delle prestazioni sopra indicate.

Il progetto di P.A. Salera 2 è conforme al PGT di Lonato. Dunque, come poc'anzi anticipato, la convenzione urbanistica contiene l'impegno del soggetto attuatore ad eseguire, a sua cura e a sue spese, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 50/2016 e succ. mod., le opere di urbanizzazione inerenti al comparto e le opere pubbliche viarie extra comparto indicate dal PGT, nonché l'impegno alla cessione delle aree standard prescritte e/o alla loro "monetizzazione" ai sensi dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005.

Quanto all'esecuzione delle opere viarie extra-comparto previste dal PGT, giova precisare che le medesime opere erano previste nel Programma Integrato di

Intervento adottato nel 2009 dal Comune di Lonato (e poi paralizzato dal parere sospensivo della Provincia) e sono state confermate dalle previsioni del vigente PGT di Lonato, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 09.02.2010 e successive modifiche.

Soprattutto, si deve sottolineare che le predette opere pubbliche esterne al comparto dovrebbero essere eseguite su aree che non sono nella disponibilità di Chiese 2015 s.r.l. e che, pertanto, le dovranno essere messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale; di tal che l'adempimento degli impegni convenzionali a carico del soggetto attuatore, relativamente alle predette opere extra-comparto, non sarà esigibile se non dal momento in cui l'Amministrazione avrà messo dette aree nella piena e formale disponibilità del soggetto attuatore.

Se il Comune di Lonato non provvederà a mettere a disposizione del soggetto attuatore le aree necessarie per l'esecuzione delle opere compensative fuori comparto, entro il termine convenzionalmente stabilito, l'obbligo di progettazione ed esecuzione delle opere compensative fuori comparto si convertirà per il soggetto attuatore nell'obbligo di corrispondere in favore del Comune di Lonato il contributo compensativo calcolato, alla stregua dell'art. 27.5 delle NTA del Documento di Piano del PGT vigente, in proporzione alla capacità edificatoria espressa, per la UMI 2, dal progetto di P.A. Salera 2. Il contributo compensativo, da corrispondersi in alternativa all'esecuzione delle opere compensative extra comparto, è sin d'ora calcolato sulla base della capacità edificatoria complessiva del progetto "PA Salera 2" (inferiore a quella prevista dal PGT), riferita all'intero comparto AdT 5 (contributo calcolato nella misura specificata nella convenzione urbanistica), tenendo conto della differente disciplina riservata dal D.d.P. del PGT per la UMI 1 e per la UMI 2.

Gli obblighi relativi alla corresponsione del C.C.A. connesso al progetto dell'UMI 1 saranno assolti dal soggetto attuatore tramite:

a) Cessione di una ST pari a 30,1% della superficie territoriale della UMI 1, al netto delle aree soggette a vincolo espropriativo, ad oggi pari a mq. 23.947,59 (dato da

ST* mq 79.560,10 X 30,10%) , per un valore di €/mq 25,00 per complessivi euro € 598.689,75

b) Realizzazione di OO.UU I° e II° interne all'ambito per mq 23.947,59 al valore di €/mq 30,00 per complessivi € 718.428. A questo importo verrà detratta la parte corrispondente, pari ad € 219.470,84, di pertinenza del lotto ceduto al comune

Il valore delle prestazioni sopra indicate alle lettere a) e b) per l'attuazione dell'UMI 1 ammonta complessivamente ad € 1.317.117,75.

Gli obblighi relativi alla corresponsione del C.C.A. relativo al progetto dell'UMI 2 saranno assolti dal soggetto attuatore tramite l'assunzione in convenzione degli impegni indicati nell'art. 5 dello schema di convenzione proposto, cui si rinvia per brevità. In sintesi, dipenderà dalla volontà del Comune e dalle sue valutazioni discrezionali se il soggetto attuatore dovrà assolvere gli obblighi relativi alla corresponsione del C.C.A. relativo al progetto dell'UMI 2 mediante la progettazione ed esecuzione di opere pubbliche o di pubblico interesse, già previste dal PGT o di prossima previsione, oppure mediante il pagamento delle somme indicate nel cit. art. 5 dello schema di convenzione.

Naturalmente, è superfluo precisare che, se in futuro sarà proposta all'approvazione Comunale una variante al P.A. Salera 2 che, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dal PGT, incrementi la capacità edificatoria del progetto P.A., i proponenti della variante dovranno corrispondere, in favore del Comune di Lonato, un contributo compensativo aggiuntivo proporzionato all'aumento della potenzialità edificatoria implicata dalla variante al P.A. Salera 2.

7- Gli impegni convenzionali a carico del soggetto attuatore non previsti dal PGT.

Le trasformazioni dell'Ambito previste nel P.A. Salera 2 comportano la realizzazione di estesi piazzali e piani orizzontali in funzione dei quali saranno necessari lavori di escavazione di materiali litoidi che non saranno interamente riutilizzati entro il cantiere di produzione. In relazione a tali materiali troverà applicazione l'art. 35

commi 2 e 3 della L.R. n. 14/1998: <<2) *i materiali litoidi di risulta provenienti da scavi autorizzati in conformità alle vigenti normative o da opere pubbliche, se non riutilizzati entro il cantiere di produzione o tal quali fuori del cantiere stesso, devono essere trattati in impianti di cava o in altri impianti autorizzati, se il loro volume supera i 30.000 mc. Il loro asporto è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto, da presentarsi alla Provincia e al Comune di pertinenza, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario suo delegato con indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.* 3) *Il materiale inerte di risulta, di cui al comma 2, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione di cui all'art. 25 per i volumi eccedenti i 30.000 mc.>>.*

Ciò premesso, il soggetto attuatore corrisponderà in favore del Comune di Lonato un contributo economico, pari ad euro 1,00 (UNO) al metro cubo, proporzionato alla misura del materiale escavato (la misura dell'escavazione è preventivata in circa mc. 141.641,86) che sia destinato alla commercializzazione e che ecceda la soglia di 30.0000 mc.

La convenzione urbanistica determina i termini per l'esecuzione delle prestazioni sopra indicate.

8- Gli impegni convenzionali a carico del Comune di Lonato

Il progetto di Piano Attuativo Salera 2 richiede che una porzione dell'attuale Via Salera, di proprietà di Chiese 2015 s.r.l., ma gravata *de facto* da servitù di uso pubblico, sia liberata dalla destinazione di uso collettivo per poter essere alienata *jure privatorum* senza pesi, oneri o limitazioni d'uso, in modo da poter essere destinata all'uso produttivo-logistico. Dunque, in convenzione il Comune di Lonato si impegnerà nei confronti del soggetto attuatore a porre in essere i provvedimenti necessari per rimuovere i presupposti e le condizioni, giuridici e fattuali, dell'uso collettivo dell'odierna Via Salera, entro termini certi e ragionevolmente brevi.

A fronte di tale impegno, il soggetto attuatore si obbligherà a realizzare le opere di collegamento viario atte a “compensare” funzionalmente la “dismissione” della Via Salera nel sistema della mobilità locale.

Concludendo, si chiede a codesta Spett.le Amministrazione Comunale di esaminare il progetto di P.A. “Salera 2” e di voler procedere con sollecitudine alla sua approvazione.

Distinti saluti.

Lonato, li 15 04 2019

Per la Società Chiese 2015 s.r.l. il legale rappresentante